



## O R D E N A N Z A      N°      11413

---

### **Visto:**

La presentación realizada por el Presidente Municipal Dr. Martín Héctor Oliva proyecto de Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental de Concepción del Uruguay (COTA) en el marco de la Actualización del Código de Ordenamiento Urbano (COU) y en todo de acuerdo a la Ordenanza 10.790; y

### **Considerando:**

Que la reforma de la Constitución Nacional de 1994 en su artículo 41 instituyó el principio del desarrollo sustentable que lleva ínsito el de utilización racional del suelo, así como el deber del Estado y de los ciudadanos a la preservación de los recursos naturales y el patrimonio cultural;

Que por su parte la Constitución de Entre Ríos dispone a la Provincia, en consonancia con el mandato constitucional el deber de preservarlo y mejorarlo, como patrimonio común y promover las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho de todos los habitantes a una vivienda digna, con sus servicios conexos y el espacio necesario para el desarrollo humano, en especial destinado a los sectores de menores recursos, planificar y ejecutar una política concertada con los municipios, comunas e instituciones que lo requieran, con el aporte solidario de los interesados.

Que, en función de ello delegó en los municipios las competencias para disponer restricciones y servidumbres administrativas al dominio, ejercer el poder de policía y funciones respecto de la gestión y el ordenamiento territorial, vialidad, rutas y caminos, apertura, construcción y mantenimiento de calles, política de vivienda, diseño y estética urbana, plazas, paseos, edificios públicos y uso de espacios públicos.

Que en consecuencia los Municipios tienen como función indelegable implementar los medios dirigidos a desarrollar nuevas áreas residenciales en centros urbanos y/o consolidar el tejido urbano ya existente.

Que el suelo urbano es un componente estratégico de cualquier política de desarrollo urbano sustentable cuya disponibilidad debe estar articulada con los planes y la normativa urbana vigente.

Que existe una creciente demanda de terrenos y viviendas por parte de amplios sectores de la sociedad, que no encuentra respuesta en el mercado inmobiliario.



Que el sostenido incremento de los precios del suelo urbano que se registra en los últimos años requiere de una política activa del municipio para ser asequible el suelo y a la vivienda al conjunto de la población.

Que resulta menester garantizar un adecuado manejo y administración del patrimonio público conformado por inmuebles urbanos, edificados o no, urbanizados o no.

Que es necesario garantizar que exista una oferta suficiente de suelo urbano para responder a un desarrollo adecuado a los diferentes usos que tienen lugar en la ciudad, principalmente en lo relacionado con el equipamiento urbano (educación, salud, seguridad, etc.), y para promover el acceso a la vivienda particularmente en los sectores de la población que no pueden acceder o con dificultades para acceder al mercado formal de suelo.

Que se requiere también articular una política sistemática de incorporación de tierras al patrimonio del municipio para garantizar estas funciones. Que para ello existe una multiplicidad de instrumentos jurídicos, como la compra - venta, permuta, dación en pago, donación, herencia vacante, declaración administrativa de abandono, cesiones obligatorias, convenios urbanísticos, participación municipal en la valorización del suelo, entre otros.

Que la figura del Banco de Municipal de Inmuebles o de Tierras se encuentra muy extendida en nuestro país como instrumento de gestión del suelo urbano.

Que el artículo 240° de la Constitución de la Provincia de Entre Ríos dispone que el Municipio tendrá competencia para administrar las tierras fiscales ubicadas dentro del ejido e incorporar a través de los trámites pertinentes, los bienes que les correspondan.

Que la Ley Orgánica de los Municipios de Entre Ríos N° 10.027 establece en su artículo 95° inc. t) que corresponde al Honorable Concejo Deliberante dictar las disposiciones cuyo objeto sea autorizar al Departamento Ejecutivo a efectuar adquisiciones y aceptar o repudiar donaciones o legados con cargo, como así la enajenación de bienes privados del Municipio o la constitución de gravámenes sobre ello.

Que en el Honorable Concejo Deliberante de Concepción del Uruguay se han considerado proyectos similares que forman parte de los antecedentes para la elaboración de la presente ordenanza.

Que tomó intervención la Dirección de Legislación y



Asuntos Jurídicos del Municipalidad de Concepción del Uruguay, no realizando objeciones al respecto.

**Por Ello:**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE  
CONCEPCION DEL URUGUAY SANCIONA CON FUERZA DE  
ORDENANZA:**

**ARTÍCULO 1º: CREACIÓN.** Créase el Banco Municipal de Inmuebles de la Municipalidad de Concepción del Uruguay que estará integrado por los inmuebles del dominio privado municipal, y aquellos que se reciban y adquieran a fin constituir una reserva de tierras para lograr su aprovechamiento integral y contribuir al desarrollo territorial y del hábitat, con el alcance y contenido previsto en la presente ordenanza.

