Chascomús, 5 de Diciembre de 2023

Sr Presidente del Honorable

Concejo Deliberante de Chascomús

Andres Sanucci

**VISTO:**

La ley provincial de usos del suelo (Decreto Ley 8912/77) y sus modificaciones, la Ordenanza 4030 modificada por la Ordenanza 4691, la Ley Orgánica de las Municipalidades y normas concordantes, y

**CONSIDERANDO:**

Que es fundamental contar con normativas, condiciones y

mecanismos de gestión acordes con la realidad y la dinámica urbana actual, respondiendo a métodos de aplicación eficientes, para lograr los objetivos deseados en cuanto a asegurar un crecimiento urbano ordenado;

Que es necesario optimizar la planta urbana incentivando la ocupación de áreas de suelos vacantes y lotes baldíos que desintegran y descalifican la ciudad, como así también reestructurando y cualificando las zonas ya urbanizadas con ausencias de servicios e infraestructuras;

Que la ciudad necesita contar con las herramientas de planeamiento acordes a las circunstancias requeridas en el proceso de crecimiento;

Que las obras por mejoras se realizan en forma constante y que se necesita contar con sistemas de actuación que sean claros, sistemáticos y expeditivos para establecer el recupero de las inversiones;

Que el correcto aprovechamiento de los recursos en inversiones referidas a extensión de servicios, redunda en una más equitativa distribución de los mismos;

Que es objetivo prioritario del mejor aprovechamiento territorial asegurar la preservación y el mejoramiento del medio ambiente, mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio y un correcto aprovechamiento de los recursos;

Que no deben existir esfuerzos aislados ni por parte del Estado ni por privados que quieran invertir en la ciudad, para ello es necesario que se cuente con herramientas de control y delimitación de las áreas a intervenir y los beneficios que se obtienen por trabajar en dichas áreas;

Que es una tarea indelegable del Estado fijar normas de regulación del mercado del suelo para impedir la retención especulativa del mismo, creando herramientas que permitan poner a disposición del mercado el suelo disponible con el fin de propiciar la ocupación plena del suelo urbano y de un sistema de castigo a quienes no lo realicen;

Que no se puede establecer justicia si quienes más se benefician son quienes menos hacen por la ciudad;

Que la retención indefinida de suelo sin uso específico y autorizado por el Gobierno municipal origina un costo adicional en las extensiones de servicios tanto para el Estado como para las Concesionarias de servicios públicos;

Que se hace necesaria la intervención de los Estados en sus distintos niveles, que permita la regulación de los distintos intereses y usos sobre el suelo urbano, a los fines de establecer condiciones más equitativas.

Que este proyecto de ordenanza fue ingresado por el Sr. Intendente Municipal con fecha 15 de noviembre de 2022.

Que se mantuvieron reuniones y encuentros entre los concejales del HCD de Chascomús y de Lezama en conjunto con integrantes del Ministerio de Hábitat Nación

Que dicho proyecto fue remitido al COUT y a los colegios profesionales correspondientes y a la fecha no ha habido dictamen u opinión al respecto

Que en virtud de la política pública a la cual apunta este proyecto de ordenanza, entendemos la necesidad de dar tratamiento al mismo

Por ello el bloque de UXCH/UP y el bloque PJ/UP presenta el siguiente proyecto de:

**ORDENANZA**

**ARTÍCULO. 1. OBJETO**. La presente ordenanza tiene por objeto reglamentar la declaración de parcelamiento y edificación obligatorios creada por los artículos 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90 y 92 del Decreto Ley 8912/77. El Departamento Ejecutivo determinará la autoridad de aplicación de este instrumento.

# ARTÍCULO 2. REGISTRO DE INMUEBLES BALDÍOS, CON EDIFICACIONES

**DERRUIDAS O PARALIZADAS.** Créase el registro de inmuebles baldíos, con edificaciones derruidas o paralizadas, integrado por:

1. inmuebles baldíos en área urbana de conformidad con el art 6 de la 8912, sin edificaciones ni uso para actividades económicas,
2. inmuebles con edificación derruida, que se encuentren en estado de deterioro avanzado y que hayan sido declarados inhabitables por resolución municipal,
3. inmuebles con edificación paralizada, cuyas construcciones lleven más de cinco (5) años paralizadas.

