

## **ORDENANZA N° 38/14.-**

Crespo – E.Ríos, 29 de Agosto de 2014.-

### **VISTO:**

La necesidad de buscar nuevas formas para la incorporación de inmuebles al patrimonio municipal en nuestra ciudad, a efectos de propender a dar soluciones habitacionales, sean estas municipales o impulsadas por el Gobierno Nacional o Provincial y la carencia de un BANCO DE TIERRAS, y

### **CONSIDERANDO**

Que se implementó por medio de la Ordenanza N° 82/08 de este Honorable Concejo Deliberante, una política de accesibilidad a terrenos sociales y que esta política está supeditada a la existencia de terrenos municipales.

Que está en vigencia la Ordenanza N° 46/09, que establece el Código de Normas Básicas de Uso, Ocupación y Subdivisión del Suelo.

Que la citada norma no contempla la constitución de un banco de tierras – objetivo de esta y anteriores gestiones de gobierno- como así tampoco la implementación de sistemas de loteos a ejecutar en conjunto entre el sector privado y el gobierno municipal.

Que es necesario dotar al municipio de nuevas formas de acceder a la incorporación de inmuebles al patrimonio comunal.-

Que es menester buscar la participación de particulares con inmuebles que pretendan constituir nuevos amanzamientos y loteos en la ciudad, quienes contando con la tierra no estén en condiciones económicas de realizar la infraestructura que establece la reglamentación.-

Que a los efectos de poder realizar de una manera novedosa la incorporación de tierras al municipio, es conveniente regular la realización de emprendimientos de amanzamientos de loteos mediante convenios asociativos entre particulares titulares de las tierras y el municipio, quien proveerá la realización de las obras de infraestructura y de los servicios necesarios que establece la reglamentación de loteos.-

Por ello,

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE  
CRESPO, SANCIONA CON FUERZA DE

**ORDENANZA**

**ARTÍCULO 1°.-** Créase en el ámbito de la Municipalidad de Crespo el “Banco de Tierras”, que estará constituido con todos los inmuebles de propiedad y posesión municipal, que no estén afectados al dominio público.-

**ARTICULO 2°.-** Dispónese que la oficina de Catastro Municipal realice un relevamiento integral de todos los inmuebles que sean de propiedad o posesión municipal, así como un relevamiento de los terrenos sin dueños o de propietarios desconocidos e inmuebles de tenencia municipal.-

**ARTICULO 3°.-** Dispónese que la Municipalidad de Crespo podrá participar en forma asociativa mediante convenios para amanzamientos de inmuebles y loteos, con propietarios de inmuebles dentro de la jurisdicción municipal, en planta urbana o lindante a ésta, de acuerdo a la normativa que regula el sistema de urbanizaciones y loteos, “Código de Normas Básicas de Uso, Ocupación y Subdivisión del Suelo”, cuando resultare conveniente a los intereses del municipio. En caso de existir la imperiosa necesidad de tierra, el municipio utilizará los mecanismos a su alcance a fin de obtener los recursos para la realización de la obra.-

**ARTICULO 4°.-** Determinése la participación municipal en los convenios asociativos con particulares para el desarrollo de loteos, que consistirá en la realización de las obras de infraestructura y servicios necesarios para adecuar a los inmuebles objetos del convenio, a los requerimientos contemplados en la Sección 6, Artículos 34° y 35° del Código de Normas Básicas de Uso, Ocupación y Subdivisión del Suelo.-

**ARTICULO 5°.-** Dispónese que como contraprestación a las obras ejecutadas por la municipalidad, el titular del inmueble objeto del convenio, cederá a favor de la misma, en lotes de terrenos, el cuarenta y cinco por ciento (45%) de las parcelas resultante. Cuando las obras realizadas fueren de mayor precio que el porcentaje establecido en el párrafo precedente, el número de lotes a entregar se ampliará hasta satisfacer el mayor costo. Para la determinación del valor de la obra se tomarán los precios de plaza vigentes al momento de la ejecución, para la realización de obras similares. El precio de los inmuebles se determinará al valor de plaza al momento de suscripción del convenio, mediante tasación de al menos tres (3) tasadores autorizados. Cuando razones fundadas de utilidad pública se

dispusiera un porcentaje menor al establecido en el presente artículo, esto deberá ser debidamente fundado y contar con la aprobación del Honorable Concejo Deliberante con una mayoría de dos tercios de sus miembros.-

