



SISTEMA DE CIUDADES  
MUNICIPIOS PENSADOS PARA CRECER

# Guía para la Creación de Suelo Urbano en Municipios Provincia del Chaco

Instrumentos de gestión de suelos

**PROVINCIA DE CHACO**

**GUÍA PARA EL DISEÑO Y CREACIÓN DE SUELO URBANO  
EN MUNICIPIOS DE LA PROVINCIA DE CHACO**

**INFORME FINAL - TOMO 3  
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**

**NOVIEMBRE DE 2019**



**SECRETARIO GENERAL DEL CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES**

**Ing. JUAN JOSÉ CIÁCERA**

**GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE CHACO**

**Ing. Domingo Peppo**

**MINISTRO DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DE CHACO**

**Arq. Guillermo Monzón**

**CONTRAPARTE PROVINCIAL TÉCNICA**

**Arq. Vanessa Turletti**

Ministerio de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial  
De la Provincia de Chaco

**EQUIPO DE TRABAJO**

**EXPERTO O COORDINADOR DEL PROYECTO**

**Lic. Luis Bardeggia**

**COLABORADORES**

**Mg. Ignacio Armida**

**Arq. Susana Odena**

**Mg. Daniela Torrisi**

**Arq. Roberto Bianchi**

## ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>5</b>
<b>CAPÍTULO 1: INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL DESARROLLO TERRITORIAL .....</b>	<b>7</b>
1. <b>Introducción.....</b>	<b>7</b>
2. <b>Plan Territorial del Ejido Municipal .....</b>	<b>7</b>
2.1.    Abordaje del Mapa Ejidal .....	7
3. <b>Código de Planeamiento Territorial .....</b>	<b>11</b>
4. <b>Convenios Urbanísticos. ....</b>	<b>12</b>
5. <b>Captación de la Renta Urbana Diferencial por Valorización Inmobiliaria .....</b>	<b>14</b>
6. <b>Registro Municipal de Bienes Municipales y Anexo sobre el Procedimiento de Parcelas de Interés Social (Banco de Tierras).....</b>	<b>15</b>
7. <b>Fondo de Desarrollo Urbano para Obras de Interés Público .....</b>	<b>17</b>
8. <b>Contribución por Mejoras.....</b>	<b>18</b>
9. <b>Reajuste de Tierras o Redistribución Predial.....</b>	<b>18</b>
10. <b>Creación de Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS) .....</b>	<b>20</b>
11. <b>Expropiación.....</b>	<b>21</b>
12. <b>Adquisición por prescripción administrativa o judicial. Usucapión. ....</b>	<b>22</b>
13. <b>Desarrolladores, Organizaciones Sociales, Corporaciones y/o Empresas Públicas o Mixtas que intervienen en la ejecución del Plan. ....</b>	<b>23</b>
14. <b>Aplicación de la Políticas Tributarias como Herramienta para la Gestión del Suelo.....</b>	<b>24</b>
<b>CAPÍTULO 2: MODELOS NORMATIVOS Y ANEXOS .....</b>	<b>26</b>
1. <b>Convenios urbanísticos: Proyecto de ordenanza sobre reglamentación y aplicación de convenios urbanísticos .....</b>	<b>26</b>
1.1.    Modelo de convenio urbanístico .....	38
2. <b>Plusvalía: Modelo ordenanza sobre renta urbana diferencial o captación de plusvalías .....</b>	<b>42</b>
3. <b>Banco Municipal de tierras: modelo registro municipal de bienes municipales y anexo sobre el procedimiento de adjudicación de parcelas de interés social .....</b>	<b>52</b>
4. <b>Modelo ordenanza sobre creación del fondo de desarrollo urbano para obras de interés público y contribución por mejoras .....</b>	<b>70</b>
<b>CAPÍTULO 3: CONSIDERACIONES FINALES .....</b>	<b>77</b>



## INTRODUCCIÓN

La GUÍA de INSTRUMENTOS PARA LA PRODUCCIÓN DE SUELO URBANO (la GUÍA) surge a partir de las políticas instrumentadas por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial (MDUyOT) orientadas a abordar desde el Gobierno Provincial la problemática del desarrollo y ordenamiento territorial y en particular, el acceso al suelo urbano en los Municipios de la provincia.

El presente documento conforma el tercer tomo del informe final que enmarca la consultoría llevada a cabo, con el fin de propiciar el instrumental que recién se citaba y que estará detallado en las próximas líneas.

Debe destacarse que tiene el propósito de fortalecer las capacidades municipales para abordar el proceso de desarrollo y ordenamiento urbano en sus entornos de actuación, propendiendo a la equidad en materia de acceso al suelo urbano.

Está concebida como una caja de herramientas para ser aplicadas a la producción de suelo urbano. La que debe estar debidamente contextualizada a partir de un enfoque de política pública, de normativas municipales, de organismos de aplicación y de la necesaria articulación con las jurisdicción provincial y nacional; así como también, con procesos de participación social y territorial. Dicho de otro modo, los instrumentos por si solos no garantizan la producción de suelo. Esencialmente se requiere un marco político de referencia y capacidades estatales municipales para viabilizar los procesos implícitos en la aplicación de los instrumentos de gestión territorial.

Incluye también modelos normativos para cada uno de los instrumentos, ponderados a su turno, por los Municipios participantes del plan de trabajo, así como también se incluyen consideraciones sobre el camino crítico que debe seguir el proceso de producción de suelo a partir de la decisión política del Municipio.

El contenido del Documento no agota la formulación de cursos de acción frente a la amplitud, complejidad y dinámica de la perspectiva del desarrollo urbano y la producción y disposición de suelo en los Municipios. Debe ser concebido como un aporte que deberá ser enriquecido, adaptado y profundizado al calor del accionar gubernamental y los procesos participativos locales.

En resumidas cuentas, la GUÍA tiene como objeto brindar a los Gobiernos

Municipales una nómina de los instrumentos de producción de suelo a los fines de identificar los que resultan más útiles y aplicables según los contextos y situación en que cada uno de ellos se encuentra. Parte de la comprensión de la integralidad tanto de la organización municipal como de las políticas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial que implementen; así como también de la coordinación entre las jurisdicciones del territorio y la participación de los actores locales en la producción de suelo a lo largo de todas las etapas del proceso de despliegue e implementación de las políticas urbanas.

Atento a la heterogeneidad de los Municipios, no solo por aspectos cuantitativos sino por el grado de institucionalización y dotación de capacidades para abordar los desafíos del desarrollo urbano en cada uno de sus ejidos; y al rasgo dominante (observado en el diagnóstico realizado en los municipios incluidos en el plan) caracterizado por la carencia de regulaciones y pautas de orientación referidas al desarrollo urbano y ocupación del suelo, las hipótesis de actuación y propuestas de la GUÍA, parten de la consideración de aspectos básicos y preliminares. Algo así como presupuestos mínimos para desarrollar estrategias sostenibles de acceso al suelo urbano.

Se trata de establecer la definición política-conceptual de la estrategia de planificación territorial, así como también la estructura orgánica, normativa e instrumental para la gestión de suelo. Por último, se detallará el instrumental básico de gestión de suelo con sus definiciones conceptuales y eventuales procedimientos para ser implementados.

La GUÍA se enmarca en la perspectiva de la construcción de capacidades y fortalecimiento del Estado Municipal en atención a los desafíos que imprime la dinámica de expansión y ocupación de suelo urbano y peri urbano por un lado y la presión sobre la dotación de recursos naturales y ambientales existentes en las áreas rurales contiguas a los Municipios en virtud de la intensidad de los procesos productivos y extractivos en ámbitos rurales.

## **CAPÍTULO 1: INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL DESARROLLO TERRITORIAL**

### **1. Introducción**

En el marco de la integralidad postulada y a los fines de concebir una perspectiva de accesibilidad y sostenibilidad del desarrollo urbano, se presentan aspectos conceptuales y operativos de instrumentos para la gestión del territorio local.

Como señala Reese, los instrumentos son dispositivos al servicio de la ejecución de políticas públicas sobre el territorio y, en lo específico, que se orienten a generar suelo accesible e integrado a la ciudad. Operan en la relación entre el Estado y la sociedad” con el fin de colaborar en la satisfacción de las necesidades de la población y, al mismo tiempo, equilibrar los intereses de los distintos grupos sociales en el territorio. Son esenciales en la gestión de la tierra urbana en la medida que inciden directamente en la construcción y configuración del territorio (Reese, 2011).

### **2. Plan Territorial del Ejido Municipal**

Un aspecto preliminar previo a considerar y describir los instrumentos urbanos de producción de suelo está dado por el abordaje del Mapa del Ejidal. Este constituye una primera instancia de pre-zonificación. Sirve a los fines de ordenar, regular y proyectar el territorio. Constituye una potestad básica e indelegable de los Municipios y en lo posible debe integrar tanto los lineamientos de la política urbana y territorial del Municipio, como las expectativas e intereses generales de la sociedad y de su calidad de vida.

#### **2.1. Abordaje del Mapa Ejidal**

##### *2.1.1. Microzonificación.*

El conjunto de la sociedad establece sus ideales con directrices de orden general sobre consensos en las pretensiones locales del territorio y de la ciudad deseada.

Se busca, en la realidad productiva y del consumo de la ciudad, conciliar los intereses que expresen los diferentes actores que en ella viven, teniendo en cuenta los límites y

potenciales establecidos por las características ambientales del medio físico y el estado y la capacidad de soporte de las infraestructuras ya implantadas.

El Mapa Ejidal se aborda desde la construcción colectiva y multidisciplinaria y en conocimiento del contexto geográfico del territorio, estableciendo en una primera instancia la “macrozonificación”. Se entiende como tal a la delimitación de las áreas ambientales intangibles, las áreas productivas, las áreas urbanas y las de posible crecimiento teniendo en cuenta las características propias de las actividades productivas de la región y las áreas mixtas, deprimidas y/o con usos no deseados.

#### *2.1.2. Jurisdicciones y Conectividad.*

En la geografía del ejido se interponen barreras tanto jurisdiccionales como físicas que condicionan el uso y ocupación del suelo, como son las rutas nacionales y provinciales, tendidos ferroviarios; accidentes geográficos, tales como ríos, arroyos, etc.; y las propias locales, calles rurales, avenidas y calles urbanas. Por otra parte deberán contemplarse las tensiones generadas por los ejidos colindantes que influyen en el desarrollo local y las tensiones posibles de metropolización. Se sumarán a estas, la planificación estratégica de vinculación regional.

#### *2.1.3. Uso del Suelo- Prezonificación - Zonificación*

Haciendo foco en la macrozonificación se deberán analizar de acuerdo a la localización de las zonas, los usos no deseados que entendemos deben ser re- localizado, los usos deseados existentes y los usos a planificar. Se definen las áreas de uso Rural, Urbana y Periurbanas y/o área de contención o de transición con la huella urbana, evitando o fijando el límite a la factible y no deseable dispersión. En cada una de estas zonas se determinan los usos específicos, comerciales, industriales, residenciales, etc.

#### *2.1.4. Ocupación del Suelo.*

Establecidas las zonas urbanísticas se les confiere al suelo atributos de ocupación a través de los indicadores urbanos (FOT, FOS, Densidad, Etc.). Conjuntamente con la particular localización del activo (renta diferencial del producido social a través del tiempo-plusvalía) y la demanda (volumen de la necesidad social) se construye la base imponible para

la determinación del Impuesto a liquidar conjuntamente con las Tasas Retributivas.

#### 2.1.5. Algunos Indicadores Urbanos

F.O.S.: El FOS son las siglas de Factor de Ocupación del Suelo, o sea el valor que indica qué porcentaje del área de terreno puede ser construido en una zona determinada. Los valores de este coeficiente varían entre 0 y 1. Los valores de FOS varían según los códigos urbanos de zonificación correspondientes a la zona donde se encuentra el terreno donde se quiere construir.

F.O.T.: El FOT representa las siglas de Factor de Ocupación Total, el cual es el coeficiente que indica cuántos metros cuadrados totales se pueden construir en un terreno. Para obtener la máxima superficie edificable hay que multiplicar la superficie del terreno por el FOT. Por lo tanto si en un terreno de 100 m<sup>2</sup> el FOT tiene un valor de 4, significa que se puede construir un máximo de 400 m<sup>2</sup> en x cantidad de plantas o pisos a definir y según si es que se optara por establecer alturas máximas en las zonas urbanísticas.

Densidad Urbana: Otro Factor utilizable para caracterizar una Zona Urbana en la planificación, es la “Densidad Urbana”. Se establece un índice el que refiere al número de personas que habitan un área urbanizada determinada. Es necesario además definir la unidad habitacional mínima de un edificio y su máxima ocupación en cantidad de habitantes.

F.I.T.: Factor de Impermeabilidad Total. Representa el grado de impermeabilización o superficie no absorbente total. Este valor resulta de dividir la superficie total construida en la parcela más la superficie de pisos no cubiertos, por la superficie total del terreno. Para el cálculo de la superficie total construida se considerará la sumatoria de las superficies cubiertas de cada nivel.

F.I.S.: Factor de Impermeabilidad del Suelo. Representa el grado de impermeabilización o superficie no absorbente del suelo. Este valor resulta de dividir la superficie total conformada por cubiertas y pisos, en proyección horizontal, por la superficie total del terreno.

Para ello, se deberán prever dentro de cada parcela, dispositivos o mecanismos atenuantes del efecto producido por las precipitaciones intensas.- Estos dispositivos surgirán como resultado del estudio hidrológico de la incidencia de la construcción propuesta, en relación con la condición antecedente de la parcela. La instalación de los dispositivos deberá

estar concluida y en funcionamiento al momento de la materialización de la impermeabilización.

Otros Indicadores: Pueden establecerse y reglamentarse otros factores condicionantes y de valorización del suelo que le confieren atributos tales como: derecho de superficie, completamiento urbano en parcelas sub-ocupadas, premios por englobamiento y/o redistribución parcelaria, edificios inteligentes o sustentables y demás estímulos que contribuyen a la valorización del suelo, optimización y mejora de la ciudad.

#### *2.1.6. Proceso de Ocupación Territorial*

A través del Plan Territorial se propone asegurar la preservación y el mejoramiento del ambiente, mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio, de las áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico o turístico, y la proscripción de acciones degradantes del mismo. Se establecen las condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social, los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento y servicios esenciales.

En este proceso debe procurarse, optimizar la infraestructura instalada, delimitar físicamente el territorio, según los usos propuestos, impulsando a la ciudad hacia una huella urbana compacta con una propuesta de crecimiento por colindancia, e impulsando la densificación y completamiento urbano. Postergando la expansión y mucho menos la dispersión socio – urbana, que atenta contra la economía de los servicios de infraestructura, servicios públicos municipales y la segregación social.

Consolidación urbana: Se entiende como tal a la optimización de los recursos instalados conforme al Plan de desarrollo del territorio. Estableciendo estrategias y utilizando las herramientas de gestión que propicien el máximo rendimiento del suelo conforme a lo esperado y según los atributos conferidos al mismo por las normas de zonificación.

Densificación Urbana: Los indicadores y atributos conferidos a cada zona son elementos determinantes en el uso óptimo del suelo, los que le infieren al mismo las densidades por zonas urbanas que se proyectan en el Plan. Obtener las densidades esperadas para cada zona a lo largo del proceso de consolidación asegura el éxito del Plan.

Expansión Urbana: Producida la consolidación y el completamiento de los vacíos



urbanos como así también la densificación proyectada es posiblemente necesario, en ese momento y no antes, incorporar suelo urbanizable para el crecimiento de la ciudad.

### **3. Código de Planeamiento Territorial**

Le cabe a cada Municipio el estudio y desarrollo de sus contenidos, su reglamentación y la adecuación del mismo, en virtud del Plan Estratégico local, sus aspiraciones y de las políticas de desarrollo en el contexto comunal.

#### ***Conceptos generales***

El Código de Planeamiento Territorial, constituye la herramienta Técnico-Legal necesaria para la puesta en práctica de los Planes Urbano y Rural del Ejido, entre sus objetivos la zonificación, en todo lo referente a uso y ocupación del suelo.

Fija las normas en materia de subdivisión de la tierra, uso del suelo, densidad de ocupación del tejido urbano y rural resultante, en su contexto natural y calidad ambiental; destinados a encauzar la actividad edilicia, sea privada u oficial, complementándose con el Código Tributario, Código de Edificación, el Código de Faltas, de Comercio y demás Normas municipales.

El Plan tiene por objetivo regular los usos, subdivisión y ocupación del suelo urbano y rural para la localidad, contemplando la ponderación de los cambios registrados en el contexto territorial y su interacción con la planta urbana, a los efectos de un planeamiento físico integrador.

Las exigencias establecidas por la normativa de planeamiento municipal, son las mínimas requeridas, por lo tanto el organismo de aplicación podrá solicitar cuando corresponda y lo estime necesario, el cumplimiento de otras normas provinciales y nacionales. Asimismo la presentación de estudios, certificaciones, y todo otro elemento que estime necesarios, que garanticen la protección del ambiente, la higiene y seguridad de la comunidad.

Los límites de uso y ocupación fijados, significan topes de referencia utilizados para definir un “carácter de zona”. Cada caso individual puede representar una variación porcentual admisible. La normativa general no representa una concepción propia, particular

ni rígida de lo que debe ser una ciudad, sino una interpretación principalmente previsor de la futura dinámica de la localidad. A quienes la apliquen les cabe la responsabilidad de compenetrarse en sus objetivos y de la posibilidad de introducir los ajustes y actualizaciones necesarias para el cumplimiento de los mismos. Canalizar iniciativas privadas y públicas superadoras que propongan beneficios comunes, es misión y función del órgano de aplicación.

