



# Proyecto de Ordenanza

## VISTO:

El [Expediente N° 4123-2738/21](#) Caratulado “ENERGY GROUP S.R.L. - PROPONE CANJE”;  
y

## CONSIDERANDO:

Que mediante presentación de fs. 1/90 del representante legal en carácter de socio gerente de la firma que gira comercialmente bajo la denominación “Energy Group SRL” propone la adquisición del espacio público circulatorio existente entre el extremo norte de la manzana 470 en sus parcelas 1, 2, 3 y 4n; y lado sur de la fracción 2 Parcela 3ª, calle Rambla Norte entre calle Guerrero y Corso Elegancia, con una dimensión denunciada de 84.75 mts. de largo por 26 mts. de ancho, ofreciendo como contraprestación el canje por tierras de utilidad al estado municipal u obras de infraestructura en idéntico sentido

Que la superficie lindante a la pretendida comprende dos parcelas cuya titularidad se encuentra en cabeza de peticionante conforme escrituras que se adjuntan.

Que requiere en virtud de lo dicho la desafectación del dominio público mediante el acto administrativo correspondiente para su posterior adquisición, y la aplicación de un uso específico del tipo “amenities”, circunstancia que permitiría el desarrollo del proyecto hotelero que luce a fs. 75/90.

Que a fs. 93 se adjunta informe de la Secretaria de Planeamiento, Vivienda y Hábitat, quien propone además de las consideraciones técnicas específicas, el paso por la Comisión Municipal de Tasaciones para su justipreciación (Ord. 5784/2020).

Que a fs. 98/99 se incorpora informe de la Asesoría Letrada, indicando que, ya sea para la concesión de uso o la venta definitiva del bien de referencia, debe adoptarse el procedimiento prescripto por el [Decreto Ley N° 9533/80](#), y el paso posterior por el Honorable Concejo Deliberante conforme facultades exclusivas y excluyentes del órgano colegiado (art. 27 inc. 2 [Decreto Ley N° 6769/58](#), adjunta además consulta análoga a la Asesoría General de Gobierno.

Que a fs. 101/107 el Departamento de Catastro adjunta informe respecto a la titularidad de los inmuebles linderos a la fracción de tierra solicitada, confirmando la titularidad del vecino lindante.

Que a fs. 108/110 se agregan las actuaciones, dictamen y copia de acta de tratamiento de la Comisión Municipal de Tasación que ajusta la dimensión del área conforme mediciones de estilo, arrojando una superficie de 2.205,50 metros cuadrados, lo que multiplicado por el valor de metro cuadrado establecido de u\$s 500, arroja el resultado final respecto al valor de venta del bien de u\$s 1.101.750.

Que el predio sobre tratamiento resulta ser un inmueble de naturaleza pública de acuerdo a la ley de ordenamiento territorial y uso del suelo ([Decreto Ley N° 8912/77](#)), debiendo por su naturaleza darle curso indefectiblemente mediante el procedimiento establecido por [Decreto Ley N° 9533/80](#), toda vez que el mismo debe desafectarse de su condición actual como bien

de dominio público y afectarse al dominio privado mediante y autorizarse su enajenación mediante la sanción de una ordenanza municipal, pudiendo finalmente y de tal manera disponerse la venta de los bienes que no fueren necesarios para el cumplimiento de fines estatales.

Que para mayor apoyatura de lo hasta aquí manifestado, en doctrina y jurisprudencia de diversos ámbitos, entre ellos el Máximo Tribunal de Santa Fe agregó que “no debe confundirse la ‘asignación’ del carácter público a un bien, con la ‘afectación’ (cfe. autor cit., p. 155) -o consagración o destinación o dedicación del mismo al dominio público. La ‘asignación’ (Marienhoff) o la determinación de la condición jurídica de los bienes, esto es, si son públicos o privados, corresponde, en nuestro país al Congreso de la Nación; es decir, debe hacerse por una ley que extienda su imperio a todo el territorio, sin perjuicio del derecho de las Provincias y, en su caso, de los Municipios, respecto del ejercicio de sus poderes normativos en relación al ‘uso’ de los bienes públicos.

Que el Cód. Civil y Comercial de la Nación, en su art. 237 in fine “determinación y caracteres de las cosas del Estado, uso y goce” establece que la Constitución Nacional, la legislación Federal y el derecho público local (Honorable Concejo Deliberante), determinan el carácter de los bienes de dominio público y de los bienes de dominio privado, enumerados en los art. 235 y 236 C.C.y C. de la Nación.