El Departamento Ejecutivo deberá sistematizar la existencia de inmuebles baldíos en áreas urbanizadas y complementarias de acuerdo a la información catastral del municipio y constatar la existencia de edificaciones paralizadas o derruidas y su estado de inhabitabilidad, contando para ello con facultades de inspección, y con la colaboración activa de las áreas de gobierno que tengan información relevante para el desempeño de esta misión. De la constatación se elaborará un informe técnico que servirá de antecedente a la declaración de parcelamiento y/o edificación obligatoria.

# ARTÍCULO 3. DEFINICIÓN DE INMUEBLES BALDÍOS, CON EDIFICACIONES

**DERRUIDAS O PARALIZADAS.** A los efectos de sistematizar la existencia de inmuebles baldíos, con edificaciones derruidas o paralizadas, se entenderá por:

1. inmuebles baldíos: a todos los inmuebles en cuyo terreno no existan edificaciones y no tiene uso para actividades económicas.
2. inmuebles derruidos: a todos los inmuebles que se encuentren en un manifiesto estado de deterioro avanzado.
3. Inmuebles con edificaciones paralizadas: a todos los inmuebles con inicio de obra en los que no se han efectuado trabajos constructivos o de instalación por el lapso de un (1) año, de conformidad con lo establecido en el art 15 de la ordenanza 452/54, excepto aquellas obras paralizadas por orden judicial, en cuyo caso, se suspenderá el cómputo del plazo. Tras constatarse la paralización de obra, se notificará al propietario a fin de configurar el inicio del cómputo del plazo de cinco (5) años exigido por el Decreto 8912/77 para afectar dicho inmueble a la declaración de parcelamiento o edificación obligatoria. En caso de ignorarse su domicilio, se publicará la notificación en los diarios durante dos (2) días consecutivos.

**ARTÍCULO 4. DECLARACIÓN.** El Departamento Ejecutivo Municipal podrá declarar el parcelamiento y/o edificación obligatoria de los inmuebles baldíos, con edificación derruida o paralizada que estén en el Registro.

**ARTÍCULO 5. CONVENIO URBANÍSTICO. INCENTIVOS.** La declaración de

parcelamiento y/o edificación obligatoria de inmuebles baldíos, con edificación derruida o paralizada podrá estar acompañada de una propuesta de convenio urbanístico dirigida al propietario del inmueble sujeto a la obligación de edificar o parcelar, de conformidad con los arts. 55 y 56 de la Ley 14.449. El convenio urbanístico deberá enmarcarse en un plan particularizado elaborado por el área competente del Departamento Ejecutivo Municipal. La propuesta de convenio urbanístico podrá contemplar diversos incentivos para el propietario del inmueble, tales como:

1. la reducción de tasas de construcción hasta un 100 %, de conformidad con el art. 13 de la presente,
2. la eximición parcial del pago de tasas municipales hasta un cincuenta por ciento (50%) por un tiempo determinado, no mayor de cinco (5) años fiscales,
3. la posibilidad de realizar un plan de pagos por la deuda fiscal existente, hasta un máximo de veinticuatro (24) cuotas mensuales,
4. la reducción de la alícuota de la contribución por valorización inmobiliaria hasta el 10%, en el supuesto de que el desarrollo del convenio involucre uno o más hechos generadores establecidos en el art. 50 de la ordenanza impositiva.

# ARTÍCULO 6. INMUEBLES ALCANZADOS POR PROPUESTAS DE CONVENIOS.

Los propietarios de inmuebles a quienes se les notifique una propuesta de convenio urbanístico en los términos del art. 5 de la presente, tendrán un plazo de quince (15) días para:

1. aceptarla sin modificaciones,
2. proponer modificaciones a la propuesta inicial para su consideración por el Departamento Ejecutivo Municipal,
3. rechazarla.