La Municipalidad actuará como Organismo de Aplicación de la normativa y el cumplimiento del Plan, a través de sus oficinas técnicas competentes. La responsabilidad de la aceptación y cumplimiento de estas normas le cabe tanto al administrador como al emprendedor desarrollista, quien será parte del proceso a través de la figura legal que constituya. Sean estas personas físicas y/o jurídicas, públicas y/o privadas; integrándose como consorcios, empresas mixtas o corporaciones.

Es condición necesario que los instrumentos de gestión sean conocidos por la comunidad y fundamentalmente por los actores vinculados al desarrollo de la localidad. Por ello el Municipio deberá garantizar la más amplia difusión de sus disposiciones, de forma tal, que su contenido sea conocido antes y no después, que los ciudadanos decidan localizar una actividad o emprender una iniciativa de inversión que conlleve una alternativa para el desarrollo local.

#### **4. Convenios Urbanísticos.**

##### ***Concepto:***

Los Convenios Urbanísticos son instrumentos jurídicos que surgen a partir de la acción concertada entre la Administración y los Administrados, sean estas personas físicas o jurídicas de Derecho Público o Privado, que conformen asociaciones o consorcios y/o empresas mixtas. Siendo de suma utilidad en la ejecución de la planificación urbanística, a través de acciones de nuevas urbanizaciones, reconversión, construcción de obras, reforma, renovación, rehabilitación y/o sustitución urbana.

Si bien la política de desarrollo territorial y urbano es una función pública, en ocasiones el Municipio debe articular con distintos actores públicos o privados a los fines de viabilizar procesos de urbanización. El convenio urbanístico se convierte así en el instrumento apto y apropiado para formalizar esos acuerdos entre actores. Pero cabe señalar

que las opciones conjuntas no deben implicar pérdida de autonomía y mucho menos, ceder a la lógica del mercado o del negocio inmobiliario. Los convenios urbanísticos deben ser congruentes con el Plan de desarrollo Urbano y el interés público. Deben garantizar transparencia, publicidad de los actos y participación ciudadana e información pública previo a la firma del convenio.

***Objetivo:***

Tiene como objetivo la concertación de acuerdos y búsqueda de sinergias entre los sectores público y privado para el desarrollo urbano de la ciudad. El convenio establece las condiciones del acuerdo alcanzado y define los compromisos de cada parte: objetivos, metas, plazos, características de la urbanización, formas de control periódico y sanciones por incumplimientos.

Implica la instrumentación de Planes para el Desarrollo Urbanístico de la localidad, en el marco regulatorio del Código Urbano, la Valorización Inmobiliaria por acciones del estado, el Código Tributario, el Código de Edificación, el Código de Faltas, de Comercio y demás normas municipales que sean conducentes con los intereses de la comunidad, en su conjunto y los intereses particulares de los organismos privados, a efectos de propender a una ciudad inclusiva.

***Procedimiento:***

Con la aprobación del “Modelo de Ordenanza” propuesta, se reglamenta el procedimiento y la forma de abordar y agilizar el proceso de concertación público-privada o privada-privada a fin de implementar Planes Especiales y/o de Detalle.

En ellos, a partir de la participación del desarrollista, se determinarán las obligaciones, formas y plazos para la gestión urbanística, cesiones de tierras obligatorias, redistribución predial, obras de infraestructura complementarias, etc., que harán más eficaz su implementación, la conveniencia del interés general, la coherencia de lo convenido en relación a las estrategias territoriales contenidas en el Plan Urbano y las políticas públicas pretendidas por este municipio.

Asimismo en dichos “Convenios” quedan establecidos, los mecanismos de

compensación económica por la aplicación de la Ordenanza de Renta Urbana Diferencial por la Valorización Inmobiliaria que obtiene el desarrollador y el destino específico que la Municipalidad estime para beneficio de la comunidad.

El Área de Planeamiento Municipal a través de la Comisión creada al efecto será al organismo de aplicación en donde se coordina y redactan los Convenios Urbanísticos.

Es indispensable que los contenidos y alcance de los mismos, una vez que se aprueba el Convenio Urbanístico con su Plan Especial y/o de Detalle, se rijan por los principios de transparencia y publicidad.

## **5. Captación de la Renta Urbana Diferencial por Valorización Inmobiliaria**

### ***Concepto:***

Se entiende como valorización inmobiliaria susceptible de recuperación pública a todo incremento del valor ocasionado por las decisiones administrativas del Estado, que permiten un mayor o mejor aprovechamiento normativo del suelo, y/o por la ejecución de obras públicas, es decir, por causas ajenas al titular de la propiedad del suelo y, por lo tanto, susceptibles de ser recuperados públicamente. Es lo que se conoce como “plusvalía del suelo” (Reese, 2011).

Entre las acciones urbanísticas que brindan mayor valor, ajenas a las realizadas por el propietario, se pueden citar la construcción de Obra Pública Municipal, Apertura de Calles, determinación de parámetros urbanísticos, cambios de la Zonificación, Ampliación de la Planta Urbana, nuevos recorridos de transportes públicos de pasajeros, incorporación de Centros Culturales Deportivos, como cualquier otra acción urbanística que otorgue un mayor valor a una propiedad.

Deben ser claros en el modo en que aseguran la transparencia del proceso de negociación y deben prefijar los mecanismos de información pública para facilitar la participación tanto de los ciudadanos como de los representantes en el Concejo Deliberante.

### ***Objetivo:***

Recuperar para el conjunto de los ciudadanos parte del plus valor obtenido y ser

volcado en beneficio de todos y /o redistribuido en bienes y servicios para los grupos societarios más vulnerables.

Como sostiene Reese se trata una nueva herramienta que permite a los municipios complementar tres objetivos deseables de la política urbana:

- aplicar el principio del reparto equitativo de cargas y beneficios del proceso de urbanización;
- retroalimentar recursos genuinos para la ejecución del planeamiento a partir de la valorización que este mismo genera y
- contribuir a la disminución de las expectativas especulativas sobre la valorización del suelo.

***Procedimiento:***

En la Ordenanza propuesta, se establece el procedimiento para la determinación y pago del valor a captar por el Estado Municipal, en función de la valorización inmobiliaria que se produce por las acciones del estado y de la comunidad. En el “Convenio Urbanístico” específico quedará plasmado el acuerdo de partes en relación con el efectivo pago de esta renta, sea esta en obras, dinero o de una parte de la ecuación inmobiliaria del beneficio obtenido sean parcelas urbanizadas, suelo rústico, u otro tipo de compensación objeto del producido inmobiliario. Allí se pactarán además los plazos y formas de cumplimiento para la efectivizarían de los compromisos de las partes.

**6. Registro Municipal de Bienes Municipales y Anexo sobre el Procedimiento de Parcelas de Interés Social (Banco de Tierras).**

***Concepto:***

El banco de Tierras se constituye a los fines de incorporar, mediante diferentes metodologías, tierras y/o parcelas estratégicas para el crecimiento y desarrollo urbano local. El Registro Catastral de los Bienes de Dominio Municipal constituye el soporte de las políticas públicas, es decir la base física necesaria para el desarrollo de los planes y programas de provisión de infraestructura, equipamiento comunitario, vivienda de interés social, área verde de uso público y reservas naturales y culturales. Se incorporarán al erario

municipal ya sea a través de adquisición directa, expropiación, donaciones, permuta, donación en pago, ingresos por convenios urbanísticos para este fin, vacancia por abandono calificado, subastas por juicio de apremio, usucapión, cesión gratuita de derechos y acciones sobre inmuebles, extinción relativa de dominio por abandono calificado, convenio con propietarios; transferencias de inmuebles nacionales y/o provinciales, y urbanizaciones consorciadas, entendiéndose por éstas últimas a aquellas realizadas conjuntamente entre organismos estatales y personas físicas o jurídicas privadas, donde aportan, cualquiera de ellos, inmuebles y/o infraestructura, las que se distribuyen en base a un justo y equilibrado reparto de cargas y beneficios conforme al Convenio Urbanístico que se celebre al efecto.

***Objetivo:***

La función del Banco de Tierras es llevar adelante el efectivo contralor de las parcelas del dominio público y privado municipal en un Registro Especial del Catastro Municipal. Dentro de los objetivos de la política social es central su utilización en la implementación de programas de regularizaciones dominial de interés social, o en la regularización de asentamientos en predios fiscales; con el objeto de sanear el dominio a favor de los ocupantes. Por otra parte se incorporan al mismo Registro parcelas destinadas a usos específicos tales como Reservas Fiscales y Espacios Verdes, o aquellas que por su localización estratégica se destinen a usos específicos para el interés de la comunidad.

***Procedimiento:***

Una vez creado y aprobado el Banco de Tierras, el Poder Ejecutivo Municipal dispondrá en forma directa de las parcelas que se designen a este fin para la Cesión y/o Venta de los inmuebles contenidos en el Registro parcelario, en el marco de lo establecido en el Reglamento y el Procedimiento creado a tal fin. Las mismas podrán ser adjudicadas a grupos familiares, personas de escasos recursos o en estado de vulnerabilidad, que por su cuenta y voluntad no puedan acceder a una “vivienda adecuada. Como así también con destino a la regularización de los asentamientos informales mediante la gestión de suelo para la construcción de la vivienda única, de uso familiar, buscando hacerle frente al problema habitacional e integración socio-urbana de los grupos sociales más necesitados.



## **7. Fondo de Desarrollo Urbano para Obras de Interés Público**

### ***Concepto:***

El Fondo de Desarrollo Urbano se constituye a los fines de financiar las inversiones en bienes y obras públicas necesarias para el desarrollo armónico y equilibrado del municipio.

Distribuir el costo de las obras de interés público; de infraestructura de servicios, equipamiento urbano y la de las áreas de esparcimiento plazas y parques; con el esfuerzo mancomunado, entre el conjunto de los habitantes de la localidad, lo que redundará en mejoras y optimización de la calidad urbana. Si bien algunas obras de infraestructura urbana favorecen directamente a los frentistas de las mismas contribuyen a la conformación y expansión urbanística de la ciudad, en beneficio de la comunidad en su conjunto.

### ***Objetivos:***

La creación de un Fondo integrado por distintas partidas presupuestarias con el propósito de realizar obras completas, un porcentaje de estas o su financiamiento, que presuponen presupuestos elevados que en muchos casos es difícil de afrontar por los vecinos frentistas con la imposibilidad de cumplir con los compromisos económicos que demanda su cancelación. En virtud de las circunstancias y características que ameriten cada obra en particular, se definirá en la norma legal que corresponda la utilización de este fondo para el fin determinado.

### ***Procedimiento:***

El Fondo estará integrado por todas las partidas presupuestarias que designen al efecto por resolución municipal y por una tasa especial a liquidar juntamente con las obligaciones tributarias de cada contribuyente. En el proyecto de Ordenanza propuesta se establecen parámetros para la determinación y formas de uso de los fondos disponibles conforme al tipo y carácter de cada obra. No obstante, el uso del fondo quedará sujeto a la aprobación del gasto en el presupuesto anual municipal y en la Ordenanza de aprobación de la obra en donde se pretende utilizarlo.

## **8. Contribución por Mejoras**

### ***Conceptos:***

Permite disponer de una norma municipal que atienda a aquellos vecinos de la ciudad que se encuentran dispuestos, interesados y poseen capacidad económica y financiera que les permite abordar las obras de infraestructura necesarias que les permite mejorar su calidad de vida urbana.

### ***Objetivo:***

La ejecución de obras, pavimento, cordón cuneta, mejoramiento de veredas, plazas, etc., por encargo de vecinos y a su cuenta de forma parcial o total, dependiendo de la magnitud de las obras y de a quienes alcance el benéfico de la obra.

### ***Procedimiento:***

Se propone en la normativa específica el procedimiento y formas de participación de los ciudadanos en la ejecución y formas de pago de las obras requeridas como asimismo la complementariedad con el Fondo de Desarrollo Urbano para Obras de Interés Público.

## **9. Reajuste de Tierras o Redistribución Predial**

### ***Concepto:***

Es un instrumento que permite definir una planificación específica e integral sobre dos o más predios; es la herramienta de gestión que permite el mejor aprovechamiento del suelo en virtud de los indicadores urbanos que propone el Plan Especial. Para ello es necesario desdibujar los límites jurídicos parcelarios que define la propiedad privada de cada una de las partes involucradas en el Plan de Detalle. A través de un convenio urbanístico entre las partes interesadas queda pactada la distribución de las obligaciones y beneficios entre los actores involucrados.

### ***Objetivos:***

La intervención del estado municipal para lograr los objetivos de la planificación de la ciudad gestionando y concertando con las partes involucradas un acuerdo consensuado. Todo ello en virtud de la optimización del uso del suelo, conforme a la planificación de las zonas y espacios urbanos según sus prioridades de crecimiento, calidad urbanística y ambiental de las nuevas áreas de expansión; en los casos en los que las dimensiones de las parcelas y/o su estructura dominial u otras razones no permitan la edificación económicamente razonable de los lotes establecida en el Código; en aquellos casos de revitalización de barrios en áreas que se vean afectadas a cambios de uso del suelo; por razones ambientales de sustentabilidad y/o cualquier otra intervención urbana o rural que implique modificaciones en determinados sectores, siempre cuando sea necesario “ajustar” las dimensiones parcelarias.

***Procedimiento:***

Se implementa preferentemente bajo la participación voluntaria de los propietarios de las parcelas afectadas aunque las autoridades municipales, acorde con las leyes y normativas vigentes, podrán declarar el reajuste de parcelas obligatorio, si el desarrollo urbano deseado lo requiere y existiera un Plan Especial que defina los detalles de la urbanización deseada.

El Convenio Urbanístico es el documento en el que se establecen las condiciones de las cargas y beneficios de las partes públicas y privadas. No obstante ello se pueden establecer otras figuras legales vinculantes tales como fideicomisos, consorcios u otro tipo de asociación legalmente aceptada, que sea de satisfacción de las partes y que sirva al fin específico. En el mismo deben establecerse las condiciones y garantías de resguardo del dominio privado de cada uno de los Propietarios. En el proceso de reajuste de parcelas se tasan los “valores Iniciales” de todas las superficies aportadas en su situación previa al Plan Especial y se define el “volumen parcelario total”; de este volumen total de superficies se discriminan las superficies para accesos (calles etc.), equipamiento urbano, espacio público, y demás cesiones urbanísticas. Las superficies resultantes forman el “volumen parcelario distribuible” del cual se asignan lotes edificables a los propietarios afectados según la proporción de valor aportado. En este proceso, cada propietario deberá recibir lotes o los dividendos de la ecuación económica, con el valor proporcional aportado y, dependiendo de las posibilidades, ubicados en la zona de las superficies originalmente aportadas o una zona con valor

equivalente.

## **10. Creación de Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS)**

### ***Concepto:***

La clave para una política activa y sostenible de gestión del suelo es el reconocimiento jurídico y la promoción estatal de la función social de la propiedad, que busca alcanzar un uso efectivo y responsable del suelo, armonizando la propiedad privada con el interés social. El Estado interviene en garantizar los derechos de una parte de la sociedad que quedan excluidos del mercado de suelos, a través de la delimitación de las zonas donde existen ocupaciones ilegales, en las que se prioriza como objeto de estudio, intervención y reglamentación para su adecuación y regularización. Como asimismo la incorporación de nuevas áreas factibles de ser urbanizadas para el acceso al suelo urbano y a la vivienda de los grupos sociales más vulnerables o que no acceden en el mercado de suelos.

### ***Objetivo:***

Integración socio-urbana, dotando de la infraestructura de servicios y equipamiento urbano necesario, incrementando, la producción y mejoramiento de viviendas de interés social, y mayor oferta de áreas urbanizadas. Proteger los intereses de la población más pobre que vive en “tugurios” y urbanizaciones ilegales, garantizando la recuperación de áreas de vivienda en condiciones precarias y la permanencia de la población residente en la zona.

Estas zonas aseguran, a realidades urbanas diferentes, tratamiento legal y urbanístico específico, promoviendo mejores condiciones de vida y respetando las particularidades locales. Posibilita también el reciclaje de los técnicos a partir del desarrollo de un nuevo estilo de planificación urbana más creativa y adaptado a las condiciones financieras del poder público. Permite, además, una mayor apropiación de los instrumentos técnicos de urbanización y del funcionamiento del poder público por parte de las representaciones comunitarias, al adquirir un mayor dominio de la información.

### ***Procedimiento:***

Para el caso de asentamientos poblaciones establecidos se deberá tener en cuenta, por

un lado el grado de vulnerabilidad del suelo ocupado en virtud de su condición geográfica y/o de hechos existentes que atenten contra la seguridad de la población allí instalada y por el otro la situación dominial de la/las parcelas ocupadas, sean estas públicas o privadas. En áreas intangibles será necesaria la mitigación de impactos y en último caso la reubicación de parte o de la totalidad del asentamiento. Respecto a la propiedad de los inmuebles públicos ocupados o factibles de ser urbanizados el camino se encuentra allanado. Se harán las gestiones necesarias con los gobiernos nacionales o provinciales para la adquisición del suelo. Si el suelo es privado y declarado de interés social es necesaria su adquisición, por compra, prescripción administrativa o expropiación según las circunstancias. El suelo obtenido libre de ocupantes integrará el Banco de Tierras Municipal y podrá disponerse para Planes del Instituto de la Vivienda o para la aplicación de Convenios Urbanísticos entre el estado y organizaciones sociales para atender la demanda local de suelo y/o vivienda de los grupos sociales más vulnerables. El suelo ocupado es objeto de estudio a efectos de su integración socio urbana, dotándolo de servicios y mejorando la calidad urbanística. Para ello el estado junto con los actores sociales y referentes del grupo deberán, consensuar y coordinar acciones en virtud de las obras necesarias y los costos que ellas impliquen, promoviendo mejores condiciones de vida y respetando las tipicidades locales.