Que en el sentido indicado, cabe destacar a título ilustrativo las diferencias existentes en cuanto a la calificación de bienes de dominio público y privado del estado, en tanto que el régimen legal aplicable resulta disímil. Sabido es que los bienes de dominio público pueden serlo de manera natural o artificial. Para los primeros basta la simple calificación legal, mientras que para lo segundo resulta requisito indispensable estar destinado al uso o comodidad común (antiguo art. 2340 inc. 7 CC), debiendo en palabras de Marienhoff “consagrarse como tal”. Sucintamente, debe existir una afectación de parte de la autoridad administrativa que verse sobre dos ejes, el formal, que esta sujeto a la naturaleza del bien, y la afectación mediante hechos, siendo aquella únicamente un acto voluntario de la administración pública. Dicha postura es la que sostiene y avala la Corte Suprema

Que conforme legislación vigente, [Decreto Ley N° 9533/80](#) establece que: Artículo 9°. → Los inmuebles del dominio público municipal podrán desafectarse cuando así corresponda y resulte más conveniente a los intereses de la comunidad, y con observancia de las limitaciones que resulten de la Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo u otras leyes específicas. Artículo 25°. → Podrá efectuarse la enajenación en forma directa, con exclusión del régimen de subasta pública y previa determinación del estado ocupacional, cuando: a) El adquirente sea el Estado Nacional, las Provincias o las Municipalidades. b) Lo soliciten instituciones de bien público con personería jurídica. c) Se trate de fracciones fiscales, de cualquier origen, que resulten inadecuadas por sus características para su utilización independiente y solicite la compra un propietario lindero. Cuando fueren varios los propietarios linderos interesados, la venta se realizará mediante licitación privada entre ellos. d) Lo requieran ocupantes que acrediten fehacientemente la erección de mejoras o construcciones permanentes con una antelación de tres (3) años a la fecha de la petición. Artículo 26°. → A los efectos de disponer las ventas se realizarán en todos los casos tasaciones especiales por la autoridad de aplicación o por alguno de los organismos o instituciones indicados en el artículo 21.

Que en el sentido indicado, el Honorable Tribunal de Cuentas y la Asesoría General de Gobierno han sostenido que “...Se comparte el dictamen suscripto por la Asesoría General de Gobierno, considerando que con la desafectación de las calles como dominio público comunal, en la forma prevista en el artículo 9 de la Ley 9533/80, a través de la sanción de una ordenanza del H. Concejo Deliberante, pasa a ser un bien de dominio privado municipal. A partir de dicha característica, éste puede venderse en forma directa siguiendo los lineamientos de los artículos 20 y 25 inciso c) de la misma ley”. [Expediente N° 4099-0050/05](#) . Ente[103.0] Municipalidad de SALTO. “Cumplimentando los requisitos del artículo 25, inciso c) de la Ley 9.533 de tierras públicas, dicha venta puede efectuarse directamente. Con

respecto a la mayoría absoluta se requiere la exigida por el artículo 55 de la L.O.M., señalándose en el artículo 83, inciso 3) la facultad del presidente del H.C.D. del doble voto en caso de empate, habilitándolo para decidir sobre el tema tratado".- [Expediente N° 5300-3054/00](#) Ente[034.0] Municipalidad de ESCOBAR

Que el mismo fue tratado nuevamente en Comisión de Tasación el día 23 de marzo del corriente, donde se determina que se tomará el nuevo valor presentado por el tasador XXXX U\$S 1,200,000 (dólares un millón doscientos mil)

## POR ELLO:

La Comisión de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos eleva el siguiente:

### Proyecto de Ordenanza

#### Artículo 1

Desafectación: Desafectase como bien del dominio público conforme determina el artículo 9 del [Decreto Ley N° 9533/80](#) , y afectase como bien de dominio privado municipal la superficie de tierra correspondiente al espacio público circulatorio existente entre el lado norte de la manzana 470 en sus parcelas 1, 2, 3 y 4n; y lado sur de la fracción 2 Parcela 3ª, calle Rambla Norte entre calle Guerrero y Corso Elegancia, con una dimensión denunciada de 84.75 mts de largo y 26 metros de ancho, la que representa un área de 2.203,50 metros cuadrados.