# ARTÍCULO 7. ACEPTACIÓN DE LA PROPUESTA. SUSCRIPCIÓN DEL CONVENIO.

El Departamento Ejecutivo Municipal suscribirá un convenio con el titular del inmueble afectado al régimen de edificación y/o parcelamiento necesaria que acepte la propuesta de convenio formulada por el Poder Ejecutivo Municipal, o en el supuesto del art. 6 inc. b), cuando el Departamento Ejecutivo Municipal acepte las modificaciones propuestas por el titular del inmueble.

# ARTÍCULO 8. RECHAZO DE LA PROPUESTA. SUBSISTENCIA DE LA

**OBLIGACIÓN.** La obligación de edificar y/o parcelar subsistirá en forma independiente a la aceptación o el rechazo de la propuesta de convenio urbanístico por parte del titular del inmueble.

Si rechazara la propuesta de convenio urbanístico, se le aplicarán los plazos previstos para el inicio y finalización de obra establecidos en el art. 14 de la presente, sin posibilidad de prórroga.

**ARTÍCULO 9. EXCEPCIÓN.** Quedan exceptuados de ser alcanzados por la declaración de edificación obligatoria aquellos inmuebles baldíos cuya superficie no supere los indicadores de división mínima exigida por el Plan de Desarrollo Territorial para la zona y que constituyan el único inmueble de propiedad del titular dominial.

**ARTÍCULO 10. NOTIFICACIÓN. CONTENIDO.** El Departamento Ejecutivo Municipal deberá notificar al titular dominial del inmueble afectado por la declaración de parcelamiento y/o edificación obligatoria de conformidad con lo establecido en los arts. 65 y 66 de la ordenanza 267/80, en su domicilio fiscal o mediante publicación de edictos en el Boletín Oficial y en un periódico de circulación en la localidad.

La notificación deberá contener una transcripción completa de los artículos 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90 y 92 del Decreto Ley 8912/77 y de la presente ordenanza.

**ARTÍCULO 11. ANOTACIÓN REGISTRAL.** El Departamento Ejecutivo Municipal solicitará al Registro de la Propiedad Inmueble la inscripción de la afectación del inmueble al régimen de edificación y parcelamiento obligatorios a fin de asegurar su publicidad y oponibilidad a terceros.

La anotación quedará sin efecto ante la presentación del certificado municipal de final de obra por parte del interesado.

# Capítulo II

**DE LA OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR O PARCELAR**

**ARTÍCULO 12. PRESENTACIÓN DE PROYECTO.** Los propietarios de inmuebles afectados al régimen de edificación necesaria deberán presentar un proyecto de obra en el plazo de cuatro (4) meses desde la notificación de la declaración, con posibilidad de prórroga por el mismo plazo. Para el cumplimiento de esta obligación, podrán disponer de los proyectos que utilice el Estado para los programas de construcción y financiamiento de vivienda.

Se considerará proyecto de obra a aquel que proyecte la construcción de una superficie mínima de dieciséis metros cuadrados (16 mts2) más sanitarios completos.

# ARTÍCULO 13. TRAMITACIÓN URGENTE. TASAS POR DEMOLICIÓN Y

**CONSTRUCCIÓN.** El Departamento Ejecutivo Municipal habilitará un procedimiento expeditivo para la tramitación urgente de permisos de demolición parcial o total de edificaciones derruidas, y la aprobación de planos y permisos de edificación que fueran solicitados por los propietarios de inmuebles sujetos al régimen de edificación necesaria.

Los permisos de demolición de obra estarán exentos del pago de tasa. Los permisos de construcción tendrán una eximición de hasta el 100 %.

**ARTÍCULO 14. INICIO Y FINALIZACIÓN DE OBRA.** A partir de la primera presentación del proyecto de obra que hagan los propietarios de inmuebles afectados al régimen de edificación necesaria, tendrán un plazo máximo de:

1. un (1) año para iniciar las obras de edificación,
2. dos (2) años para alcanzar un sesenta por ciento de avance de obra,
3. tres (3) años para concluir las obras de edificación.