## **11. Expropiación**

### ***Concepto:***

Es una institución de derecho público por medio de la cual el Estado, a través de ley provincial y/o nacional, obtiene la transferencia forzosa a su patrimonio del derecho de propiedad de un inmueble que obra en poder de un privado sea esta una persona física o jurídica.

### ***Objetivos:***

Captar suelo que por motivos de interés público es necesario incorporar al Banco de Tierras Municipales, para fines sociales o para obras de interés comunitario; el suelo puede encontrarse en estado ocioso por inacción del propietario o aunque estando ocupado con alguna actividad conforme al uso establecido por la norma (rural o urbano) es imperiosa la

necesidad de su incorporación al patrimonio del Estado. La puesta en vigor de la Ley de Expropiación es una herramienta que se pone en marcha cuando el interés público lo justifique y no se haya llegado a un acuerdo de compensación económica con el propietario del mismo.

***Procedimiento:***

El bien inmueble se declara de Interés Público a través de la Ordenanza Municipal de Declaración de Interés Público sujeta a Expropiación. Se eleva la petición de Expropiación a la Legislatura Provincial o Nacional para que se dicte la Ley correspondiente siempre y cuando exista quórum en el órgano supremo. La ley N° 21.499, sancionada el 17 de enero de 1977, establece el régimen de expropiaciones de nuestro país. Se establecen plazos de advenimiento de las partes, si existe acuerdo se transfiere el inmueble al patrimonio municipal por venta acordada. Caso contrario se realiza el Depósito judicial por el valor Fiscal más un porcentaje que fija la ley. El juez da la posesión al municipio. El Propietario puede reclamar mayores costos por medio de demanda frente a la justicia.

**12. Adquisición por prescripción administrativa o judicial. Usucapión.**

***Concepto:***

El Estado Provincial, Municipal o Comunal puede adquirir el dominio sobre un inmueble sobre el que se ejerce la posesión, siempre que se cumpla con los establecidos en la normativa aplicable. Es un trámite administrativo o judicial que permite la regularización dominial de inmuebles en los que se emplazan edificios públicos, tierra ociosa, abandonada u ocupada por asentamientos populares.

La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley (10 años con título y buena fe o 20 años en caso contrario).

***Objetivos:***

Promover la adquisición del dominio de un bien por parte del sujeto que ha ejercido sobre el mismo una posesión calificada. De manera continua y pacífica durante el tiempo



requerido por la ley.

***Procedimiento:***

Ley Nacional 21.477 y Artículos 4015 y 1930 del Código Civil Erg. Establece los parámetros para el procedimiento. El dominio de inmuebles que hubieren adquirido o adquirieran los estados Provinciales por el modo establecido en el Art. 4015 del Cód. Civil será documentado e inscripto como se determina a continuación: La posesión ejercida por la Administración provincial o sus reparticiones descentralizadas o autárquicas, y en su caso por sus antecesores, deberá surgir de informes de los respectivos organismos donde se especificará el origen de la posesión y el destino o afectación que haya tenido el inmueble poseído, agregando los antecedentes que obren en poder de la Administración. Cada inmueble será descripto con su ubicación, medidas y linderos según plano de mensura, que se agregará. El Poder Ejecutivo Provincial declarará en cada caso la Prescripción Adquisitiva operada. Las escrituras declarativas que en consecuencia otorgará el Poder Ejecutivo Provincial en las cuales se relacionarán las circunstancias del caso, servirán de título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble: -Prescripción Administrativa-

Si al presentarse el título a inscripción, el organismo registral observare que con relación al mismo inmueble y por el nombre de un tercero existe otra, apoyada en un título de antigüedad menor que el plazo de la prescripción adquisitiva, o existiere anotación preventiva de Litis de quien tuviere acción declarativa de prescripción adquisitiva a su favor deberá seguirse el procedimiento judicial que corresponda para que se declare el dominio adquirido por el Estado Provincial. - Prescripción Judicial-

**13. Desarrolladores, Organizaciones Sociales, Corporaciones y/o Empresas Públicas o Mixtas que intervienen en la ejecución del Plan.**

***Concepto:***

El Municipio a través de las áreas de planeamiento y organismos vinculados elaboran el Plan Estratégico en su Ejido conforme a las Normas y necesidades que surgen del colectivo público social y cultural para el bien común; e integra a los actores privados quienes desarrollarán y ejecutarán per-se o en conjunto con entes públicos el Plan Especial o de Detalle. Estas desarrolladoras pueden ser personas Físicas o Jurídicas que se conforman con

patrimonio y presupuesto propios. Pueden adjudicar contratos, enajenar bienes mediante concurso público y ser beneficiarias de expropiaciones en el polígono de intervención que se delimite como objeto de la ejecución del planeamiento y de la gestión urbanística a desarrollar.

***Objetivo:***

Destinadas a la Implementación, Ejecución de las viabilizarían y transformaciones urbanísticas y estructurales en sectores de la ciudad como, Obras de Infraestructura, Urbanizaciones, Fraccionamientos, transformación y recalificación de ambientes urbanos o de nuevos desarrollos.

***Procedimiento:***

Se integran al proceso del desarrollo que se propone desde el Municipio u otro ente Público o desde el sector privado con el objeto de la implementación del Plan Especial y/o de Detalle. Conjuntamente con el Gobierno Local convienen y Plasman en un Convenio Urbanístico las condiciones de ejecución y distribución de cargas y beneficios. Una vez generados los Convenios y formalizados por instrumento administrativo, las empresas fijan sus propias estrategias y tareas según la figura jurídica que asuman.

**14. Aplicación de la Políticas Tributarias como Herramienta para la Gestión del Suelo.**

***Concepto:***

El Código Tributario es la herramienta jurídica municipal específica complementaria de la Carta Orgánica Municipal para la implementación y aplicación de las Ordenanza de Tasas Municipales. Habrá de diseñarse y legislarse el algoritmo para la aplicación de las tasas retributivas e impuestos al suelo urbano y rural (conforme a los atributos que el Estado le confiere y por ende valoriza, en cuanto a uso y ocupación del suelo). Es necesario direccionar la política tributaria con el objetivo de cumplir con el Plan Estratégico en beneficio del conjunto de la sociedad local estableciendo las herramientas de gestión necesarias.

***Objetivo:***

La Política Tributaria no implica únicamente la recaudación simple de tributos, debe estar dirigida a la implementación del planeamiento y movilización del suelo conforme al uso y ocupación para lo cual fuera creado en el Plan Urbano y Rural, a efectos de promover el uso de la infraestructura urbana instalada e inducir al crecimiento y densificación ahorrando suelo urbanizado, energía, instalación de infraestructura y equipamiento. Asimismo las Tasas e Impuestos que graven los bienes inmuebles deben ser acordes al valor que le confieren sus atributos sean estos por la acción del estado o del crecimiento que el desarrollo que impulso la comunidad en su conjunto, le confirió al bien.

***Procedimiento:***

Se deberán establecer parámetros de valorización inmobiliaria, pudiendo ser estos: el valor real del inmueble, superficie, ubicación geográfica y accesibilidad, indicadores urbanos, etc., por un lado y por el otro y en virtud de ello la distribución de cargas de gastos del municipio. Distribuyendo costos e impuestos en relación al valor de la unidad de medida de cada propiedad, teniendo como premisa la lógica social para la distribución de las cargas. El impuesto al inmueble ocioso es una herramienta directa para la movilización del mismo, su aplicación debe ser persuasiva y en tal caso progresivo. Pudiendo el Municipio dar plazos para Edificar y/o Urbanizar estableciendo un tributo, año a año, que refiere a un índice aplicable sobre las tasas retributivas.

## CAPÍTULO 2: MODELOS NORMATIVOS Y ANEXOS

El presente apartado establecerá los modelos de normativa aplicable, en cada municipio, para poner en práctica los instrumentos de gestión de suelo más trascendentes. Esta selección de cuatro herramientas puntuales, obedece a los requerimientos que hicieran los referentes municipales en oportunidad de llevarse a cabo los talleres participativos (meses de mayo y agosto de 2019).

Detallaremos entonces, en las próximas líneas, las herramientas (decretos, ordenanzas, reglamentaciones, etc.) que se generan por medio de los siguientes instrumentos:

- Convenios Urbanísticos: modelo de ordenanza sobre reglamentación y aplicación de convenios urbanísticos.
- Plusvalía: modelo de ordenanza sobre renta urbana diferencial y captación de plusvalía.
- Banco de tierras Municipal: modelo de ordenanza registro municipal de bienes municipales.
  - Anexo I. Sistema de puntaje.
  - Anexo II. Modelo de Boleto de compra-venta.
- Fondo de desarrollo urbano: modelo de ordenanza sobre creación del fondo de desarrollo urbano para obras de interés público y contribución por mejoras.

### **1. Convenios urbanísticos: Proyecto de ordenanza sobre reglamentación y aplicación de convenios urbanísticos**

#### **VISTO**

El Expediente N° /19 sobre Reglamentación de "Convenios Urbanísticos" elaborado por el Área de Planeamiento, para Planes Especiales y/o de Detalle por medio del cual se establecen parámetros para el cumplimiento en particular del Plan Urbano, en el marco de las Normas Municipales en general, completando de este modo el conjunto de instrumentos de gestión necesarios para el abordaje y concreción del mismo; y

**CONSIDERANDO:**

Que es conveniente definir procedimientos, parámetros y clasificación de los llamados Convenios Urbanísticos a suscribir, para el abordaje de Planes para el Desarrollo Urbanístico de la localidad, en el Marco Regulatorio del Código Urbano, que sean conducentes con los intereses de la comunidad, en su conjunto, los intereses particulares de los organismos privados y propender a una ciudad inclusiva.

Que, los Convenios Urbanísticos son instrumentos jurídicos que surgen a partir de la acción concertada entre la Administración y los Administrados, sean personas físicas o jurídicas de Derecho Público o Privado, siendo de suma utilidad en la ejecución de la planificación urbanística, a través de acciones de nuevas urbanizaciones, reconversión, reforma, renovación, rehabilitación y sustitución urbana.

Que, existen diferentes normas que contemplan la figura de los convenios urbanísticos, teniendo en cuenta sus diversas modalidades a saber: convenios de avenimiento expropiatorio; convenios de gestión y ejecución urbanística, y convenios urbanísticos de planeamiento que resultan ser actos preparatorios para la elaboración y sanción de la Ordenanza que regula la acción urbanística, a través de un Plan.

Que, el Código Urbano reglamenta los procedimientos y parámetros para el abordaje de urbanizaciones de parcelas privadas sujetas a subdivisión en nuevas parcelas urbanas, asimismo fija restricciones al dominio de usos y ocupación del suelo.

Que por otra parte la Ordenanza sobre captación de plusvalías abre nuevas opciones y posibilidades de retribución que es necesario convenir al momento de la aprobación de un Plan.

Que asimismo en aquellos Planes que se propone reajuste de suelos o redistribución predial está implícito y presupone acuerdos privado-privado y público-privado que necesariamente implican concertaciones previas entre las partes involucradas en este tipo de

desarrollos.

Que al momento de abordar la planificación del territorio el mismo ofrece variantes geográficas como asimismo sociales y culturales que también hace necesario lograr acuerdos previos entre las partes involucradas.

Que, los convenios urbanísticos de planeamiento suscriptos en distintos municipios de la Argentina y en otros países, han tenido por finalidad asegurar una gestión urbanística eficaz y racional del territorio urbano, y experimentado la consecución de objetivos concretos, orientando las inversiones del sector privado en beneficio del interés público procurando el mejoramiento de la infraestructura urbana, la preservación y rehabilitación de los edificios y/o área de valor patrimonial y la promoción del desarrollo urbano sustentable de la ciudad.

Que, es imprescindible establecer pautas generales y un mecanismo que instituya un procedimiento que garantice la agilidad del proceso de concertación público-privada o privada-privada brindando opciones innovadoras a la hora de instrumentar políticas de suelo y vivienda; basado en el principio de la buena administración otorgando garantías y transparencia en el desarrollo de dicho proceso.

Que, en razón de lo expresado, se considera que la aplicación de la presente debe estar dirigido a los convenios urbanísticos de planeamiento que no cuentan con una regulación específica y se celebran a fin de elaborar o formular Planes Especiales y/o de Detalle que establezcan propuestas a considerar no contempladas en la normativa específicamente y que generen cambios en las mismas. En ellos, a partir de la participación del urbanizador, se determinarán las obligaciones, formas y plazos para la gestión urbanística, cesiones de tierras obligatorias, redistribución predial, obras de infraestructura complementarias, etc., que harán más eficaz su implementación.

Que, la presente Ordenanza tiene como objetivo primordial garantizar a través de los Convenios Urbanísticos dos aspectos sustanciales: la conveniencia de lo estipulado para el interés general, la coherencia de lo convenido en relación a las estrategias territoriales



contenidas en el Plan Urbano y las políticas públicas pretendidas por este municipio.

Que, en concordancia con los objetivos propuestos se considera pertinente la creación de una Comisión permanente de Convenios Urbanísticos, como organismo encargado de la gestión, elaboración y seguimiento, de estos convenios en particular, en el ámbito de la Área de Planeamiento Municipal.

Que, se hace también imprescindible una justa distribución de beneficios generados por la acción pública, entre ellos los propietarios del suelo, mediante la asignación de cargas de urbanización, que representen en alguna medida una retribución en beneficio público. Se establece en la presente normativa, el uso de mecanismos de compensación económica según diferentes modalidades: cesión de tierras al municipio, ejecución de obras públicas, ejecución de viviendas sociales, o compensaciones en dinero cuyo destino se establece en el convenio, integrando el Banco Municipal de Tierras, o fijándose un destino específico que la Municipalidad estime indispensable para la comunidad.

Que, en razón de que la tramitación y la celebración de los convenios urbanísticos se rijan por los principios de transparencia y publicidad, se hace indispensable contemplar la publicación de los contenidos y alcance de los mismos, una vez sancionada la Ordenanza específica del Plan Especial y/o de Detalle correspondiente.

Que por lo expuesto, se eleva para su aprobación por parte del Cuerpo el siguiente proyecto,

El Concejo Deliberante de la Ciudad de.....

Sanciona con Fuerza de

### **ORDENANZA**

### **REGLAMENTACIÓN DE CONVENIOS URBANÍSTICOS**

**Artículo 1º.- Aplicación.** La presente Ordenanza resulta aplicable a aquellos Convenios

Urbanísticos que se suscriban en el marco de la concertación público-privada o público-público, entre personas físicas o jurídicas, el estado municipal y/o otros organismos del estado y/o empresas prestadores de servicios públicos; resulten preparatorios para la elaboración de un proyecto de Plan Especial y/o Plan de Detalle estableciendo innovaciones que modificaran o ampliaran las normativas urbanísticas vigentes, y tengan por objeto optimizar y facilitar la eficacia de la acción urbanística, a través de acciones de nueva urbanización, reconversión, construcción de obras, reforma, renovación, rehabilitación y sustitución urbana. A estos efectos se entiende por:

**Plan Especial:** al instrumento técnico utilizado para programar la transformación física y funcional que se propone para un determinado sector de la ciudad, conjunto de parcelas y ámbitos públicos (calles, avenidas, plazas), detallando las particularidades de la configuración propuesta para las áreas del dominio público y privado.

**Plan de Detalle:** al instrumento técnico cuya finalidad es precisar los indicadores urbanísticos para una manzana, parcela, conjunto de parcelas, calles especiales o sectores calificados como áreas de reserva.

**Artículo 2º.- Generalidades.** Los Convenios Urbanísticos podrán surgir como iniciativa del Municipio, de algún organismo público y/o de un actor privado. Sea cual fuere su origen, deberá mediar para su aplicación el desarrollo de un Plan Especial y de un Plan de Detalle que precise y encuadre la operación a desarrollar. En estos planes se respetarán los lineamientos y la finalidad fijada para cada área en el Plan Urbano y Código Urbano vigente o aquellos que surjan como innovadores respecto a la normativa general. Los indicadores surgirán de un exhaustivo análisis de cada área, de la realidad del entorno inmediato y de la voluntad de transformación que establece el plan de la ciudad. Se darán también los plazos para cumplir con las obligaciones pautadas y las penalidades por incumplimiento. Los convenios urbanísticos quedan regulados por lo establecido en esta Ordenanza.

**Artículo 3º.- Finalidades.** Promover la implementación de proyectos innovadores o superadores, con la participación de distintos actores en parcelas o grupos de parcelas, en

donde se considere pertinente la definición de un "Plan Especial y/o Plan de Detalle", con indicadores diferenciados de los genéricamente establecidos en el Código Urbano. Promover la acción conjunta de múltiples actores con el fin de alentar la inversión privada en beneficio del interés general. Establecer mecanismos eficaces, equitativos y transparentes que fomenten políticas de relevancia significativa y verifiquen el interés del municipio en el impulso de determinadas acciones en el territorio, a efecto de desarrollar procesos de cambio en importantes sectores de la ciudad. Promover políticas de preservación y rehabilitación de edificios y/o áreas de valor patrimonial conformando conjuntos de significación histórica. Impulsar acuerdos entre los sectores públicos y privados con el objeto de resolver situaciones sociales conflictivas relacionadas con el hábitat y su equipamiento. Determinar los mecanismos mediante los cuales se establecen las compensaciones económicas que resultan de la aplicación de indicadores urbanísticos particulares, redefiniciones del trazado vial, la determinación de la estructura de espacio público, la política de preservación a impulsar - si la hubiere-, cesiones urbanísticas obligatorias, restricciones al dominio y toda otra condicionante que verifique el mayor aprovechamiento surgido de la aplicación del Plan Especial y/o de Detalle objeto del Convenio. Garantizar el cumplimiento de las obligaciones de cada una de las partes, dejando expresados los plazos de las mismas, y las penalidades por incumplimiento. Canalizar adecuadamente la inversión pública y/o privada en pos de un beneficio colectivo.