**ARTICULO 6º.-** Establécese que cuando por razones técnicas sea necesaria la realización de obras no contempladas en la Ordenanza N° 46/09, éstas deberán ser contempladas previamente y previstas en el convenio correspondiente, estableciéndose su costo y la forma de pago o compensación.-

**ARTICULO 7º.-** Determinése que la superficie de terreno que surjan del amanzanamiento o loteo que le corresponda al municipio, en virtud de lo establecido en el Artículo 5º, será independiente y no se computará como parte de lo normado en la Sección 4, Art. 25º de la Ord. N° 46/09, que establece las reservas de uso público en amanzanamientos, siendo consecuencia condición indispensable su cumplimiento, en ningún caso puede ser menor a las dimensiones mínimas establecidas para lotes según su ubicación o destino, tomándose en caso contrario las medidas establecidas como excluyentes sin que medie compensación monetaria municipal por la diferencia de valor que surgiere.-

**ARTICULO 8º.-** Establécese que cuando la Municipalidad lo considere necesario, la superficie que le correspondiere en el amanzanamiento o loteo según lo establecido por la presente, podrá conformar lote único sobre cada manzana resultante, todo de acuerdo a las necesidades municipales. Cuando la distribución de las parcelas que le corresponden a cada una de las partes se realizará en una pluralidad de sectores del amanzanamiento, la misma se realizará en forma equitativa en lo referente a la ubicación de las parcelas que a cada una le corresponda.-

**ARTICULO 9º.-** Dispónese que a los efectos de la concreción de los convenios asociativos con particulares, corresponderá realizar Licitación Pública conforme la Ordenanza N° 53/96.- Todo convenio asociativo para el amanzanamiento de inmuebles de particulares deberá ser aprobado por el Honorable Concejo Deliberante con el voto afirmativo de dos tercios de sus miembros.-

**ARTICULO 10°.-** Determinése que seleccionado el particular, mediante el procedimiento de la Ord. N° 53/96, el Departamento Ejecutivo Municipal, deberá elevar al Honorable Concejo Deliberante un anteproyecto del convenio, con el proyecto de subdivisión de lotes, así como la determinación de las parcelas que a cada parte le correspondería. Deberá contar con estudio de títulos, libre inhibición de los particulares titulares de los inmuebles, así como la afectación presupuestaria necesaria, plazo de ejecución de las obras y contendrá en su redacción todas las especificaciones que la reglamentación contemple.-

**ARTICULO 11°.-** Establécese que la instrumentación del convenio se realizará mediante instrumento certificado por Escribano Público con inscripción en el Registro Público de la Propiedad. La escritura traslativa se realizará una vez que las obras de mejoras y servicios a realizar hayan alcanzado el setenta y cinco por ciento (75%) de la ejecución de la obra.-

**ARTICULO 12°.-** Dispónese que cualquier modificación que pudiera realizarse al convenio suscripto entre partes, requerirá la aprobación del Honorable Concejo Deliberante con una mayoría de dos tercios de sus miembros.-

**ARTÍCULO 13°.-** Determinése que el Departamento Ejecutivo Municipal implementará los medios necesarios de acuerdo a la reglamentación para alentar, promover y difundir este tipo de operatoria.-

**ARTÍCULO 14°.-** Dispónese que los fondos que ingresen al erario municipal, por venta de lotes a particulares, serán afectados a una cuenta especial para invertir en:

- a) Predios sin urbanizar.
- b) Urbanización de predios municipales sin urbanizar.
- c) Las erogaciones por convenios asociativos con propietarios.
- d) Loteos sociales.-

**ARTICULO 15°.-** Comuníquese, publíquese, archívese, etc.-