Los propietarios de inmuebles sujetos a la obligación de edificación y parcelamiento obligatorios podrán solicitar por motivos fundados una prórroga de los plazos de inicio y finalización de obra que no exceda un período adicional de hasta 2 años.

**ARTÍCULO 15. PROYECTOS DE GRAN ENVERGADURA.** De conformidad con el art. 85 inc. c) del Decreto 8912/77, en emprendimientos de gran envergadura se podrá prever la conclusión del proyecto en etapas que excedan los plazos previstos en el art. 14, garantizándose que al término del proyecto aprobado se haya dado cumplimiento a la obligación de edificar y/o urbanizar. Dicha previsión tendrá un carácter excepcional y deberá instrumentarse mediante convenio urbanístico.

**ARTÍCULO 16. FINAL DE OBRA.** Se entenderá por edificación concluida a la finalización de las obras oportunamente aprobadas por el Departamento Ejecutivo Municipal, con las conexiones a los servicios necesarios para permitir su habilitación. La finalización de obra quedará acreditada con la expedición del certificado municipal de final de obra.

En el supuesto de loteos enmarcados en el Decreto Ley 8912/77, la obligación de parcelar deberá ajustarse a las dimensiones y garantizar las cesiones exigidas en el capítulo III, completar la infraestructura, instalar los servicios básicos y cesiones para el equipamiento comunitario y espacios verdes requeridos por el capítulo IV y cumplir con las obligaciones que establezca el convenio urbanístico suscrito entre el titular del inmueble y el Municipio, si lo hubiere.

En el supuesto de loteos enmarcados en la Ley 14.449, la obligación de parcelar deberá ajustarse al régimen de urbanización progresiva establecido en la misma y al convenio urbanístico suscrito entre el titular del inmueble y el Municipio, si lo hubiere, pudiendo beneficiarse de las excepciones previstas en los arts. 20, 22, 23 y 24 de dicha norma y de la presente.

**ARTÍCULO 17. TRANSMISIONES DE DOMINIO.** Las transmisiones de dominio que se efectúen sobre los inmuebles sujetos al régimen de edificación y/o parcelamiento necesario no alterarán los plazos establecidos en el art. 14 o los que se acuerden por medio de convenios urbanísticos de conformidad con el art. 15.

# ARTÍCULO. 18. COLABORACIÓN Y CONTROL INSTITUCIONAL. Las áreas

competentes del Departamento Ejecutivo Municipal prestarán activa colaboración en el marco de sus competencias con los titulares de la obligación y realizarán un control periódico del inicio y la finalización de las edificaciones y/o de los procesos de urbanización en los inmuebles afectados a este régimen, a fin de alcanzar los objetivos previstos en esta normativa.

# Capítulo III

**DEL GRAVAMEN ESPECIAL y PROGRESIVO**

# ARTÍCULO 19. TASA DE SERVICIOS GENERALES PARA INMUEBLES BALDÍOS, INMUEBLES CON EDIFICACIONES DERRUIDAS O PARALIZADAS EN ZONAS

**URBANAS.** Créase una tasa de servicios generales equivalente a ochenta y cinco (85) módulos bimestrales aplicable a inmuebles baldíos, inmuebles con edificaciones derruidas e inmuebles con obras paralizadas, desde su incorporación al registro creado en el art. 2.

**ARTÍCULO 20. SUSPENSIÓN DE LA TASA.** La aplicación de la tasa de servicios generales para inmuebles baldíos, inmuebles con edificaciones derruidas e inmuebles con obras paralizadas se suspenderá:

1. con el inicio de obra o de acuerdo a lo regulado por el convenio urbanístico, en los supuestos de inmuebles baldíos y con edificación derruidas,
2. con el reinicio de obra o de acuerdo a lo regulado por el convenio urbanístico, en los supuestos de inmuebles con obras paralizadas.