**Artículo. 4º.- Clasificación.**

- Convenios urbanísticos en suelo urbanizable o en suelo urbanizado.
- Convenios especiales en suelo no urbanizable. (No se admite el uso residencial)
- Convenios en Unidades de Gestión, Áreas Protegidas y/o de Reserva y/o Especiales

**Artículo. 5º.- Disposiciones generales.** Operaciones de urbanización básica o integral o subdivisión que podrán ser implementadas por Organismos Públicos, Privados o mixtos. Mediante convenio. Parcelas de origen del emprendimiento para urbanizaciones básicas e integrales. En emprendimientos de subdivisión de manzanas o fracciones de manzanas existentes, no se limitará la operatoria a superficies mínimas. Esta operatoria tiende a viabilizar proyectos de interés urbanístico especial de carácter productivo de gran escala,

infraestructura y/o logístico, actividades recreativas, deportivas, de uso residencial y comercial limitadas a las zonas urbanizables.

**Artículo. 6°.- Contenidos de los Convenios Urbanísticos.** Se establecen con carácter enunciativo, los contenidos que los Convenios Urbanísticos deberán precisar, a saber:

- Definición y ámbito de aplicación.
- Objeto del Convenio. Adhesión al anteproyecto de Plan Especial o Plan de Detalle.
- Disposiciones Urbanísticas: Definición de trazados, indicadores urbanísticos generales y particulares: FOS, FOT, altura, usos, condiciones del espacio público, pautas de preservación del patrimonio y otras disposiciones que se consideren pertinentes.
- Obligaciones asumidas por el urbanizador, desarrollador, referidas a la cesión de tierras para trazados oficiales, cesión de tierras para espacio verde y comunitario, ejecución de obras de infraestructura según niveles de exigencia establecidos por la Normativa Municipal y Subdivisión del Suelo. Pago de la compensación económica en la modalidad y en el plazo que el mismo Convenio Urbanístico establezca. Estudio de Impacto Ambiental, en el marco ambiental nacional y provincial dispuesto por la Ley Nacional No 25.675 que fija la Política Ambiental Nacional, la Ley Provincial de Ambiente y Desarrollo Sustentable, y las Ordenanzas Municipales correspondientes.
- Otros derechos y obligaciones que resulten necesarios para el desarrollo y ejecución del Plan Especial o de Detalle al cual se refiera.

Con los contenidos en los incisos del presente artículo y previo a la firma del Convenio respectivo, se elaborará un Anteproyecto del Convenio, Plan Especial y/o del Plan de Detalle, que se elevará al Concejo Deliberante Municipal para su tratamiento y aprobación. Esta aprobación implicará la habilitación del Área de Planeamiento Municipal para la firma del mismo y la continuidad de las tramitaciones dispuestas por la presente norma.

Subscripto el Convenio por las partes se remitirá al Concejo para su notificación y control de legalidad en el término de 30 días.

**Artículo. 7°.- Autoridad de Aplicación.** Se designa como autoridad de aplicación de la presente a la **Comisión Permanente de Convenios Urbanísticos** dependiente del Área Municipal de Planeamiento dependiente del Poder Ejecutivo Municipal.

### **7.1. Composición.**

a) La Comisión se desenvolverá en el ámbito del Área de Planeamiento Municipal quien integrará a los organismos competentes del Consejo de Planificación cuando el Proyecto amerite su convocatoria, organismo responsable de actuar en las cuestiones atinentes a las operaciones de urbanización y/o de subdivisión de las tierras en el Municipio derivados de los proyectos urbanísticos que sean presentados.

b) La Comisión estará integrada por las todas las Áreas de incumbencia que en cada proyecto se requieran: Catastro, Economía y Hacienda, Obras Públicas, Área municipal vinculada con el hábitat y de servicios sociales, Área de Asuntos Jurídicos, un responsable de cada una de las áreas dependientes del Área de Planeamiento, y toda otra área que disponga el organismo supremo de planeamiento municipal que crea conveniente convocar en virtud del proyecto Especial y/o Particular que merezca este encuadramiento.

### **7.2. Facultades.** Es facultad de la Comisión:

1. Gestionar los procesos correspondientes al tratamiento de convenios urbanísticos.
2. Centralizar, coordinar y sistematizar los informes y/o la documentación que cada miembro de la Comisión aporte en el proceso.
3. Dar intervención a las oficinas técnicas competentes en la materia que permitan el adecuado análisis y evaluación del trámite. Todos los informes deberán ser fundamentados y debidamente documentados a tal efecto.
4. Convocar como miembros ad hoc a participar de la Comisión y/o requerir informes, a otras direcciones o áreas municipales, organismos públicos, colegios de profesionales, o facultades vinculadas con los temas a resolver.
5. Requerir a los particulares cuya intervención se encuentre acreditada en las actuaciones administrativas correspondientes, la documentación escrita, gráfica o digital que resulte pertinente para el análisis y evaluación del proyecto en cuestión.
6. Implementar, por si o a solicitud del Concejo Deliberante Municipal de estimarse conveniente, en razón de la magnitud del proyecto con relación al interés colectivo, mecanismos de participación del Consejo de Planificación Local o ciudadana que pueden convocar además a Audiencia Pública si es necesaria.

### **7.3. Procedimientos.**

#### **7.3.1 Elaboración y aprobación del Plan Especial o de Detalle.**

1. Los proyectos o propuestas presentadas ante la Municipalidad, susceptibles de ser tratados como Convenios Urbanísticos, serán remitidos a la Comisión Permanente de Convenios Urbanísticos a tal efecto.

2. Tramitado el inicio del expediente administrativo la Comisión evaluará la viabilidad del emprendimiento emitiendo un informe fundado, debidamente documentado suscripto por la mayoría absoluta de sus integrantes.

3. En caso de ser viable el proyecto evaluado, las oficinas técnicas de Área de Planeamiento elaborarán el anteproyecto de Plan Especial y/o de Detalle y el proyecto de Convenio Urbanístico, de acuerdo con las actuaciones administrativas y el informe fundado de la Comisión Permanente de Convenios Urbanísticos.

4. Previo a la suscripción del Convenio Urbanístico, el proyecto será remitido a la Dirección General de Asuntos Jurídicos para su dictamen.

5. En el caso de que en un plazo de seis (6) meses, prorrogable por otros 6 meses, a juicio de la Comisión Permanente de Convenios Urbanísticos, contados a partir de la fecha de inicio del expediente de referencia, no se haya logrado el acuerdo necesario, por considerar el Municipio que no se cumplen las pautas fijadas, se procederá a rechazar la solicitud de suscripción del convenio urbanístico.

#### **7.3.2. Tramitaciones**

**a) Obtención de la Aptitud Urbanística Previa:** Para obtener la Aptitud Urbanística Previa del emprendimiento, el Urbanizador deberá iniciar ante la Mesa General de Entradas del Municipio, un expediente de trámite de acuerdo con las exigencias formales, el cual será remitido a la Comisión Permanente de Convenios Urbanísticos para su análisis.

Documentación requerida:

1. Solicitud de Aptitud Urbanística del emprendimiento en cuestión.
2. Acreditación de interés legítimo o carácter de propietario, con la firma debidamente certificada ante Mesa General de Entradas o ante Escribano Público.
3. Memoria descriptiva del Anteproyecto de Urbanización, donde se plantee la totalidad del

emprendimiento, sin perjuicio de establecer que el mismo se ejecutará en etapas.

4. Plano de Mensura del terreno, intervenido por la Dirección General de Topografía y Catastro. Certificados de Pre factibilidad Técnica de las empresas prestatarias de servicios públicos (Agua, Cloaca, Gas, Servicio Eléctrico, Evacuación Pluvio-aluvional y Pre factibilidad Ambiental).

5. Plano síntesis definiendo en planta las áreas privadas, áreas privadas de uso público y áreas públicas.

6. Plano de demolición indicando los volúmenes a demoler y aquellos a preservar.

7. Plano de usos indicando el destino de uso definido para cada uno de los edificios y de los locales.

8. Cómputo detallado de las superficies de: espacios públicos, edificabilidad, superficies oficiales a ceder al Dominio Público, a fin de corroborar los máximos admitidos para el proyecto en particular.

**b) Obtención de la Aptitud Urbanística Definitiva:** Para obtener la Aptitud Urbanística Definitiva, el Urbanizador deberá presentar ante la Mesa General de Entradas del Municipio, un anexo al expediente de trámite iniciado oportunamente para solicitar la Aptitud Urbanística Previa, el cual será remitido a la Comisión Permanente de Convenios Urbanísticos para su análisis.

El mismo deberá contar con la siguiente documentación:

1. Plantas, cortes, vistas del conjunto y axonometrías, en escala 1200.

2. Plano de usos indicando el destino de uso definido para cada uno de los edificios (en todos sus niveles) y de los locales que los integran en particular, en escala 1:200, especialmente los relacionados directamente con el espacio público.

3. Planos de anteproyectos de infraestructura visados por los organismos competentes, con sus correspondientes factibilidades. Serán exigibles los máximos niveles de infraestructuras que garanticen las condiciones hidráulicas y de saneamiento, propias del emprendimiento y su entorno, las que deberá proveer el urbanizador.

4. Proyecto de espacios públicos y/o de uso público de acuerdo a los criterios definidos por las Áreas de Planeamiento, Obras Públicas y Obras Particulares. El proyecto definitivo será realizado y entregado al urbanizador para su ejecución, por la Secretaría de Planeamiento.



5. Estudio de Impacto Ambiental conforme a las exigencias de la Normativa Vigente.

**c) Tramitación del Permiso de Edificación.** Para que sea otorgado el Permiso de Edificación, el solicitante, además de la documentación que especifica, presentará la Aptitud Urbanística Definitiva. Podrá en caso de establecerlo la ordenanza específica solicitar Permisos de Edificación parciales.

**d) Tramitación del Final de Obra:** A los fines de iniciar la tramitación para el otorgamiento del Final de Obra deberá acreditarse la efectivización y aceptación por parte del Concejo Municipal, de las donaciones correspondientes a los trazados oficiales y a los espacios comunitarios acordados en el marco del Convenio Urbanístico suscripto y cumplimentar toda otra obligación establecida en el mismo. Las Áreas de competencia otorgarán los Certificados de obras que correspondan en cada caso y los que serán remitidos a la Comisión Permanente de Convenios Urbanísticos quien emitirá el Final de Obra (total o parcial en caso de corresponder), por su parte el solicitante gestionará los comprobantes o certificaciones emitidas por las reparticiones competentes, que se requieran para verificar el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones asumidas.

**Artículo. 10º.- Cálculo y destino de la compensación por mayor aprovechamiento urbanístico.**

Considerado viable el proyecto por la Comisión Permanente de Convenios Urbanísticos y verificado un mayor aprovechamiento urbanístico, se determinará la compensación económica que correspondiera aplicar, la cual quedará establecida en cada convenio urbanístico. Dicho monto será calculado por el Área de Tasaciones de la Comisión Permanente de Convenios Urbanísticos.

**10.1. Variables que generan mayor aprovechamiento urbanístico.** A los efectos de la determinación del mayor aprovechamiento que el urbanizador debe compensar por la intervención urbanística que se impulsa, deberán considerarse las siguientes variables:

Cambio de parámetros de edificabilidad.

Cambio de dimensiones de lotes.

Supresión de trazados.

Relativas a las superficies a ceder.

Relativas a la titularidad y uso de los trazados.

Cambio de usos admitidos en el área.

Situaciones especiales y específicas de cada Plan Especial o de Detalle en particular.

**10.2. Criterios generales a considerar en el cálculo de la compensación económica producto del mayor aprovechamiento urbanístico.** Dada la complejidad y especificidad del cálculo de compensación para cada Convenio Urbanístico, se determinan los siguientes criterios generales, a saber:

- a) Se establecerá el valor promedio de la tierra antes de producir el cambio normativo.
- b) Se considerarán, en la metodología y en el procedimiento de cálculo compensatorio, los precios base por metro cuadrado determinados en el Cálculo de la Contribución Compensatoria según se establece en la Ordenanza de Renta Urbana Diferencial, para compensaciones por mayor altura, incremento de la edificabilidad o para la resolución de proyectos especiales, o valorización inmobiliaria generado por la aprobación general o específica.
- c) Se determinará el valor de la compensación por cualquier método de homogenización por aplicación de normas reconocidas.
- d) A los efectos de evitar la desvalorización monetaria de la compensación económica, se adoptará algún parámetro de referencia como el costo de la cuadra de pavimento tipo a nivel definitivo o de cualquier otra obra pública que valga de referencia.
- e) Se adjuntará en cada caso una tasación de referencia, la cual será realizada en forma alternada por los diferentes Colegios Profesionales cuyos matriculados tengan incumbencias específicas sobre tasaciones inmobiliarias.

**10.3. Reconocimiento y aceptación por el urbanizador de la compensación.** Determinado el valor a compensar por mayor aprovechamiento urbanístico, el Urbanizador deberá aceptar el valor asignado, el cual formará parte del Convenio Urbanístico a suscribirse, comprometiéndose en el mismo a hacer efectivo el pago de dicha compensación en los plazos y la forma que el mismo determine.

**10.4. Destino de las compensaciones económicas.** A las compensaciones económicas establecidas en los respectivos convenios urbanísticos le serán asignados los siguientes destinos y en las siguientes proporciones: 50 % al Banco de Tierras y 50 % al Fondo de Desarrollo Urbano y de Obras, pudiendo el Concejo Deliberante Municipal sugerir aquellas obras que se consideren conveniente u oportunas realizar.

**Artículo. 11º.- Publicidad.**

El Departamento Ejecutivo Municipal, a través de la repartición correspondiente, publicará en el Boletín Oficial y en la página web el instrumento normativo -Plan Especial o Plan de Detalle- y el Convenio Urbanístico suscrito, en lo referente al acto administrativo de aprobación, a fin de brindar transparencia y publicidad a los contenidos y al alcance de los mismos.

Asimismo para los casos de las licitaciones públicas y privadas, se publicitará en el diario de mayor tirada de la ciudad, las obras que se lleven a cabo, con toda la información relevante a las mismas. A su vez, deberá referenciar el Convenio Urbanístico en virtud del cual provienen los fondos y su monto, producto de la Ordenanza respectiva. Dicha información también deberá constar en el cartel de las obras que se realicen.

**Artículo. 12º.- Publíquese. Comuníquese. Archívese.**

**1.1. Modelo de convenio urbanístico**

En la Ciudad de ....., a los..... días del mes de.....de ....., entre la Municipalidad de ....., en adelante “LA MUNICIPALIDAD”, domiciliada en calle .....de la Ciudad de ....., representada en este acto por su Intendente, Sr.....DNI....., y por él ..... Sr. .... DNI ..... por una parte; y por la otra el Sr.....DNI....., constituyendo domicilio legal en la calle.....de esta ciudad, en adelante “EL PROPONENTE”, convienen en celebrar el presente CONVENIO URBANÍSTICO dentro de las pautas establecidas en las Ordenanzas N° ...../2019 sobre , el que se encuentra sujeto a las cláusulas que a

continuación se detallan:

**PRIMERA: ANTECEDENTES:** Con fecha... del... ingresó el Expediente N°... correspondiente a un Plan Especial y/o Plan de Detalle que se adjunta al presente como Anexo I y II destinado a .....(Desarrollo Urbanístico, Construcción de Obras o mixtos), el que encontrándose dentro de las previsiones realizadas en los avances del Plan Urbano, y luego de haber sido analizado y estudiado por la **Comisión Permanente de Convenios Urbanísticos** favorablemente en sus instancias previas, y conforme al procedimiento establecido en la Ordenanza reglamentaria, derivó en la redacción del presente. –

**SEGUNDA: CARÁCTER:** Se deja constancia que el Sr.... acreditó el dominio de su propiedad a las parcelas..... localizadas en la Ciudad de.....de la Provincia de Chaco.

**TERCERA: MARCO LEGAL APLICABLE:** LAS PARTES suscriben el presente CONVENIO URBANÍSTICO a los fines de brindar el fiel cumplimiento del Plan Especial y Plan de Detalle a ser aprobado conjuntamente con la Ordenanza Municipal de Aprobación del Plan, conforme lo establecido en la reglamentación de Convenios Urbanísticos, en el marco del Código Urbano, Renta Urbana Diferencial, Indicadores Urbanísticos, Cesiones Urbanísticas y demás condiciones convenidas y establecidas a ser aprobadas por el Concejo Deliberante.

**CUARTA: OBRAS A REALIZAR POR EL PROPIETARIO:** En base a los parámetros urbanísticos (y/o “Autorización de planteo urbanístico” o “Mayor aprovechamiento del suelo” o “Aprobación de proyecto de desarrollo o construcción”, según sea el caso), EL PROPONENTE se compromete a presentar los Proyectos Ejecutivos y a realizar las obras que correspondan conforme al Plan Especial y Plan de Detalle -ANEXOS I y II - que se describen a continuación:

- 1-Nexos de infraestructura vial de acceso a los barrios...
- 2- Nexos de infraestructura de colectora de gas hasta los barrios...
- 3- Nexos de infraestructura de agua potable destinada a cubrir la demanda de los barrios...
- 4- Instalación y mantenimiento de cajeros automáticos en los barrios...
- 5- Instalación y mantenimiento de garitas de Servicio de Transporte Urbano de Pasajeros en los barrios...
- 6- Instalaciones Pluvio-aluvionales
- 7- Respecto a la forestación autóctona y nueva
- 8- Respecto a las redes de Cloaca y/o tratamiento de aguas servidas
- 9- Respecto al tratamiento de Residuos sólidos

10- Respecto a las Obras complementarias

11- Construcción de equipamiento

12- Otros edificios...

13- Otros ...

