

Honorable Concejo Deliberante

SALLIQUELO, 26 DE NOVIEMBRE DE 2.015

CONSIDERANDO:

Que la misma tiene por objeto la promoción del derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable, conforme lo establece la Constitución de la Provincia de Buenos Aires,

Que es un objetivo del Municipio promover la generación y facilitar la gestión de proyecto habitacionales y de urbanizaciones sociales,

Que el presente Proyecto tiende a generar nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valoración del suelo.

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE SALLIQUELO, EN SESION ORDINARIA DEL DIA DE LA FECHA Y EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE SON INHERENTES, SANCIONA LA SIGUIENTE:

ORDENANZA

ARTICULO 1º) El Municipio, a través de la presente, podrá declarar el parcelamiento y/o la edificación obligatorios de los inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada según las siguientes definiciones:

- a) Baldío: Todo inmueble en cuyo terreno o existen edificaciones y no tiene uso para actividades económicas.
- b) Edificación derruida: Aquellos inmuebles cuyos edificios se encuentren en estado de deterioro avanzado y hayan sido declarados inhabitables por resolución municipal.
- c) Edificación paralizada: Aquellos inmuebles cuyas construcciones lleven más de cinco (5) años paralizadas.

El propietario del inmueble sujeto a la declaración establecida en el presente artículo deberá ser notificado por el Departamento Ejecutivo Municipal a través de un medio fehaciente, de la obligación según las normas aplicables. A tales efectos podrán conformarse consorcios urbanísticos.-----

ARTICULO 2º) La implementación de la obligación a la que se refiere el artículo 1º de la presente Ordenanza será establecida por el municipio de acuerdo a los siguientes parámetros:

- A) Los plazos para edificar o urbanizar no podrán ser inferiores a tres (3) ni superiores a cinco (5) años, contados a partir de la declaración.
- B) A partir de la aprobación del Proyecto, el propietario tendrá un (1) año de plazo máximo para iniciar las obras.
- C) En emprendimientos de gran envergadura, con carácter excepcional, una Ordenanza municipal específica podrá prever su conclusión en etapas, garantizándose que el Proyecto aprobado comprenda el emprendimiento como un todo.

Honorable Concejo Deliberante

D) Los plazos señalados no se alteraran aunque durante su transcurso se efectúen transmisiones de dominio y cuando esto ocurra deberá hacerse constar dicha circunstancia en la escritura traslativa de dominio e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble.

A los fines de este artículo, se entera por parcelamiento o edificación concluida al completamiento de las obras previstas con las conexiones a los servicios necesarios, para permitir su habilitación.-----

ARTICULO 3º) En caso de incumplimiento de las condiciones y de los plazos previstos en el artículo anterior o no habiéndose cumplido las etapas previstas, el Municipio podrá aplicar un gravamen especial sobre el inmueble que será progresivo en el tiempo, mediante el aumento de la alícuota por un plazo de cinco (5) años consecutivos, y cuyo valor será fijado en la Ordenanza Impositiva, no pudiendo el mismo ser superior al cincuenta por ciento (50%) de la tasa de alumbrado, barrido y limpieza para ese periodo de tiempo.

Transcurrido el plazo de cinco (5) años sin que la obligación de parcelar y/o edificar se hubiere cumplido, el Municipio continuara aplicando la alícuota máxima, hasta que se cumpla la citada obligación, garantizándose la prerrogativa prevista en el artículo 1º de la presente Ordenanza.

Queda prohibido conceder exenciones o condonaciones de deudas relativas al gravamen progresivo a que alude este artículo.-----

ARTICULO 4º): Transcurridos cinco (5) años del cobro del gravamen especial progresivo establecido en el artículo anterior, sin que el propietario haya cumplido la obligación de parcelamiento y/o edificación, el inmueble quedara declarado de utilidad pública y sujeto a expropiación por parte de la municipalidad. La Ordenanza que se dicte al efecto será remitida a la Legislatura a los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 31 de la Constitución de la Provincia.-----

ARTICULO 5º) El Municipio procederá al adecuado aprovechamiento del inmueble en un plazo máximo de cinco (5) años, contados a partir de su incorporación a su patrimonio, con ajuste a los siguientes parámetros:

a) El uso y destino que se realice podrá hacerse efectivo directamente por el organismo municipal al cual sea afectado o mediante la enajenación o concesión a terceros, observándose, en dichos casos, el debido procedimiento licitatorio.

B) En el caso de enajenación o concesión a terceros se mantienen para el adquirente del inmueble, las mismas obligaciones de parcelamiento y/o edificación previstas en el artículo 1º de esta Ordenanza.

C) Producido el incumplimiento al que alude el inciso anterior, se revocara el dominio de la parcela respectiva a favor del Municipio. -----

ARTICULO 6º) El Poder Ejecutivo Provincial y el Municipio podrán asociarse con otras entidades públicas y/o con personas físicas o jurídicas privadas por iniciativa de cualquiera de estos, para desarrollar en conjunto áreas correspondientes al ejido municipal mediante el sistema de reajuste de tierras.

El mecanismo de reajuste de tierras será de utilización cuando se requiera la reconfiguración de la estructura parcelaria existente en los casos de creación o ampliación de núcleos urbanos y en los casos de renovación, reestructuración o transformación de sectores en áreas urbanas o complementarias, incluyendo los de regulación de villas y asentamientos precarios.-----

Artículo 7º) Se entiende por reajuste de tierras al sistema mediante el cual los propietarios de predios en un área o zona debidamente determinada, transfieran su respectivo derecho de propiedad a una

Honorable Concejo Deliberante

entidad gestora o le permiten que bajo cualquier modalidad jurídicamente posible, utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin exclusivo de que desarrolle y lleve a cabo un plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de edificios y/o de infraestructura urbana básica, con la obligación, una vez concluidas las obras, de redefinir las unidades prediales y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio, que sean indispensables para ese mismo efecto.

Los Proyectos que requieran la utilización del mecanismo de reajuste de tierras podrán ser desarrollados por grupos de propietarios asociados a través de un plan particularizado, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.-----

ARTICULO 8º) En cualquiera de los casos, el reajuste de tierras se encuadrará en un plan particularizado que determinará la metodología de valuación de las tierras e inmuebles aportados, la cual deberá tener en cuenta la normativa urbanística vigente antes de la delimitación del Proyecto, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, que se basarán en los usos y densidades previstos en dicho plan.-----

ARTICULO 9º) Cúmplase, comuníquese, regístrese y archívese.-----

ORDENANZA 1617/15


LAURA SUAREZ
SECRETARIA




RAUL O. HERNANDEZ
PRESIDENTE