#### Artículo 2

Autorización de venta: Autorizase al Departamento Ejecutivo, conforme el marco legal establecido en los artículos 54º y 55º de la Ley Orgánica de las Municipalidades ([Decreto N° 6769/58](#) ), a enajenar el tramo de calle desafectado en el artículo precedente a favor de Energy Group SRL en sus respectivas calidades de titulares de dominio de las parcelas contiguas identificadas catastralmente como: Circunscripción 4, Sección "F", Manzana 470, Parcelas 1, 2, 3 y 4 N, que constan agregadas a fojas 16/74 del [Expediente N° 4123-2738/21](#) , siendo ambas heredades, frentistas al tramo de la calle antes mencionada.

■ a-. Tasación: A los fines prescriptos en el artículo 2º, con fecha 23 de marzo de 2022 la Comisión Municipal de Tasación creada por ordenanza n° 5784/2020 ha estimado un valor total de dólares estadounidenses un millón doscientos mil (u\$s 1.200.000-) aplicable a la superficie de tierra en cuestión, según consta a fojas 108/110 del expediente mencionado en el artículo precedente. Dicho valor queda sujeto a reajuste de acuerdo con los índices de actualización que determine el área municipal competente, de corresponder, en oportunidad de hacerse efectiva la pertinente operación de venta. El producido por dicha venta será asignado al fondo exclusivo en cuenta especial destinado a la adquisición de bienes de interés y necesidad para el estado municipal, conforme el procedimiento administrativo instrumentado para tales casos.

■ b-. Afectación. Los montos obtenidos por la transferencia se depositarán en la partida especial que el Departamento Ejecutivo distribuira teniendo en cuenta los siguientes porcentajes:

■ 1)

■ 2)

■ 3)

■ c-. Gastos: Los gastos que demanden tanto la mensura del bien a desafectar, como la transferencia del dominio de la

## fracción

**Artículo 3**

resultante determinada, serán absorbidos íntegramente por los adquirentes. Queda establecido que la inscripción de dominio del bien a favor de los nuevos propietarios, solo se hará con posterioridad de realizarse el pago total del valor venal del mismo.

**Artículo 4**

De las restricciones. Será condición ineludible, previo a la escrituración, realizar ante la Dirección Provincial de Geodesia el pertinente trámite de mensura para desafectación de calle. El nuevo plano a conformarse observará como restricción de la nueva parcela, -la que deberá anexarse a la superficie lindera de la cual el peticionante resulta titular registral-, que no podrá enajenarse en forma independiente.

- a) Cualquier mejora constructiva a efectuarse dentro de la franja de tierra adquirida, ya sea por parte de los titulares de dominio (individualizadas en el artículo 1º de la presente) o bien por futuros propietarios, observará como restricción la no modificación de las pendientes naturales del terreno, pudiendo realizarse aquellas mejoras referidas a las instalaciones existentes destinadas a la canalización de las aguas de lluvia, en tanto resulten autorizadas por el Municipio, a través de sus áreas competentes.
- b) No se permitirá, bajo ninguna circunstancia, las construcciones de mampostería, debiendo utilizarse el predio bajo el uso de amenities de los inmuebles de las parcelas lindantes.
- c) No estará permitido el desvío del escurrimiento natural de las aguas de lluvia provenientes de los sectores urbanos topográficamente más elevados.
- d) La unificación de lotes incorporado a la superficie para la construcción, quedará vedada para el aumento de los indicadores establecidos en el COU vigente.
- e) Sobre la actual zona correspondiente al tramo de calle que a futuro pasará a formar parte de un predio de mayor dimensión, por anexión parcelaria, los propietarios otorgan servidumbre de paso con acceso público para el supuesto de que resulte necesario acceder para la realización de trabajos de conservación, mantenimiento y/o de mejoras inherentes a los desagües pluviales existentes.
- f) Las restricciones precedentes formarán parte integrante del correspondiente Plano de Mensura para Desafectación de Calle y/o de la pertinente escritura traslativa de dominio.

**Artículo 5**

La parcela a crearse por anexión, habrá de regirse urbanísticamente conforme los indicadores de uso y ocupación del suelo aplicables al sector urbano involucrado, resultando los mismos de uso complementario de playa exclusivamente, sin posibilidad de erigir construcción de mampostería alguna.

**Artículo 6**

Comuníquese al Departamento Ejecutivo, dese al registro oficial, cumplido archívese.