**QUINTA: RESPONSABILIDAD POR SUBCONTRATOS:** EL PROPONENTE podrá realizar las obras precitadas por sí mismo o por intermedio de terceros contratistas, con quienes celebrará los contratos de locación de obra o similares necesarios para su efectiva ejecución, siendo todas las obligaciones que asuma EL PROPONENTE respecto a sus subcontratistas o terceros exclusivamente por su cuenta y riesgo. La fiscalización y dirección de las obras estarán a cargo de EL PROPONENTE y bajo su exclusiva responsabilidad, debiendo cumplir con las exigencias de contralor por parte de LA MUNICIPALIDAD.

**SEXTA: MATERIALES:** Los materiales, herramientas y equipos necesarios para la realización de las obras estarán exclusivamente a cargo de EL PROPONENTE.

**SEPTIMA: ENTREGA PROVISORIA DE LAS OBRAS:** Una vez concluida cada una de las obras, las mismas serán entregadas a LA MUNICIPALIDAD o a los Entes de contralor que correspondan, la que firmará en cada caso el correspondiente Certificado Provisorio de Recepción. Luego de la recepción provisoria EL PROPONENTE garantizará cada obra entregada durante .....de plazo en el cual LA MUNICIPALIDAD verificará la correcta ejecución de las obras y su adecuación a las especificaciones técnicas detalladas, ordenando la reparación de todas las fallas o defectos detectados, a exclusivo costo de EL PROPONENTE.

**OCTAVA: AUTORIDAD DE CONTRALOR:** Las aprobaciones, fiscalizaciones, recepciones provisionales y definitivas se efectuarán a través de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de....., y/o del área y/o Ente prestador de servicios que defina formalmente el Departamento Ejecutivo Municipal.

**NOVENA: RECEPCIÓN DEFINITIVA:** Cumplido el plazo de garantía detallado en el artículo anterior, LA MUNICIPALIDAD deberá realizar la recepción definitiva de la obra, así como los actos necesarios tendientes a su afectación al dominio público o privado municipal.

**DÉCIMA: CESIONES URBANISTICAS:**

1) EL PROPONENTE cede en propiedad a LA MUNICIPALIDAD en concepto de Renta Urbana Diferencial, las parcelas con denominación provisoria: ... conforme al Plano N°1 del Plan de Detalle y/o Especial de una superficie aproximada de.....metros cuadrados,

la que una vez visada la mensura definitiva se inscribirá en el registro de la Propiedad Inmueble a nombre de la Municipalidad de..... y que se integrará el dominio privado municipal. EL PROPONENTE se compromete a tramitar la Mensura Definitiva de la Urbanización y Fraccionamiento dentro de los 90 (noventa) días de otorgado el Certificado de Obra, Final o Parcial, otorgado por las áreas municipales de competencia.

2) EL PROPONENTE entregará la suma de pesos.....en concepto de Renta Urbana Diferencial, dentro de un plazo de 30 días de Aprobado por el Concejo Deliberante el presente convenio. La factura será enviada a la Secretaría de Hacienda para su efectivo cobro o en su defecto su incorporación a la liquidación de Tasas Municipales, devengando los intereses que correspondan por el tiempo transcurrido por la falta de cumplimiento de pago. Previo al Otorgamiento del Certificado de Obra el monto adeudado deberá estar cancelado.

3) EL PROPONENTE realizará, en concepto del pago de la Renta Urbana Diferencial, la obra complementaria (- redes-nexos de servicios-construcción de equipamiento urbano y eventualmente el Proyecto Ejecutivo aprobado por la Secretaría de Obras Públicas de la municipalidad.) denominada.....de acuerdo con el Proyecto/Anteproyecto específico conforme al cronograma y plan de trabajo que forma parte del proyecto de la obra.

4) **DÉCIMA PRIMERA: CESIÓN DEL CONVENIO:** Ninguna de LAS PARTES podrá ceder los derechos y obligaciones emanados del presente Convenio Urbanístico sin el consentimiento por escrito de la otra.

5) **DÉCIMA SEGUNDA: INTERPRETACIÓN. JURISDICCIÓN:** El presente Convenio se registrará y se interpretará de acuerdo con las leyes nacionales y por la Ordenanza reglamentaria de Convenios Urbanísticos, Renta Urbana Diferencial y demás disposiciones establecidas en el Código de Planeamiento Urbano. Toda controversia que se suscite entre LAS PARTES con relación a este Convenio, su existencia, validez, interpretación o cumplimiento, se someterá en forma exclusiva y excluyente a los Tribunales Ordinarios de la IV Circunscripción Judicial de la Provincia de Chaco, renunciando a cualquier otro fuero y/o jurisdicción, resultando válidas las notificaciones realizadas en los domicilios *ut supra* mencionados.

En prueba de conformidad, las partes suscriben dos ejemplares del presente de un mismo tenor y a un solo efecto, en la sala de mi público despacho, en la ciudad de....., a los... días del mes de... de...

## **2. Plusvalía: Modelo ordenanza sobre renta urbana diferencial o captación de plusvalías**

### **VISTO**

El Proyecto de sobre la necesidad de establecer el Derecho a la Participación Municipal en la Renta Urbana Diferencial generada por acciones urbanísticas elaborado por el Área de Planeamiento de la Municipalidad; y

### **CONSIDERANDO**

Que el desarrollo y crecimiento que se vincula directamente con el suelo impacta fuertemente sobre el territorio.

Que la Provincia con los municipios ordena el uso del suelo y regula el desarrollo urbano y rural, mediante las siguientes pautas:

- 1) La Utilización del suelo debe ser compatible con las necesidades generales de la comunidad.
- 2) La ocupación del territorio debe ajustarse a proyectos que respondan a los objetivos, políticas y estrategias de la planificación democrática y participativa de la comunidad, en el marco de la integración regional.
- 3) Las funciones fundamentales que deben cumplir las áreas urbanas para una mejor calidad de vida determinan la intensidad del uso y ocupación del suelo, distribución de la edificación, reglamentación de la subdivisión y determinación de las áreas libres.
- 4) El cumplimiento de los fines sociales de la actividad urbanística mediante la intervención en el mercado de tierras y la captación del incremento del valor originado por planes u obras del Estado.



Que es una obligación del estado promover y compatibilizar la utilización del suelo urbano y rural con la satisfacción de las necesidades generales, limitando todo uso especulativo que obstaculice el cumplimiento de los fines superiores del bienestar de toda la comunidad.

Que, con respecto a la Planificación Estratégica, el proceso de ocupación del territorio y del desarrollo Urbano y Rural y de las áreas complementarias debe ajustarse a planes que correspondan a los objetivos, políticas y estrategias de la planificación global del desarrollo económico y social de nuestra Comunidad en el marco de la integración Provincial y Regional conforme las pautas que elabora el órgano competente.

Que asimismo prevé posibilitar el cumplimiento de los fines sociales de la actividad urbanística y rural mediante el contralor del mercado inmobiliario y la captación del incremento del valor originado por esta actividad.

Que establecer derechos sobre la Renta Diferencial de la tierra en favor del Estado Municipal es un mecanismo que tiende a corregir un fenómeno inequitativo que ocurre en la mayoría de las Ciudades. La falta de regulación del mercado de la tierra, con el aporte de importantes recursos fiscales, genera incrementos en los precios de ciertos inmuebles.

Que a través del cobro de Derechos Regulados se intenta brindar al Estado la posibilidad de recuperar para la Comunidad una porción de los incrementos en los valores inmobiliarios que están ligados a decisiones estatales, logrando así un recupero para el conjunto de los ciudadanos.

Que entre las acciones urbanísticas que brindan mayor valor, ajenas a las realizadas por el propietario, se pueden citar la construcción de Obra Pública Municipal, Apertura de Calles, determinación de parámetros urbanísticos, cambios de la Zonificación, Ampliación de la Planta Urbana, nuevos recorridos de transportes públicos de pasajeros, incorporación de Centros Culturales Deportivos, como cualquier otra acción urbanística que otorgue un mayor valor a una propiedad.

Que estos actos administrativos, entre otros, dan lugar a ganancias adicionales a los Propietarios de distintos predios y admiten proyectos de desarrollo sin ningún tipo de contraprestación en favor del Estado ni de la Comunidad.

Que es necesario que el Estado Municipal participe en el mayor valor que el mismo otorga mediante sus actos políticos administrativos, a favor de los distintos propietarios, cumpliendo con los fines y objetivos que le son propios en beneficio de la Comunidad.

Que en tanto la intervención estatal provoque un incremento del valor inmobiliario, el mismo debe reflejarse en el correspondiente aporte por parte del beneficiario y que repercuta en favor de todos.

Que tal cual lo expresa la “Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad” en su Artículo 2.1 cuando establece que “Como fin principal, la ciudad debe ejercer una función social, garantizando a todos sus habitantes el usufructo pleno de los recursos que la misma ciudad ofrece. Es decir, debe asumir la realización de proyectos e inversiones en beneficio de la comunidad urbana en su conjunto, dentro de criterios de equidad distributiva, complementariedad económica, respeto a la cultura y sustentabilidad ecológica, para garantizar el bienestar de todas y todos los habitantes, en armonía con la naturaleza, para hoy y para las futuras generaciones”. (Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad. Foro Social Mundial – Porto Alegre, enero de 2005).

Más específicamente, el citado instrumento internacional estipula en su Artículo 2.5. que “Las ciudades deben inhibir la especulación inmobiliaria mediante la adopción de normas urbanas para una justa distribución de las cargas y los beneficios generados por el proceso de urbanización y la adecuación de los instrumentos de política económica, tributaria y financiera y de los gastos públicos a los objetivos del desarrollo urbano, equitativo sustentable. Las Rentas Extraordinarias (plusvalías) generadas por la inversión pública, actualmente capturadas por empresas inmobiliarias y particulares, deben gestionarse en favor de programas sociales que garanticen el derecho a vivienda y a una vida digna a los sectores

que habitan en condiciones precarias y en situación de riesgo”.

Que la existencia de una Política de Estado destinada a la intervención sobre el mercado de suelos orientada a capturar o movilizar de las manos privadas el incremento innmerecido del valor de la tierra, para trasladarlo nuevamente a las arcas públicas en beneficio de la comunidad y del financiamiento del desarrollo urbano, es válida desde el punto de vista de la economía. La intervención del estado sobre el mercado de suelos se justifica mediante argumentos de tipo económico.

Que en este contexto surge la participación en Plusvalía como mecanismo jurídico de carácter fiscal orientado a recaudar recursos para los gobiernos municipales, a partir del cobro de un tributo asociado al incremento de valor del suelo.

Que la presente Ordenanza trata del establecimiento de un derecho que deberán abonar los beneficiarios de incrementos en el valor de sus inmuebles generados a raíz de obras públicas, cambios a la normativa vigente, así como por el efecto producido por sobre el medio circundante a través de externalidades. Estos factores dan origen a lo que se denomina “Plusvalía Urbana”.

Que para ello el modo de implementación que ha brindado los mejores resultados en la práctica ha sido la celebración de Convenios Urbanísticos entre el Estado y los Particulares involucrados, con el debido proceso de legitimación social y legal.

Que todo ello debe verse debidamente plasmado en el correspondiente Convenio Urbanístico a firmar entre el Municipio y los Particulares involucrados mediante los procedimientos previstos en la presente Ordenanza y que encuentran sus antecedentes más directos en la Ordenanza N° 7799 de la Ciudad de Rosario y en los Proyectos sobre plusvalía Urbana existentes en los Municipios de Ushuaia y San Carlos de Bariloche entre otros.

Que podemos asimilar el establecimiento del presente derecho de participación municipal sobre la Renta Urbana Diferencial con los denominados “Derechos de Construcción”, potestad claramente atribuible a los estados municipales. Al respecto, el

informe de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Rosario, en su texto “Diseño de instrumentos de captación de plusvalías” nos revela que: “En cuanto a los límites al derecho de dominio, uno de los más significativos, derivado del propio ordenamiento normativo argentino y vinculado al problema que se analiza, es el Derecho a Construir, facultad que el propietario sólo puede ejercer en la medida que se lo permita la administración pública. Esta escisión entre el Derecho de Propiedad y el Derecho a Construir es un principio reconocido en el derecho positivo argentino. El otorgamiento de esa facultad es una competencia específica de la administración pública, atribución que tiene su fundamento en el principio de regulación de los usos del suelo, facultad reservada en el derecho argentino a los gobiernos municipales” (“Diseño de Instrumentos de Captación de Plusvalías”. Facultad de Derecho de Rosario).

Que los derechos establecidos por la presente Ordenanza pesan sobre el incremento de valor de un inmueble y no necesariamente sobre su precio ya que tal alteración siempre es captada por la variación observada sobre los precios actuales del mercado, pues muchas veces las intervenciones responsables por los mayores valores están asociadas a transacciones medibles.

Que el producido de la recaudación del presente derecho se encuentra específicamente dirigido a ir logrando progresivamente una sociedad más justa e igualitaria, desarrollando la infraestructura de servicios y equipamiento para que los mismos resulten accesibles a toda la Comunidad, ampliando y mejorando los Espacios Públicos y mejorando la calidad urbana y ambiental de todo el ejido municipal con un marcado criterio de equidad.

Que los mismos Convenios Urbanísticos a celebrarse también podrán habilitar otras posibilidades de pago en especie del presente derecho, tales como la transferencia de una porción del inmueble objeto de un proyecto para pasar a formar parte del Patrimonio Municipal o la construcción de Obras de Infraestructura de servicios públicos y equipamientos sociales en sectores de viviendas de población de bajos recursos, todo ello acordando los términos, plazos y condiciones con los mismos vecinos en forma pública, transparente y participativa y plasmados en el mismo Convenio Urbanístico, quedando la

aprobación y supervisión a cargo del Gobierno Municipal y del Concejo Deliberante.

Que no estamos en presencia de un nuevo impuesto a las ganancias que solo puede recaudarlo la nación ni otro impuesto inmobiliario ya que la provincia posee las facultades para disponer de tal gravamen descartando de plano cualquier planteo de inconstitucionalidad por cualquier eventual incursión en una doble imposición. Asimilando el establecimiento del presente derecho de participación municipal sobre la Renta Urbana Diferencial (Plusvalía) con los denominados Derechos de Construcción potestad claramente atribuible a los estados municipales.

El Concejo Deliberante de la Ciudad de.....

Sanciona con Fuerza de

### **ORDENANZA**

#### **CAPTACIÓN DE PLUSVALÍAS**

**Artículo 1º.-** Establézcase a favor de la Municipalidad de..... el Derecho de participación en la Renta Diferencial aplicable a todas las personas, físicas o jurídicas, propietarias o poseedoras de inmuebles que se encuentren ubicados dentro de los límites del Ejido Municipal de la Ciudad de ..... y que hubieran resultado pasibles de un mayor valor, ajeno a las acciones realizadas por el propietario o poseedor, sino en función de las obras públicas o decisiones administrativas del estado municipal, así como de los emprendimientos que produzcan externalidades sociales, ambientales y urbanísticas dentro del área.

**Artículo 2º.- Causales de Aplicación.** Establézcase que constituyen hechos generadores del derecho de participación municipal en la Renta Diferencial aquellos actos o hechos administrativos, proyectos u obras que generen externalidades promovidos por los Poderes Municipales que incrementaran el aprovechamiento y/o rentabilidad de las parcelas por su Destinos, Usos y Ocupación, a partir de la sanción de la presente Ordenanza.

1-Cambios del estado parcelario del Uso del Suelo. La incorporación al Área Urbana de inmuebles de la Zona Rural.

2- Zonificación, Usos del Suelo, FOS, FOT y Usos No Conforme. Cambios en los parámetros urbanísticos, de Usos del suelo, Zonificación, FOS, FOT y Usos No Conforme definidos y/o que se incorporen en el Código Urbano.

3- Proyecto y/o ejecución de Obras Públicas. Cuando el Municipio proyecte o ejecute obras que generen un mayor valor en los inmuebles privados en relación con estos.

La enumeración no es taxativa sino meramente enunciativa y no excluye otros hechos y/u otros no enumerados, pero que reúnen aptitud para la aplicación de esta normativa.

**Artículo 3º.- Determinación de la Renta Diferencial y participación municipal.**

- 1- Se establecerá el precio comercial de los inmuebles en cada una de las Zonas beneficiarias con características ambientales y económicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora del incremento de rentas. Esta determinación se hará una vez que se expida el acto administrativo que defina la nueva clasificación de las parcelas afectadas.
- 2- Una vez que se apruebe la modificación de las normas específicas de las zonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades de edificación y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los inmuebles comprendidas en las correspondientes zonas.
- 3- Se define como “Renta Diferencial” al valor obtenido de la resta entre el nuevo precio comercial posterior a la acción administrativa y el precio anterior a la acción administrativa (diferencia obtenida a partir de la aplicación de los puntos 1 y 2 precedentes).
- 4- La participación Municipal sobre la Renta diferencial será del veinte por ciento (20%). No se computarán las superficies correspondientes a las cesiones urbanísticas obligatorias, Calles, Reservas Fiscales y espacios Verdes.
- 5- Para la determinación de los precios de referencia, el Poder Ejecutivo establecerá el método para la obtención de los valores comerciales de los inmuebles a través de la Comisión Técnica Patrimonial.

**Artículo. 4º.-Vigencia.** Los derechos de participación en la Renta Diferencial serán exigibles a partir de la sanción de la presente por:

- 1- Solicitud de Permiso de Urbanización o Construcción, aplicable para el cobro de los derechos de participación en la Renta Diferencial generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el Artículo.
- 2- Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro del derecho de participación en la Renta Diferencial generada por la modificación del régimen de Uso, Ocupación o Zonificación del suelo.
- 3- Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro del derecho de participación en la renta diferencial.

Para la expedición de los permisos, cambio de Uso del Inmueble, Habilitaciones Comerciales y emisión de Estados de Deuda o Libre de Deudas Municipales en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de los derechos de participación en la Renta Diferencial, será necesario acreditar el cumplimiento de pago de la participación en la Renta Diferencial, para ello el Poder Ejecutivo Municipal librará el Certificado correspondiente. A todo evento, responderán solidariamente el poseedor y/o el propietario.