**ARTÍCULO 21. REANUDACIÓN DE LA TASA.** La aplicación de la tasa de servicios generales para inmuebles baldíos, inmuebles con edificaciones derruidas e inmuebles con obras paralizadas se reanudará si no se alcanza el sesenta por ciento (60%) del avance de obra en el plazo establecido por el art. 14 inc. b), o en el plazo establecido por convenio urbanístico.

**ARTÍCULO 22. FINALIZACIÓN DE OBRA. GRAVAMEN ESPECIAL.** El incumplimiento

del final de obra en el plazo establecido por el art. 14 inc. c) o por el convenio urbanístico, será penalizado con el gravamen especial previsto en el art. 86 del Decreto 8912/77 a inmuebles baldíos, inmuebles con edificaciones derruidas e inmuebles con obras paralizadas, hasta constatarse el final de obra. El gravamen especial será equivalente al 50 % de la tasa especial de servicios generales de conformidad con el art. 86.

**ARTÍCULO 23. CONDONACIÓN DE GRAVAMEN ESPECIAL.** De conformidad con el

art. 86 del Decreto-Ley 8.912/77, no se podrán conceder exenciones o condonaciones de deudas devengadas por la aplicación del gravamen especial reglamentado en el art. 22, ni aplicar las bonificaciones existentes en la normativa tributaria municipal o las que se creen en un futuro al pago del gravamen.

**ARTÍCULO 24. FONDO DE AFECTACIÓN ESPECÍFICA.** La totalidad de los fondos recaudados por el cobro del gravamen especial por incumplimiento de la obligación de edificar o parcelar será afectada al FONDO PARA EL DESARROLLO URBANO. A tales fines se utilizará o creará la Cuenta para el Desarrollo Urbano y mejora del Hábitat de conformidad con el art 9 inc. b) del Decreto 1062/13, reglamentario de la Ley 14.449.

# CAPÍTULO IV

**DEL INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE EDIFICACIÓN Y/O PARCELAR**

# ARTÍCULO 25. MOVILIZACIÓN DE EDIFICACIONES PARALIZADAS, DERRUIDAS

**Y DE INMUEBLES BALDÍOS SIN USO COMERCIAL.** Cumplidos cinco (5) años del cobro del gravamen especial reglamentado en el art. 22 sin que el propietario cumpla con su obligación de edificar y/o parcelar, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá adoptar las siguientes medidas de manera conjunta o alternativa:

1. **invitar al propietario deudor a compensar la deuda** que mantenga con la provincia por el concepto de impuesto inmobiliario, y/o con el municipio por el concepto de tasas, en ambos casos a cambio de tierra y de acuerdo con el procedimiento establecido por la Ley Provincial 11.622; en caso de negativa del propietario se deberá promover el juicio de apremio.
2. **disponer el inicio de actuaciones administrativas de verificación de inmuebles presuntamente vacantes dentro de la jurisdicción del Municipio**, en los términos del art. 236 inc. a) del Código Civil y Comercial de la Nación y del Decreto Ley 7322/66 y el Decreto 608 E/2017, si no se hubiesen iniciado, cuando se presuma que no tienen dueño. La presunción de vacancia podrá acreditarse con un informe de dominio del inmueble que se presuma vacante y todo otro antecedente que se considere relevante: inexistencia de cerramiento, deudas de impuestos y tasas provinciales y municipales, construcciones en estado de deterioro, ausencia de consumo de servicios esenciales, etc. Acreditada la presunción de herencia vacante, el Departamento Ejecutivo Municipal elevará la denuncia a la Fiscalía de Estado como lo prevé el art. 11 de Decreto 7322/67, acompañada de todos los medios de prueba en que se funde;
3. **tomar posesión del bien inmueble** en el supuesto de que se considere “inmueble abandonado por su propietario” en los términos de la Ordenanza General Provincial Nro. 4686/64.

# ARTÍCULO 26. DE FORMA.