**ARTÍCULO 2º: OBJETIVOS.** Son objetivos del Banco Municipal de Inmuebles:

- a) Regular y fomentar la incorporación de inmuebles al patrimonio municipal.
- b) Propiciar el acceso a la tierra para vivienda de vecinos de nuestra ciudad.
- c) Disponer la creación de espacios públicos o de equipamiento social o comunitario.
- d) Ampliar la oferta de suelo para incidir en el mercado de suelo local y ampliar las oportunidades de acceso al suelo y a la vivienda en la perspectiva de un desarrollo urbano más equilibrado.

**ARTÍCULO 3º: MODOS DE ADQUISICIÓN.** El Banco Municipal de Inmuebles estará conformado por los bienes inmuebles de dominio privado municipal provenientes de los siguientes medios de adquisición y de conformidad a la normativa aplicable en cada caso:

- Compra directa.
- Bienes inmuebles adquiridos en pública subasta.
- Donaciones y/o legados sin cargo específico provenientes de organismos no gubernamentales, personas humanas y/o jurídicas públicas y privadas.
  - Dación en pago, compensación de pago en inmueble de acuerdo con lo normado por la legislación fiscal vigente.
  - Permutas.
  - Subsidios no reintegrables que el Municipio perciba de cualquier ente u organismo provincial, nacional o internacional, sean estos estatales o privados, destinados específicamente para el Banco de inmuebles.
    - Lo obtenido de la vacancia y/o de aquellos bienes que carecen de dueño, de conformidad con el artículo 236º de la ley 26.994 (Código Civil y Comercial de la Nación).
    - Inmuebles adquiridos a través de la Ley de la Provincia



de Entre Ríos N° 9741 y sus modificatorias de "Regularización de Títulos y Registración de Bienes Inmuebles del Dominio Privado del Estado y de las Corporaciones Municipales y Comunales que se encuentran ubicados dentro de los límites territoriales de los mismos y carecen de otro dueño".

- Subastas por juicios de apremio.
- Prescripción adquisitiva del dominio, administrativa o judicial.
- Las parcelas comprendidas en el área territorial municipal que pertenezcan al Estado por dominio eminente o cuyo propietario se ignore según lo establecido en la legislación específica en la materia.
- Cesiones de tierra para área verde, equipamiento comunitario y/o programa de viviendas en subdivisiones de tierras, en el marco de la legislación aplicable en la materia y lo dispuesto en la presente.
- Los sobrantes fiscales.
- Lo obtenido por convenios urbanísticos celebrados con personas humanas o jurídicas públicas o privadas.
- Lo obtenido por convenios de compensación por deudas de tributos, de acuerdo con la legislación vigente.
- Cesión de derechos y acciones sobre inmuebles.
- Expropiaciones.
- Transferencia de inmuebles nacionales y provinciales.

**ARTÍCULO 4º: DESTINO.** Los inmuebles que ingresen al Banco Municipal de Inmuebles del Municipio de Concepción del Uruguay serán destinados a:

- Producción de suelo urbano;
- Espacios verdes y/o públicos de uso comunitario;
- Equipamiento público de uso comunitario (escuelas, centros de salud, deporte, seguridad, etc.);
- Programas y proyectos para el acceso al suelo y/o la vivienda, del Municipio o en articulación con los gobiernos nacional y/o provincial y/o en articulación con organizaciones de la sociedad civil;
- Promoción de zonas industriales;
- Instalación de microemprendimientos públicos;
- Proyectos de preservación del patrimonio natural y/o construido;
- Soluciones hídricas y/o para servicios básico de infraestructura (Plantas de re bombeo cloacal, tanques de agua, pozos de agua, etc.);

**ARTÍCULO 5º: AUTORIDAD DE APLICACIÓN – CREACIÓN Y DESIGNACIÓN.** La autoridad de aplicación del Banco Municipal de Inmuebles será la Coordinación de Planificación de la Municipalidad de Concepción del Uruguay o el órgano municipal que en el futuro absorba su competencia, la cual deberá crear un área específica para la gestión y administración del Banco de Inmuebles.