**Artículo. 5°.- Liquidación del monto exigible y formas de pago.** El Poder Ejecutivo liquidará la participación municipal de las Rentas Diferenciales, la que se establecerá en el acuerdo de partes plasmado en el “Convenio Urbanístico” correspondiente y aprobado por la Ordenanza dictada al efecto. Las formas de pago y los plazos del efectivo cumplimiento de los derechos de participación municipal en la Renta Diferencial quedarán establecidos en el mismo “Convenio” los que podrán abonarse mediante cualquiera de las siguientes formas y previa aprobación de la Ordenanza respectiva:

- 1) En dinero efectivo: en estos casos, el dinero percibido formará parte de un fondo que al efecto constituirá el poder Ejecutivo Municipal en una cuenta bancaria especial, el que se hallará destinado a la inversión directa sobre las prioridades asignadas conforme el Artículo 6° de la presente Ordenanza.
- 2) Transfiriendo al Estado Municipal una porción del inmueble objeto de la misma, de valor equivalente al monto liquidado o su equivalente mediante la transferencia de un inmueble localizados en otras zonas del área urbana. Se confeccionarán los actos administrativos (Bo-



letos de Transferencia o Escrituras) que correspondan entre el Municipio y las Personas Físicas o Jurídicas responsables y se ordenará su Inscripción en el folio de Matricula Inmobiliaria Municipal de cada uno de los inmuebles.

3) Mediante la construcción de Obras de Infraestructura de Servicios Públicos y/o Espacios Verdes y áreas de recreación y equipamientos, cuya inversión resulte equivalente al monto de participación municipal en la Renta Diferencial. Estableciéndose las garantías que correspondan en la Ordenanza objeto de esta.

**Artículo. 6°.- Destino de los Fondos obtenidos.** Los aportes dinerarios previstos en el Inciso 1 del Artículo 5° serán invertidos en la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público, la calidad urbana y ambiental en el ejido de la Ciudad de .....

El Poder Ejecutivo, juntamente con el Concejo Deliberante priorizará las inversiones a realizar, las que tendrán como fin la erradicación de familias en zona de riesgo, construcción de viviendas, infraestructura y equipamiento comunitario de sectores de bajos recursos y las demás acciones previstas en el primer párrafo del presente Artículo, debiendo sancionarse la Ordenanza correspondiente para la erogación de los recursos obtenidos.

**Artículo. 7°.-** Los derechos de participación municipal en la Renta Diferencial generados en las acciones determinadas por el Artículo 2°, son independientes de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución por realización de Obras Públicas y/o cesiones urbanísticas.

**Artículo 8°.- Órgano de Aplicación.** Teniendo en cuenta que la presente Ordenanza regula aspectos relacionados con Obras Públicas, Obras Particulares, Catastrales, de Zonificación y Parcelamiento, Planeamiento Urbano, Economía y Hacienda, entre otros, se faculta al Poder Ejecutivo Municipal a designar y/o crear el o los Órganos de Aplicación que considere apropiados a tales efectos.

**Artículo. 9°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo. Cumplido. Archívese.**

### **3. Banco Municipal de tierras: modelo registro municipal de bienes municipales y anexo sobre el procedimiento de adjudicación de parcelas de interés social**

#### **VISTO**

El Proyecto de Ordenanza elaborado por el Área de Planeamiento dependiente del Poder Ejecutivo Municipal sobre el Agrupamiento de Bienes Inmuebles Privados Municipales y el procedimiento para disponer de los mismos; y

#### **CONSIDERANDO:**

Que disponer de un Registro Catastral actualizado de los Bienes de Dominio Municipal es de gran relevancia en el desarrollo territorial, constituye el soporte de las políticas públicas, es decir la base física necesaria para el desarrollo de los planes y programas de provisión de infraestructura, equipamiento comunitario, vivienda de interés social, área verde de uso público y reservas naturales y culturales.

Que por otra parte es un aspecto relevante la función del Banco de Tierras en llevar adelante el efectivo contralor de los terrenos fiscales del dominio municipal.

Que asimismo tiene una función central en la implementación en programas de regularizaciones dominiales de interés social, y en la regularización de asentamientos en predios fiscales, con el objeto de sanear el dominio a favor de los ocupantes, e incorporar al catastro los bienes en cuestión.

Que, es propósito de la Municipalidad, dentro de sus objetivos de política social, promover el afincamiento estable y la regularización de la situación jurídica de los actuales ocupantes de las tierras, como así también la de los de todos los asentamientos informales que se incorporen a futuro al dominio privado Municipal.

Que así mismo, la presente ordenanza brindara las herramientas para que grupos familiares y personas de escasos recursos puedan acceder a suelo urbano.

Que para ello es necesario el previo dictado de una reglamentación que establezca con carácter genérico, la necesidad de dar inicio a la formación de un Banco de Tierras, con el objeto inmediato de regularizar los asentamientos informales mediante la provisión, integración y gestión de terrenos para la construcción de viviendas únicas, de uso familiar, buscando hacerle frente al problema habitacional.

Que por otra parte, una vez creado el Banco de Tierras, y reglamentado el procedimiento para la cesión y/o venta de los mismos el Poder Ejecutivo Municipal dispondrá en forma directa de las parcelas que se dispongan a este fin para ser adjudicación a grupos familiares o personas de escasos recursos, en estado de vulnerabilidad, que por su cuenta y voluntad no puedan acceder a una “vivienda adecuada.

Quedarán exceptuados para ingresar al Banco de Tierras aquellas parcelas que integren el patrimonio municipal privado que superen el cuarto decir de la Valuación Fiscal que determina La Agencia de Recaudación Tributaria de la Provincia del Chaco y/o comparativamente la Valuación Fiscal de la parcela urbanizada con menor valor dentro del ejido;

Que la adjudicación de los lotes cuya venta se disponga de conformidad con los considerandos precedentes será efectuada previo informe socio-económico y por "Resultado de Puntaje", del anexo I. Siendo condición inexcusable para poder ser adjudicatario de un lote municipal, la de no poseer ningún otro inmueble dentro del ejido Municipal, Provincial, y/o Nacional, ni haber sido adjudicatario con anterioridad de algún otro inmueble de propiedad municipal, provincial o nacional.

Que asimismo debe ser obligación estar ocupando el lote de manera permanente o estar inscripto en el Registro de Inscripción de Demanda de Parcelas en el ámbito del Poder Ejecutivo, teniendo un plazo máximo (3 AÑOS) luego de firmado el boleto de compra-venta para concluir con la construcción o adecuación de su vivienda conforme al uso y ocupación estipulado en el código urbano.

Que dada la finalidad social de los loteos que regula la presente Ordenanza, la adjudicación de los terrenos y los derechos que de ella emanan son intransferibles.

Que, tendrán preferencia para la adjudicación de los lotes a que se refiere esta Ordenanza los grupos familiares y/o personas catastrados como ocupantes del terreno a lotear y residentes, de acuerdo con los relevamientos realizados y aquellos que estén inscriptos en el Registro de Inscripción de demanda de Parcelas en el Ámbito del Poder Ejecutivo Municipal.

Que asimismo podrá otorgarse en forma excepcional y debidamente fundada en aquellos casos que aunque no cumpliendo la exigencia relacionada a los ingresos mínimos mensuales, cuenten con antigüedad de residencia en el lugar y con los requisitos exigidos.

Que se justifica la creación de este Banco de Tierras y del Registro de Inscripción de Demanda de Parcelas en el ámbito del Poder Ejecutivo Municipal, el elevado porcentaje de familias que no pueden acceder a la vivienda propia, llevándolas a adoptar decisiones desacertadas; que tal como es de público conocimiento en la última década se han producido innumerables apropiaciones de terrenos, dentro del ejido municipal, justificadas por las personas que las llevaron adelante; “ante la falta de respuesta gubernamental”.

Que no se han instrumentado políticas públicas eficientes que planifiquen y prevean el acceso a una vivienda digna, tal como lo establece la Constitución Nacional, Provincial y las Normas Municipales.

Que la falta de unificación de políticas institucionales, desde el estado nacional, provincial y municipal, que lleven a una solución real a esta problemática, conlleva a generar desigualdades y avasallamientos de los derechos de las personas, a la hora de dar alguna respuesta habitacional.

Que este déficit sumado al continuo crecimiento demográfico expone aún más al ciudadano ante la inacción del estado, propiciándose que particulares realicen negocios inmobiliarios con total descaro, vulnerando los derechos de las personas imposibilitando una vez más el acceso a la vivienda propia.

Que se deben establecer formas claras y precisas de estrategias de abordaje de los distintos temas vinculados a esta problemática, a fin de poder resolver con carácter de

suma urgencia la resolución de la problemática habitacional para esta ciudad.

Que el derecho a la vivienda digna se encuentra contemplado en numerosos instrumentos internacionales, considerando un derecho social complejo, vinculado con el derecho a la vida, a la alimentación, a la salud y a residir en un ambiente adecuado entre otros derechos humanos fundamentales, por lo que es importante no pasar por alto la repercusión del ordenamiento internacional en el derecho interno, contemplando un sistema normativo dual, en el cual convergen armónicamente.

Que la reforma constitucional del 1994 introdujo un cambio sustancial en relación a la supremacía de las fuentes, caracterizando por un progresivo desarrollo y aplicabilidad de las normas de derecho internacional, jerárquicamente superior al ordenamiento normativo interno.

Que esta última supone una importante ampliación en la aplicación de la protección y garantías de las normas de derechos humanos, donde la aplicación de la Convención Americana de Derechos Humanos, el Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales, entre otros instrumentos normativos configuran un mecanismo de garantías constitucionales mucho más amplio y eficaz que el que existía con anterioridad.

Que en tal sentido, la interpretación armónica, dinámica y sistemática de las normas supranacionales, nacionales y locales sobre la materia, otorga un reconocimiento normativo e interpretativo a los derechos sociales en general y al derecho al acceso a la vivienda adecuada en particular.

Que por lo expuesto, la tarea del Estado es insoslayable, consiste básicamente en reconocer el derecho a una “vivienda adecuada” que incluya ciertos grados de seguridad de la tenencia y protección contra el desahucio y en la obligación de realizar acciones concretas que promuevan su plena realización. De tal manera el Estado tiene la responsabilidad de diseñar y ejecutar políticas públicas que tiendan a excluir la pobreza y aquellas situaciones que contribuyen como un verdadero obstáculo para el efectivo desarrollo de la persona. Así debe entenderse la importancia de las políticas habitacionales y al ser reconocido el “derecho a la vivienda como un derecho social fundamental”, el Estado tiene la obligación de arbitrar los medios necesarios para

garantizar lo que reconoce el plexo normativo vigente.

Que el comité de Derechos Sociales, Económicos y Culturales de las Naciones Unidas en su observación General N° 4 sobre el derecho a una “Vivienda adecuada” expresa: “El derecho a la vivienda no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo que lo equipare, por ejemplo el cobijo que resulta el mero hecho de tener un tejado sobre la cabeza, debe considerarse como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte y así debe ser por lo menos por dos razones, en primer lugar el derecho a la vivienda está vinculado por entero a otros derechos humanos y a los principios fundamentales que sirven de premisas al pacto. Motivo por el cual se exige que el término “vivienda” se interprete en un sentido que tenga en cuenta otras diversas consideraciones, y principalmente que el derecho a la vivienda se debe garantizar a todos, sea cual fuere sus ingresos o su acceso a recursos económicos. En segundo lugar, la referencia que figura en el párrafo 1 artículo 11, no debe entenderse como vivienda a secas, sino de vivienda adecuada”.

Que la Resolución del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda de la Nación N° 22 de fecha 15 de Marzo de 2017 por el cual se aprueba el reglamento del Plan Nacional de Hábitat, tiene como objetivo principal mejorar el acceso al hábitat en áreas precarias urbanas y en las localidades más vulnerables a través de la inversión en obras de infraestructura básica.

Que el estado debe utilizar hasta el máximo de recursos que disponga y realizar todo el esfuerzo posible para satisfacer con carácter prioritario esa necesidad habitacional por lo menos en condiciones básicas y aceptables.

Que en virtud de ello,

El Concejo Deliberante de la Ciudad de.....

Sanciona con Fuerza de

**ORDENANZA**



REGISTRO MUNICIPAL DE BIENES MUNICIPALES Y ANEXO SOBRE EL  
PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE PARCELAS DE INTERÉS SOCIAL

**Artículo 1º.- Creación del Banco de Tierras.** Estará constituido por todos aquellos bienes del Ejido de la Ciudad de .....que con autorización del Poder Ejecutivo Municipal y/o Concejo Deliberante Municipal se incorporen al erario municipal ya sea a través de adquisición directa, expropiación, donaciones, permuta, donación en pago, ingresos por convenios urbanísticos para este fin, vacancia por abandono calificado, subastas por juicio de apremio, usucapión, cesión gratuita de derechos y acciones sobre inmuebles, extinción relativa de dominio por abandono calificado, convenio con propietarios; transferencias de inmuebles nacionales y/o provinciales, y urbanizaciones consorciadas, entendiéndose por éstas últimas a aquellas realizadas conjuntamente entre organismos estatales y personas físicas o jurídicas privadas, donde aportan, cualquiera de ellos, inmuebles y/o infraestructura, las que se distribuyen en base a un justo y equilibrado reparto de cargas y beneficios.

**Artículo 2º.- Requisitos.** Como requisitos inexcusables para ser adjudicatario de una parcela municipal integrante del Banco de Tierras:

Constituir un grupo familiar estable de personas convivientes, que tengan lazos de parentescos por consanguinidad o afinidad o cohabiten bajo el mismo techo en forma permanente.

En todos los casos, las familias que estén ocupando el lote, deberán estar registradas en el último relevamiento territorial realizados por el Poder Ejecutivo Municipal de las parcelas consideradas durante los años....., y si así lo tuviera, acreditar su residencia con el certificado de vivienda emitido por el Registro Nacional de Barrios Populares (Remaba).

Estar inscriptos en el Registro de Demanda de Parcelas en el Ámbito del Poder Ejecutivo Municipal.

No ser propietarios ni poseedores de ningún otro inmueble dentro del ejido municipal, Provincial y/o Nacional, ni haber sido adjudicatario con anterioridad de algún otro inmueble de propiedad municipal, provincial; no deberán ser titulares de otros derechos

que con el tiempo le permitan acceder a la propiedad inmueble. Circunstancia que se acreditara con el Informe de Dominio respectivo. Para el caso de personas que no constituyen grupo familiar las mismas deberán ser mayores de 30 AÑOS, conforme a lo establecido en el código civil, solteros, divorciados o viudos. Que todos los integrantes del grupo familiar posean sus documentos de identidad Argentinos; con un mínimo de 3 años de residencia inmediata en la ciudad, anterior a la inscripción en el Registro de Inscripción de Demanda de Parcelas en el Ámbito del Poder Ejecutivo Municipal. Contar con ingresos estables (formales o informales). La franja de ingresos máximos mensuales para integrar el listado del Registro de Inscripción de Demanda de Parcelas en el Ámbito del Poder Ejecutivo Municipal, deberá ser inferior al valor de cuatro (4) Salarios Mínimos Vitales y Móviles, a la fecha de presentación de la documentación. Poseer capacidad de ahorro y de autoconstrucción. Obligación de habitar el lote, debiendo comenzar la obra de construcción dentro de los 6 meses a contar desde la entrega del Boleto de Compra Venta. Dicho plazo podrá ser prorrogado a solicitud del interesado por un período similar cuando exista justa causa. Deberá asimismo terminar la construcción y habitar la vivienda con su grupo familiar conforme al uso y ocupación de acuerdo a lo estipulado en el código urbano dentro de los tres años (3) de otorgado el Boleto de Compra Venta.

Podrá otorgarse de forma excepcional al ocupante adulto mayor o persona con discapacidad para el trabajo o que acredite fehacientemente su imposibilidad económica para adquirir el terreno que ocupa, el uso del mismo a título precario y gratuito para habitarlo, sólo por el término de subsistencia de las causales o impedimentos que hayan motivado la decisión, que se adoptará por resolución fundada del Poder Ejecutivo previo dictamen de la Autoridad de Aplicación. A tales efectos se celebrarán los contratos de comodato respectivos, los que serán absolutamente intransferibles por cualquier título;

No haber sido ocupantes ilegales de inmuebles de propiedad y/o del dominio eminente de la Municipalidad de..... y/o que la misma poseyera por cualquier título, por lo cual se hubiere tenido que recurrir a cualquier tipo de proceso judicial tendiente a la recuperación de los mismos.

Sin perjuicio de los requisitos enumerados, se considerarán y serán evaluados aquellos casos que aunque no cumplimenten lo establecido en relación a los ingresos mínimos mensuales ameriten una adjudicación en forma excepcional en función de la antigüedad

de la residencia en el lugar y cumpliendo los requisitos exigidos. Esta decisión deberá ser debidamente fundada por parte de la Autoridad de Aplicación.

**Artículo 3°.- Documentación necesarias a presentar por el solicitante.** Documentos de identidad o su constancia de encontrarse en trámite de todo el grupo familiar, (fotocopia de las dos primeras hojas y de corresponder fotocopia del cambio de domicilio) y/o partida de nacimiento.

Libreta o certificado de matrimonio. En caso de uniones de hecho o unión convivencia, en cualquiera de sus formas presentar certificado de la Unión Convivencia.

En caso de embarazo, certificado médico expedido por el Hospital Público.

Constancia de ingresos de todos los miembros del grupo familiar correspondiente a los últimos tres (3) meses anteriores a la fecha de inscripción (recibo de sueldo o declaración jurada para el caso de los trabajadores independientes o que realicen changas). En caso de percibir ingreso por programas o planes Provinciales o Nacionales, presentar recibo de cobro. La franja de ingresos máximos para integrar el listado del Registro de Inscripción de Demanda de Parcelas en el Ámbito del Poder Ejecutivo Municipal, deberá ser inferior al valor de TRES (3) Salarios Mínimos Vitales y Móviles, a la fecha de presentación de la documentación.

Haber sido relevado por el Poder Ejecutivo Municipal durante el relevamiento territorial 2017/2018, figurar en la base correspondiente y/o presentar copia del certificado extendido por Remaba.

Constancia extendida por la Dirección General de Desarrollo Territorial Municipal de que no se registran propiedades a nombre de los integrantes del grupo familiar.

Los postulantes deberán presentar una propuesta donde especifique qué vivienda va a construir, su presupuesto y su forma de pago. En esta modalidad, el Poder Ejecutivo Municipal proveerá un modelo de plano tipo y un cómputo de materiales.

Para los postulantes que alquilen viviendas, presentar contrato y/o último comprobante de pago. Para el caso de los préstamos o comodatos, cualquier documentación que lo acredite.

En caso de encontrarse alquilando de manera informal, presentar Declaración Jurada.

En caso de personas con discapacidad presentar Certificado Único de Discapacidad (CUD), otorgado por el Consejo Provincial del Discapacitado.

Para personas divorciadas, presentar sentencia de divorcio o constancia de encontrarse en trámite. Al momento de la adjudicación deberá contar con sentencia firme.

**Artículo 4°.- Determinación del valor y la forma de pago.** La determinación del valor de la parcela y la forma de pago será definida a través de la Comisión Técnica Patrimonial.

**Artículo 5°.- Autorización al Poder Ejecutivo Municipal.** Se dispone autorizar al Poder Ejecutivo Municipal a proceder a la cesión y venta directa de los lotes que integren el Banco de Tierras de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza;

**Artículo 6°.- Creación de la Comisión Municipal de Banco de Tierra.** A todos los efectos legales crease la Comisión Municipal del Banco de Tierras, conformada por la Secretaría de Gobierno a través de su representante, Área de Planeamiento, Hábitat, Legal dhe Desarrollo Humano y un representante Concejal que se designe en el ámbito del Concejo Deliberante de la Comisión que corresponda.

La Comisión Municipal del Banco de Tierras será la autoridad de aplicación de la presente ordenanza, y su función será determinar, de acuerdo a los informes técnicos y datos objetivos, el procedimiento que corresponda conforme a esta normativa y demás normas municipales, para disponer de los bienes que lo integren.

Asimismo la Comisión Municipal del Banco de Tierras será quien procederá a la adjudicación a grupos familiares o personas de escasos recursos, en estado de vulnerabilidad, conforme a los requisitos establecidos en la presente.

A tal efecto podrán disponer, solo de aquellas parcelas que integren el Banco de Tierras, del patrimonio privado municipal, que no superen el cuarto decil de la Valuación Fiscal que determina la Provincia del Chaco y/o comparativamente la Valuación Fiscal de la parcela urbanizada con menor valor dentro del ejido de la Ciudad.

**Artículo 7°.- Formación de legajos y emisión de listado de pre adjudicatarios.** El

legajo quedará conformado por la encuesta social, la documentación solicitada y los informes de los organismos consultados. Con dicha información se estudiará cada caso, se le asignará el puntaje conforme al sistema pautado que obra en el presente como Anexo I, emitiéndose el listado correspondiente cuyo orden estará dado por el puntaje obtenido.

**Artículo 8º.- Publicación del listado de pre adjudicatarios.** El listado deberá ser difundido por las gacetillas de Prensa y se publicará en el Boletín Oficial Municipal por dos días, colocándose además en distintas carteleras en diferentes áreas del Poder Ejecutivo Municipal, Concejo Deliberante y otros espacios públicos aptos para tal fin, para su consulta y eventuales impugnaciones.

**Artículo 9º.- Impugnaciones.** A partir de la última publicación en el Boletín Oficial Municipal, del listado de pre adjudicatarios se abre el período de impugnaciones por el término de 10 (diez) días hábiles.

Cualquier persona o institución tendrá derecho a realizarlas y deberán ser recepcionadas por Mesa de Entradas del Poder Ejecutivo Municipal.

La presentación será debidamente fundada, mediante una nota que será firmada, aclarando nombre y apellido completo, documento y domicilio y revestirá el carácter de documentación reservada.

También podrán realizarse de oficio por el Poder Ejecutivo Municipal y/o Concejo Deliberante.

Transcurridos los 10 (diez) días hábiles, las impugnaciones serán analizadas y dictaminadas previamente por la Autoridad de Aplicación quien deberá rechazarlas y/o aceptarlas, pudiendo producir las pruebas que estime conveniente. Dicho procedimiento deberá garantizar al impugnado el derecho a efectuar su defensa. En caso de ser institución deberá acreditar su personería. Luego de la intervención de la Autoridad de Aplicación el Poder Ejecutivo dictará la resolución correspondiente.

**Artículo 10º.- Entrega del Boleto de Compra Venta.** Resuelta la impugnación o vencido el plazo para ello, se publicará la resolución de adjudicación por el Poder

Ejecutivo Municipal y se procederá a confeccionar los Boletos de Compra Venta identificando la parcela, superficie y en caso de que existan mejoras, las mismas deberán constar. Los Boletos de Compra Venta, cuyo modelo integra la presente como Anexo II, serán suscriptos por los tenedores y el señor Intendente Municipal, comenzando a regir desde dicho acto los plazos y obligaciones a los que se comprometen.

**Artículo 11°.- Proceso de Control.** El proceso de control estará a cargo de la Autoridad de Aplicación mediante sistema de inspecciones que acreditará el cumplimiento de las obligaciones del adjudicatario.

**Artículo 12°.- La adjudicación de los terrenos y los derechos que de ella emanan como intransferibles.** En todos los boletos de compra venta que se celebren, como así también en las escrituras traslativas de dominio que se otorguen, deberá incluirse obligatoriamente la siguiente cláusula penal: “Este boleto es intransferible por el o los adquirentes” no podrán ceder ninguno de los derechos que el mismo acuerda. El o los compradores no podrán vender ni dar locación o cualquier otra modalidad contractual onerosa o gratuita el inmueble objeto de este acto, por un término de diez (10) años contados a partir de la fecha del respectivo contrato de compraventa. La violación de esta cláusula dará derecho a la Municipalidad de....., a exigir del adjudicatario originario un monto equivalente al 70% del valor real del terreno.

Solo por causas debidamente justificadas (fallecimiento o abandono) previo Informe Social y con resolución fundada del Poder Ejecutivo Municipal, podrá autorizarse, la transferencia de lotes adjudicados a herederos u otro grupo familiar y / o persona, siempre y cuando reúna las condiciones establecidas por la presente Ordenanza para poder ser adjudicatario.

**Artículo 13°.- Causal de desadjudicación.** El incumplimiento de las obligaciones asumidas por el adjudicatario, dará lugar a la desadjudicación de la parcela.

**Artículo 14°.- Bienes recuperados por desadjudicación.** En los casos de desadjudicaciones cualquiera sea el estado jurídico del inmueble, siempre que no se haya escriturado, el Poder Ejecutivo Municipal podrá otorgar nuevamente la parcela. A los fines de definir el nuevo adjudicatario se deberá recurrir al Registro de Inscripción.



**Artículo 15°.- Otorgamiento del Título de Propiedad y/o Escritura Traslativa de Dominio.** Acreditado el pago mediante certificado de libre deuda Municipal, el Poder Ejecutivo será el responsable de ejecutar el trámite de extensión de escritura traslativa de dominio. El titular realizara la escritura ante la Escribanía que considere conveniente. Asumiendo los costos de escrituración.

**Artículo 16°.-Transferencia del Bien a terceros.** Otorgada la escritura traslativa de dominio el titular del inmueble no podrá vender el mismo por un período de 10 (diez) años desde la firma de la escritura, circunstancia esta que deberá establecerse mediante la inserción de una cláusula en los citados instrumentos públicos. De comprobarse el incumplimiento de este Artículo, el Poder Ejecutivo podrá ordenar la revocación de la venta.

**Artículo 17°.-** Todos los casos de regularización se ajustarán a la presente Ordenanza en lo que se refiere a pago de mejoras, multas y sanciones.

**Artículo 18°.- Exclusiones** Se excluyen del presente régimen, el otorgamiento de Boleto de Compra Venta de parcelas con fines industriales y/o a ENTIDADES INTERMEDIAS CON FINES SOCIALES y/o cualquier fin ajeno a vivienda familiar.

**Artículo 19°.- Registrar, Comunicar, cumplido archivar.**

## ANEXO I

### Sistema de puntaje

#### A- DEMANDA GENERAL

##### 1-Tipo de Vivienda:

Local adaptado a vivienda		40	
Pieza en inquilinato, hotel, pensión		40	
Vivienda precaria -casilla – rancho		40	
Casa -Departamento- s/ baño instalado y/o cocina sin instalar.		30	
Casa - Departamento- c/ baño instalado		10	



y/o cocina instalada.			
-----------------------	--	--	--

## 2-Tenencia de la Vivienda

Propietario de vivienda y/o terreno		0	
Ocupante en relación de dependencia		20	
Alquilada			
Incidencia del alquiler sobre el ingreso familiar.			
HASTA 15%		0	
HASTA 25 %		10	
HASTA 35%		15	
MÁS DEL 35%		20	
Cedida		0	
Ocupada		0	

## 3-Servicios:

	SI	NO
Electricidad	0	10
Agua	0	10
Baño instalado	0	10
Cocina instalada	0	10

## 4-Situación de hacinamiento:

Hacinamiento		15
--------------	--	----

## 5-Vivienda ubicada en zona insalubre:

Cerca de algún basural		10
Área inundable		10
Cerca de aguas estancadas		10
Zona de fuertes pendientes		10
En bardas o terrenos rocosos		10

## 6-Situación familiar:

Se consignará 10 puntos por cada hijo menor de 18 años y embarazos mayores de tres meses.

## 7-Situaciones especiales:

Integrante del grupo familiar discapacitado		20
---	--	----

Jefe de Hogar (varón / mujer) sólo con menores de 18 años.	Hijos	10
Antigüedad de residencia en la localidad		
De 3 años en adelante		5
Nacido y con residencia permanente		10
Titular o cónyuge mayor de 60 años		10
Familiar a cargo mayor de 60 años		10

## B- PERSONAS SOLAS

El sistema de puntaje, para estas situaciones contemplará algunos indicadores de la demanda general a saber:

**Vivienda:** Tipo, tenencia, servicios, situación de hacinamiento, vivienda ubicada en zona insalubre.

**Situaciones especiales:** Solicitantes discapacitados o con enfermedades de largos tratamientos, antigüedad de residencia de la localidad.

## DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL

### 1- Tipo de Vivienda:

**Local adaptado a vivienda:** Es el albergue que funciona en un local fundamentalmente no destinado a hacer utilizado como vivienda. Son los ejemplos de este tipo las viviendas ubicadas en garajes, depósitos, etc.

**Inquilinato:** Vivienda con una entrada en común y donde se alojan 3 o más familias que comparten el/los baños y/o la/las cocinas abonando alquileres independientes cada uno.

**Hotel - Pensión:** Son unidades de viviendas colectivas donde se alojan huéspedes o Pensionistas que siguen un régimen especial caracterizado por: Pago diario, semanal, Quincenal y/o mensual del importe del alojamiento.  
Cuando en una vivienda particular se alojan 4 huéspedes o más será considerada pensión.

**Rancho- Casilla- Vivienda Precaria:** Corresponde a viviendas aisladas y agrupadas construidas con materiales de muy baja calidad, al margen de los ordenamientos edilicios y que carecen de los servicios sanitarios adecuados.

**Casa - Departamento s/ baño instalado y/o cocina sin instalar desagüe de pileta:** Viviendas que no poseen el servicio de agua para ser utilizada en la descarga de los sanitarios y cocina que no tengan conexión de desagote a pozos o cloacas.

**Casa- Departamento c/baño instalado y/o cocina instalada:** Vivienda que posee los servicios de agua con descarga de sanitarios y cocina con conexión a pozos cloacas.

## 2- Tipo de tenencia:

### Propietario de vivienda y/o terreno.

**Ocupante en relación de dependencia:** vivienda cedida por el empleador al titular y los titulares y/o algún integrante del grupo familiar conviviente declarado.

**Alquilada:** Cuando exista relación locataria, mediando un pago mensual, existiendo o no contrato y/o recibo. A los fines del puntaje se considera la incidencia del alquiler sobre el total de los ingresos familiares.

**Cedida:** Cuando la propiedad recae sobre terceros, quienes la otorgan en calidad de préstamo al grupo familiar solicitante.

**Ocupada:** Cuando la propiedad del inmueble recae sobre un tercero, y los integrantes del grupo familiar solicitante han procedido su ocupación, sin mediar autorización por parte del propietario.

## 3- Servicios:

**Electricidad:** Se considera que posee el servicio cuando la vivienda cuenta con medidor, es decir si la cede un vecino se considera NO.

**Agua:** Se considera que SI a los que poseen agua dentro de la vivienda o del terreno que la comprende.

**Cocina Instalada:** Es el espacio independiente del resto de la vivienda el cual deberá contar con el artefacto cocina y la pileta con la descarga de agua y desagote instalado a las cloacas o pozo y de uso exclusivo de uso familiar.

**Baño instalado:** Se considera que posee baño instalado al que cuenta con artefactos sanitarios con descarga de agua y de uso exclusivo del grupo familiar conviviente.

## 4- Situación de hacinamiento:

Una familia lo posee cuando en promedio conviven más de dos personas por cuarto sin considerar el baño y la cocina.

## 5- Vivienda ubicada en zona insalubre:

Se indicará el que corresponde y se le otorgará diez puntos por cada situación presentada.

## 6- Situación familiar:

Se computará diez puntos por cada hijo menor de 18 años, incluyendo embarazos mayores de tres meses, para este último caso, deberá estar certificado por Salud Pública de la Provincia.

## 7- Situaciones especiales:

**Personas con Discapacidad:** para estos casos deberá estar encuadrado en la Ley Provincial 2055 y presentar el certificado expedido por el Consejo Provincial del

Discapacitado.

**Jefe de Hogar (varón / mujer) sólo con hijos menores de 18 años.**

**Antigüedad de residencia en la localidad.:** Se computaran 5 puntos para las situaciones que cumplan con el requisito de 3 años en delante de antigüedad y 10 puntos para aquellos que son nacidos y con residencia permanente en la localidad.

**Titular o cónyuge mayor de 60 años.**

**Familiar a cargo mayor de 60 años.**

## **ANEXO II**

### **Boleto de compra venta**

En la Ciudad de \_\_\_\_\_-Chaco, a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ De 202..., la Municipalidad representada por el Intendente Municipal Sr. \_\_\_\_\_, cuya firma refrenda el Sr. \_\_\_\_\_ en adelante **LA MUNICIPALIDAD**, por una parte, y los Sres. **CUIL N° \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ CUIL N° \_\_\_\_\_** en adelante **EL COMPRADOR**, por la otra, resuelven celebrar el presente Convenio, sujeto a las cláusulas y condiciones siguientes:

**PRIMERA. OBJETO.** LA MUNICIPALIDAD vende AL COMPRADOR \_\_\_\_\_ un lote de terreno ubicado en la jurisdicción de \_\_\_\_\_, **Nomenclatura Catastral de origen 0- \_\_\_\_\_, individualizado** provisoriamente como **Manzana \_\_\_\_\_, Parcela \_\_\_\_\_, con una superficie total de \_\_\_\_\_ M2 aproximada**, según anteproyecto de plano de mensura, que como anexo I forma parte de la presente acta. Los lotes propuestos serán perfeccionados en medidas de superficie y medidas lineales con el plano de mensura definitivo.

**SEGUNDA. PRECIO. PAGO.** Se acuerda el valor de la parcela adjudicada en la suma de \$ \_\_\_\_\_ (PESOS \_\_\_\_\_) a abonar en \_\_\_\_\_ cuotas las que se actualizarán de acuerdo a \_\_\_\_\_

El valor incluye el precio de la tierra y las Obras enumeradas en la cláusula siguiente.

**TERCERA. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.** Formando parte la parcela vendida del proyecto urbanístico, se deja constancia que:

Al momento de suscribir el presente se han ejecutado las siguientes obras...

El estado de la mensura...

El Comprador declara conocer el avance de las obras aquí referenciadas, prestando conformidad a la entrega de la posesión en el estado que se encuentran las obras, sin perjuicio de la continuidad de las mismas y que deberá asumir sus costos a medida que avancen.

**CUARTA. DESTINO DE LA PARCELA. TRAMITES ADMINISTRATIVOS.** EL COMPRADOR se obliga a afectar la parcela adquirida a la construcción de la vivienda propia y de su grupo familiar con obligación de habitar el lote, debiendo comenzar la obra de construcción o su mejora dentro de los 6 meses a contar desde la entrega del Boleto de Compra Venta. Dicho plazo podrá ser prorrogado a solicitud del interesado por un período similar cuando exista justa causa. En caso de no estar ocupando actualmente el lote deberá terminar la construcción y habitar la vivienda con su grupo familiar conforme al uso y ocupación de acuerdo a lo estipulado en el código urbano dentro de los tres años (3) de otorgado el Boleto de Compra Venta.

Se deja constancia que la vivienda no será habilitada hasta tanto reúna las mínimas condiciones de habitabilidad.-

#### **QUINTA. PROHIBICIÓN TEMPORAL DE CESIÓN. CONDICIONES**

Este boleto es intransferible por el o los compradores, quienes no podrán ceder ninguno de los derechos que el mismo acuerda. El o los compradores no podrán vender ni dar locación o cualquier otra modalidad contractual onerosa o gratuita el inmueble objeto de este acto, por un término de diez (10) años contados a partir de la fecha del respectivo contrato de compraventa. La violación de esta cláusula dará derecho a la Municipalidad de..... a exigir del adjudicatario originario un monto equivalente al 70% del valor real del terreno.