**ARTÍCULO 6º: ATRIBUCIONES DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN**



- Administrar el patrimonio de inmuebles municipales del Banco de inmuebles;
- Gestionar la incorporación de nuevos inmuebles al banco;
- Desarrollar y elaborar propuestas para el uso y aprovechamiento de los inmuebles del Banco;
- Gestionar con el nivel provincial y nacional programas y proyectos para espacio públicos, equipamientos, acceso al suelo y a la vivienda;
- Intervenir de manera coordinada con las áreas correspondientes del Departamento Ejecutivo Municipal en la administración y disposición de los inmuebles incluidos o a incluir en el Banco Municipal de Inmuebles;
- Impulsar nuevos loteos y regímenes de promoción de urbanización para la construcción de viviendas;
- Coordinar sus acciones con programas provinciales y nacionales que propendan al desarrollo sostenible y habitacional;
- Garantizar la disposición de la información catastral de los terrenos pertenecientes al dominio municipal;
- Identificar tierras aptas para el desarrollo de programas y planes de infraestructura y equipamiento comunitario, construcción de viviendas, reservas naturales y culturales, proponiendo su adquisición, venta, cesión o permuta;
- Participar junto con las áreas competentes del municipio en las actuaciones administrativas y gestiones tendientes a la celebración de convenios, tramitación de donaciones o daciones en pago y toda otra gestión conducente a la incorporación de inmuebles al dominio municipal;
- Relevar las condiciones catastrales de las propiedades que integren el Banco de Inmuebles, tomando medidas para su custodia efectiva e iniciando las acciones pertinentes para su recuperación o regularización;
- Promover la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Entre Ríos de los inmuebles que forman parte del patrimonio de la Municipalidad y no se hallaren registrados;
- Participar de manera colaborativa en los procesos de vacancia administrativa junto con la Provincia;
- impulsar la movilización de suelo ocioso, para su efectivo aprovechamiento;
- Sanear la tenencia de suelos carentes de título de propiedad promoviendo asimismo la regularización dominial de los inmuebles que tengan interés urbanístico y/o social;
- Relevar y preservar libre de ocupación informal o usurpaciones los inmuebles de valor estratégico que estén ociosos, vacantes y/o en situación de abandono y que tengan interés urbanístico y/o social;
- Firmar acuerdos con los colegios de profesionales correspondientes, tendientes a lograr tarifas especiales de escrituración, mensura, planos de construcción y tasación;
- Celebrar convenios con instituciones públicas y privadas;
- Remitir al Honorable Concejo Deliberante un informe anual



del estado patrimonial, detallando ingresos y egresos y todo otro dato que se requiera desde dicho Cuerpo Legislativo;

- Proponer al Honorable Concejo Deliberante previo dictamen de la Comisión Asesora de acuerdo con lo establecido en Título VII Gobernanza Territorial del Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental (COTA) el destino de los inmuebles que integran el Banco Municipal de Inmuebles;

**ARTÍCULO 7º: REGISTRO.** En la órbita del Banco de Inmuebles se conformará un padrón municipal de inmuebles, en el que deberá figurar la información dominial y técnica que se detalla a continuación:

a) Información Dominial:

- Identificación catastral de los inmuebles afectados;
- Datos completos de los titulares de dominio;
- Datos registrales, tomo y folio de inscripción o folio real, si lo hubiera, tomo y folio de escritura, escribanía interviniente, copia de plancheta catastral;
- Gravámenes, restricciones e interdicciones que afecten al respectivo inmueble;

b) Información Técnica:

- Restricciones al dominio que impliquen utilización parcial o total de los predios afectados al Banco de Inmuebles;
- Zonificación e indicadores urbanísticos;
- Relevamiento de las condiciones del entorno, servicios, equipamiento, sensibilidad ambiental, donde se localice el inmueble de manera de dar cuenta de la aptitud de usos del mismo;
- Deudas por impuestos y multas provinciales y contribución por mejoras, tasas, derechos y multas de carácter municipal que alcancen al inmueble;
- Juicios de apremios que lleve adelante la Municipalidad por deudas inmobiliarias o tasas municipales. Deberán asentarse las altas, bajas y novedades que permitan mantener la información actualizada;
- Decretos de ocupación precaria, ordenanzas con cargo de ocupación a favor de entidades de bien público y/o adjudicación a los particulares, así como aquellas referidas a donaciones;

**ARTÍCULO 8º: DISPOSICIONES FINALES.** El Poder Ejecutivo Municipal a través de la autoridad de aplicación de la presente ordenanza en articulación con otras dependencias municipales que sean necesarias afines a la temática, establecerá la reglamentación de la presente ordenanza en todos los aspectos que no se hayan desarrollado.

**ARTÍCULO 9º:** Regístrese, Comuníquese, Publíquese y Archívese.



Municipalidad de Concepción del Uruguay  
PROVINCIA DE ENTRE RÍOS

Dado en la Sala de Sesiones Juan Domingo Perón del Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Concepción del Uruguay, a los cinco (05) días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés. - Fdo.: Viviana C. Sansoni- Vicepresidente a/c.. - Srta. Vanesa Zanandrea- Secretaria.



Municipalidad de Concepción del Uruguay  
PROVINCIA DE ENTRE RÍOS

CONCEPCIÓN DEL URUGUAY, 07 de diciembre de 2023.- Por recibido en el día de la fecha. Conste.-

María Gabriela Boladeres  
Jefa Interina de División Legislación

CONCEPCIÓN DEL URUGUAY, 07 de diciembre de 2023.

**POR CUANTO:**

El Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Concepción del Uruguay, ha sancionado la presente Ordenanza.-

**POR TANTO:**

Téngase por Ordenanza N° 11.413 de ésta Municipalidad .- Regístrese, Comuníquese, Publíquese y Archívese.-

ES COPIA

MARTÍN HÉCTOR OLIVA  
Presidente Municipal  
Juan Martín Garay  
Secretario de Gobierno