#### **SEXTA. DESADJUDICACIÓN**

El incumplimiento de las obligaciones asumidas por el VENDEDOR, dará lugar a la desadjudicación de la parcela.

**SEPTIMA. RÉGIMEN NORMATIVO DE APLICACIÓN. CONFORMIDAD.** EL COMPRADOR manifiesta conocer y acepta, en todo su contenido y alcances, lo normado para el Banco de Tierras y las demás normativas municipales que pudieran ser aplicables; lo que ha sido claro y suficientemente explicado a EL VENDEDOR por EL Poder Ejecutivo.

**OCTAVA. ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO.** La escritura traslativa de dominio será otorgada una vez que se cuente con la mensura registrada en la Dirección General de Catastro, dejándose constancia en la misma de las restricciones establecidas en la Ordenanza correspondiente.

El Vendedor deberá Acreditar el pago mediante certificado de libre deuda Municipal, y el Poder Ejecutivo será el responsable de ejecutar el trámite de extensión de escritura traslativa de dominio.

El titular realizara la escritura ante la escribanía que considere conveniente. Los gastos, honorarios y/o gravámenes que demande el trámite serán soportados exclusivamente por EL COMPRADOR.-

Otorgada la escritura traslativa de dominio el titular del inmueble no podrá vender el mismo por un período de 10 (diez) años desde la firma de la escritura, circunstancia esta que deberá establecerse mediante la inserción de una cláusula en los citados instrumentos públicos. De comprobarse el incumplimiento de este Artículo, el Poder Ejecutivo podrá ordenar la revocación de la venta.

**NOVENA. IMPUESTOS DE SELLOS.** Los sellados que correspondan al presente BOLETO DE COMPRA - VENTA serán soportados en el orden establecido por la Ley.-

**DECIMA. IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES. POSESIÓN.** Los impuestos, tasas y contribuciones que graven el inmueble, serán a cargo exclusivo de EL VENDEDOR; haciéndose en este mismo acto la entrega de posesión de la parcela libre de ocupantes y/o intrusos.-

**DÉCIMA PRIMERA. DOMICILIOS.** A todos los efectos legales LA MUNICIPALIDAD constituye domicilio en calle.....N°....., y EL VENDEDOR en..., todos de la ciudad de....., sometiéndose a la jurisdicción y competencia de los Tribunales con competencia en lo contencioso administrativo con asiento en la ciudad de.....-

En prueba de conformidad, se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

**4. Modelo ordenanza sobre creación del fondo de desarrollo urbano para obras de interés público y contribución por mejoras**

**VISTO**



El proyecto de Ordenanza elaborado por el Área de Planeamiento sobre la necesidad de arbitrar los medios para el financiamiento de las obras urbanísticas de interés público municipal, obras de infraestructura, obras de regularización, mejoramiento, creación y ampliación de espacios recreativos y espacios verdes y en virtud del alto costo que estas obras representan; y

### **CONSIDERANDO**

Que el incremento de la densidad demográfica de los distintos sectores barriales de la ciudad hace necesario encarar en forma imperiosa obras de infraestructura básicas para la integración socio-urbana de los mismos y su interconexión con los centros de servicios de la localidad.

Que ello implica el completamiento y mejoramiento de los servicios de electricidad y alumbrado público, desagües pluviales y demás obras de infraestructura básicas.

Que asimismo se hace necesario el mejoramiento de las vías de circulación, vehicular y peatonal como así también la señalización vial y urbana.

Que por otra parte es necesario mejorar la calidad de las áreas de esparcimiento es decir de plazas y parques en beneficio de la calidad de vida de los habitantes de la ciudad en virtud de los indicadores que fija la organización mundial de la salud que estima entre 10 m<sup>2</sup> y 15 m<sup>2</sup> por habitante.

Que las obras mencionadas si bien favorecen directamente a los frentistas usuarios directos de las mismas contribuyen a la conformación y expansión urbanística de la ciudad, en beneficio de la comunidad en su conjunto.

Que las obras para mejorar y optimizar la calidad urbana y su infraestructura presuponen costos elevados que en muchos casos es difícil de afrontar por los vecinos frentistas con la imposibilidad de cumplir con los compromisos económicos que demanda su cancelación.

Que con el esfuerzo mancomunado de todos los habitantes es posible afrontar el

financiamiento de las obras y lograr objetivos de mejoramiento de los servicios en menor tiempo.

Que por lo expuesto la creación de un Fondo integrado por distintas partidas presupuestarias con el propósito enunciado en las consideraciones precedentes es fundamental para realizar obras completas, un porcentaje de las mismas o el financiamiento dependiendo en cada caso las circunstancias y características que ameriten la utilización de este fondo.

Que, no obstante, ello una parte de los vecinos de la ciudad se encuentran dispuestos, interesados y poseen capacidad económica y/ financiera que les permite abordar las obras de infraestructura necesarias.

Que, a efectos de canalizar la inquietud y solicitud de dichos vecinos para la ejecución de obras, pavimento, Cordón Cuneta, mejoramiento de veredas, plazas, etc., es necesario orientar la iniciativa de los mismos y facilitar la realización de las obras requeridas.

Que por ello corresponde contemplar en una norma el procedimiento que establezca las formas de abordaje y características de la totalidad de los casos que planteados por los vecinos y sus necesidades y condiciones particulares, que haga más justo el sistema de pago por contribución por mejoras y la creación y utilización del Fondo de Desarrollo Urbano para ejecución de obras.

Que asimismo corresponde su encuadramiento en las disposiciones y leyes Nacionales y Provinciales de Obras y Servicios Públicos, su reglamentación y disposiciones complementarias.

Que corresponde dictar la normativa correspondiente.

El Concejo Deliberante de la Ciudad de \_\_\_\_\_

Sanciona con Fuerza de

**ORDENANZA**

## FONDO DE DESARROLLO URBANO PARA OBRAS DE INTERÉS PÚBLICO Y CONTRIBUCIÓN POR MEJORAS

**Artículo 1°.- Creación del “Fondo de Desarrollo Urbano de Obras Públicas”.** El Fondo estará integrado por:

- a) Una Tasa del ...% de contribución para Obras Públicas a liquidar conjuntamente con las Tasa Retributivas el que se integrará totalmente y automáticamente en cada vencimiento y cobro de las mismas al Fondo de Obras Públicas que se crea con la presente.
- b) El...% del ingreso por coparticipación que el municipio percibe por...
- c) El ingreso total que percibe el municipio por contribución por mejoras.
- d) El...% que el municipio percibe por multas ejecutadas a obras privadas y el...% de (otras multas).
- e) Los montos de dinero recaudados, según el porcentaje establecido, obtenido de “Convenios Urbanísticos”.
- f) De Rentas Generales los importes que por Resolución Municipal se destinen a este fin ya sea en concepto de pre-financiación y con cargo de reembolso o de financiamiento a fondo perdido.
- g) Otros...

**Artículo 2°.- Disposición del Fondo.** La Secretaría de hacienda dictará las disposiciones necesarias para incluir en el Presupuesto y el cálculo de los recursos vigentes en virtud de lo dispuesto en el Artículo precedente los que deberán registrarse en una cuenta especial que se denomine “Fondo de Desarrollo Urbano para Obras de Interés Público”. La secretaría de Hacienda arbitrará los medios necesarios para el rendimiento óptimo y seguro del capital que integre el fondo mientras se encuentre disponible su totalidad o parte de este en las entidades bancarias como mínimo el interés que fije el mismo en plazo fijo mensual.

**Artículo 3°.- Financiamiento de Obras.** Los importes que ingresen al Fondo se aplicarán al financiamiento de las siguientes obras y en función de los porcentajes que en cada una se indican:

- 1) Pavimentación, hasta el 50%.
- 2) Alumbrado, hasta el 50%.

3) Redes de agua y electricidad en barrios con necesidades básicas insatisfechas, hasta el 100%.

4) Señalización Vial y semaforización, el 100%.

5) Perquisición y forestación, hasta el 100%.

6) Desagües pluviales el 100%

7) Equipamiento Urbano el 100%

En los casos estimados en porcentajes menores al 100 % el importe restante será abonado por los frentistas beneficiarios directos y en función de los parámetros que se fijen en la Ordenanza específica y complementaria de la obra en particular.

**Artículo 4.-** La ejecución de las establecidos en el artículo 3 de la presente, como así también las que fueran solicitadas por los vecinos a ejecutarse por “contribución por mejoras” deberán detallarse en un anexo que formará parte del Plan de Trabajos de obras Públicas en el Proyecto de Presupuesto que se presenta anualmente al Honorable Concejo Municipal donde indicará:

- 1) Porcentaje de los fondos adjudicados a cada obra, tipo de obra.
- 2) Ubicación específica sean estas en Calles y/o parcelas afectadas barrios donde se ejecutarán las obras.

**Artículo 5.-** El Departamento Ejecutivo girará al Honorable Concejo Municipal en forma trimestral los informes relativos a la recaudación del Fondo como también las inversiones realizadas.

**Artículo 6.-** Los fondos remanentes a fin de cada ejercicio serán trasladados al ejercicio siguiente, no pudiendo en ningún caso y bajo ningún concepto trasladarse a Rentas Generales.

**Artículo 7º.- Beneficiarios.** Quedan excluidos como beneficiarios de la presente Ordenanza los propietarios de parcelas baldías, como así también aquellas parcelas no urbanizadas o que deban realizar obras de infraestructura en cumplimiento del Código Urbano.

**Artículo 8º.- Solicitud de vecinos de barrios y o calles de la ciudad que requieran obras públicas con su aporte “contribución por mejoras”.** Las solicitudes de vecinos

para la ejecución de obras podrán gestionarse sujetas al siguiente régimen:

**a)** Las solicitudes de ampliación de obras de infraestructura deberán presentarse firmadas como mínimo por el 51% de los beneficiarios frentistas, con el objetivo de posibilitar la sanción de la Ordenanza que obligue a la totalidad de los propietarios frentistas al pago de la contribución correspondiente.

**b)** La municipalidad se reserva el derecho de realizar obras complementarias y ponerlas al cobro con la misma modalidad, que sirvan a otros sectores urbanos vecinos a la obra solicitada siempre que esta fuera necesaria a los fines de esta.

**c)** Los vecinos podrán optar para la ejecución de las obras por una de las siguientes alternativas:

1) Con el aporte financiero mínimo de los vecinos de 75%; y 25% restante por la municipalidad.

2) Con el aporte financiero de los vecinos del 40%; y del 60% a través de financiamiento de una entidad financiera bancaria por parte de la municipalidad y puesta al cobro en las condiciones pactadas con dicha entidad.

3) Con el aporte del municipio en un 100% con financiamiento de una entidad bancaria y puesta al cobro en las condiciones pactadas con dicha entidad.

**d)** Las obras que se rijan por la presente ordenanza solo podrán realizarse llamando a concurso de precios, Licitación privada o licitación pública, según corresponda de acuerdo con los montos y lineamientos establecidos en la Ley de Obras Públicas Provincial y Nacional, su reglamentación y normas complementarias. Las obras podrán ser ejecutadas conforme a las siguientes opciones:

1) Por intermedio de una comisión de vecinos autorizada por Resolución Municipal o por la municipalidad, cuando la obra se ejecute conforme a la opción a)-1).

2) Por intermedio de la municipalidad cuando las obras se realicen conforme a los incisos a)- 2) y 3).

**e)** Los costos de la obra terminada correrán por cuenta de los vecinos teniendo en cuenta los siguientes rubros:

1) Costos de adjudicación de los trabajos de acuerdo con los precios obtenidos por Concurso de Precios, Licitación Privada o Licitación Pública según corresponda.

2) Mayores costos determinados de acuerdo con la ley de Obras Públicas, su reglamentación y Normas complementarias y documentación específica municipal.

3) Gasto administrativo. La municipalidad adicionará costo del 5% en concepto de

gastos administrativos sobre los costos que resulten de los incisos precedentes.

4) Intereses. Sobre los importes que deba financiar el municipio se aplicarán intereses que afrontarán los frentistas, los mismos serán similares a los que aplique la entidad financiera bancaria más conveniente.

**f)** Todas las propiedades ubicadas al frente de las redes u obras que se construyan a solicitud de los vecinos, y que cumplieren el inciso a) inciso 1 quedarán obligados al pago de la “contribución por mejoras”, a cuyo efecto se fijará la deuda de cada frentista en función del siguiente mecanismo:

1) La mitad del costo de la obra (ítems: c) - 1,2 y 3- del presente artículo, se distribuirá entre los metros totales de los frentes de las parcelas afectadas a la obra. Es decir que cada vecino aportará el valor que resulte de dividir el 50% del costo total de la obra por la superficie total, multiplicado por los metros lineales del frente propio.

2) La otra mitad del costo (50% de los ítems: c) -1, 2 y 3 del presente artículo) será distribuido por la superficie total de las parcelas afectadas con frente a la obra. Es decir que cada vecino abonará el importe que corresponde obtenido de dividir el 50% del costo de la obra por la totalidad de los metros cuadrados de las parcelas con frente a la misma, multiplicado por los metros cuadrados de superficie de su parcela.

Respecto a las parcelas en esquina abonarán la mitad de superficie por cada calle.

3) Cuando los vecinos financien el 100% de la obra podrán proponer alternativas de distribución de costos previa aprobación municipal.

**g)** Pago en cuotas. La municipalidad posibilitará a los contribuyentes frentistas reintegrar en forma diferida el importe establecido del costo de las obras. A tal efecto se fija la siguiente modalidad:

1) La municipalidad firmará con cada contribuyente el convenio correspondiente conforme a la modalidad de pago en cuotas seleccionada.

2) El N. ° de cuotas mensuales será como máximo igual a 12 cuando las obras se realicen de acuerdo con el Inciso c) -1-e

3) El número de cuotas mensuales será igual o menor al período de amortización del crédito otorgado al efecto por la entidad financiera bancaria, en los casos que las obras se realicen de acuerdo con el inciso c) 2 y 3.

4) Sobre los saldos impagos, en todos los casos se aplicará un interés anual al establecido por la entidad financiera bancaria.

5) Aquellos contribuyentes que aportarán las cuotas fuera del vencimiento convenido, se aplicarán intereses punitivos conforme a las establecidas por la entidad financiera

bancaria.

6) la municipalidad solicitará el reintegro total del importe de la contribución por mejoras establecido, cuando el mismo adeude más de 4 cuotas mensuales.

**h)** La Municipalidad dará tratamiento especial a aquellas iniciativas de vecinos que soliciten la realización de obras a ser financiada por contribución por mejoras conforme al inciso c) -1-

**i)** Respecto a las obras requeridas conforme al inciso c) 2 y 3 se analizarán de acuerdo con la capacidad y condiciones financieras del sistema crediticio argentino y de la municipalidad y se incorporarán al Plan de Obras Públicas en el Presupuesto anual de la Municipalidad.

**Artículo 9°.- Regístrese. Comuníquese. Publíquese. Archívese.**

### **CAPÍTULO 3: CONSIDERACIONES FINALES**

El Documento “Guía para la producción de suelo urbano“, contiene una descripción de los principales instrumento para la producción de suelo urbano y de modelos normativos de carácter general y orientativos. Todos ellos enmarcados en una serie de consideraciones sobre las necesarias capacidades estatales para desplegar políticas públicas de desarrollo territorial y urbano. Fundamentalmente, haciendo foco sobre la integralidad que estas deben revestir y el enfoque político en el que se deben sustentar para organizar y ordenar el proceso de instrumentación.

En esa perspectiva, la coordinación multinivel resulta un aspecto central ya que ninguna jurisdicción (municipal, provincial o nacional) por si sola puede materializar políticas o acciones conducentes al acceso al suelo urbano. Se requieren grados de complementación y articulación entre jurisdicciones no solo de carácter coyuntural sino también, proyectadas al mediano y largo plazo. Por último el aspecto sustantivo del



proceso de diseño e instrumentación de políticas de desarrollo urbano está dado por la participación de los actores y gestores locales en general y aquellos que estén directamente involucrados en las alternativas instrumentadas, en particular.

La Guía, incluye una nómina de instrumentos de producción de suelo y sus principales características. Así como también modelos normativos y modelos contractuales en los que queda efectivamente plasmados los rasgos y modalidad de la política instrumentada. Todos ellos son presentados como referencias generales, en un modo orientativo. Cada Municipio deberá adecuar su diseño en base a su devenir histórico y a su propio contexto socio institucional, urbano y físico.

Los instrumentos de producción de suelo revisten singular importancia, pero ellos por si, ajenos a sus destinatarios, no resuelven las complejas problemáticas sociales y territoriales postuladas en sus propósitos y objetivos.

Los instrumentos de gestión no hacen más que condensar un complejo y trabajoso proceso de gestión de políticas públicas urbanas, desplegadas desde la gestión, concebido como un proceso de construcción y participación social. Debe interpretarse que no estará exento de tensiones dado que las perspectivas de los actores son variadas y los intereses, en ocasiones, son contrapuestos. Pero debe asumirse con la convicción absoluta en el sentido de saber que, sin la dirección y orientación del Estado, es poco probable que los fines sean cercanos a las necesidades de la gente.

### **Bibliografía:**

Reese, E. y Catenazzi, A. (2011). Planificación e instrumentos de gestión del territorio. En M. Álvarez (Coord.), Gestión municipal y ciudad: dilemas y oportunidades. Buenos Aires.

Reese, E. (2011). Instrumentos de gestión urbana, fortalecimiento del rol del municipio y desarrollo con equidad. Carajillo de la Ciudad, Revista Digital del Programa Gestión de la Ciudad, Año 3.