

QUILMES, 29 SEP 2022

VISTO: el Expediente N° 4091-8196-S-2022;

CONSIDERANDO:

Que el Honorable Concejo Deliberante, en actuaciones tramitadas bajo el expediente referido, ha sancionado la Ordenanza N° 13.692/2022 en la Sesión Extraordinaria realizada el día 23 de Septiembre del 2022, cuyo texto expresa:

VISTO

El Expediente N° 4091-8196-S-2022. Ref.: Apertura de un Registro de Mejoras no Declaradas sobre inmuebles ubicados en el ámbito del Partido de Quilmes, y

CONSIDERANDO

Que por Decreto Ley Provincial N° 8912 se establece el régimen de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de la Provincia de Buenos Aires, norma de orden público por la cual se regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo, determinando que la responsabilidad primaria del ordenamiento territorial recae en el nivel municipal.

Que conforme al Artículo 71º de la mencionada normativa, se entiende por ordenamiento territorial al *"conjunto de acciones técnico-político-administrativas para la realización de estudios, la formulación de propuestas y la adopción de medidas específicas en relación con la organización de un territorio, a fin de adecuarlo a las políticas y objetivos de desarrollo general establecidos por los distintos niveles jurisdiccionales (Nación, Provincia, Municipio) y en concordancia con sus respectivas estrategias."*

Que de lo expuesto surge el poder de policía municipal en materia de desarrollo inmobiliario, conforme a lo previsto por el Artículo 93º del Decreto Ley N° 8912.

Que por Ordenanza N° 4545/79 modificatorias y normas concordantes, se pone en vigencia la zonificación según usos para el Partido de Quilmes, estableciendo zonas aptas para determinados usos, así como los indicadores urbanísticos aplicables para el desarrollo inmobiliario, constituyendo así el instrumento sectorial de aplicación de la Ley N° 8912.

Que de acuerdo a lo prescripto por el Artículo 32º inciso a) de la Ordenanza de Zonificación, todo Expediente de obra deberá contar con la visación de la Oficina Municipal de Planeamiento, para su verificación en cuanto a normas de zonificación.

N° 3815

Que de conformidad con lo mencionado, la falta de visado de los planos de obra por parte de las oficinas técnicas municipales implica no sólo la clandestinidad del desarrollo inmobiliario, sino también la imposibilidad de verificar la correcta interpretación y aplicación de las normas de ordenamiento territorial, lo que en su conjunto configura un grave incumplimiento a normas de orden público.

Que lo descrito repercute negativamente en la fisonomía y dinámica de la Ciudad y su periferia, provocando ocupaciones irregulares, construcciones precarias y la imposibilidad de dotar de equipamiento urbano e infraestructura de servicios adecuada para la comunidad.

Que bajo tal entendimiento, resulta necesario proveer de los medios idóneos y herramientas que permitan regularizar el desarrollo inmobiliario en el ámbito local, respecto de los inmuebles cuya construcción, modificación, ampliación y/o demolición no fue oportunamente declarada por sus titulares o profesionales intervinientes.

Que lo mencionado contribuye a una mayor incidencia en la recaudación de Tasas y Derechos Municipales asociados al desarrollo inmobiliario, de manera eficiente y eficaz.

Que en adición la mencionada iniciativa permitirá recopilar información veraz en relación a la planta urbana del Distrito, esencial para un diagnóstico certero que permita planificar sus potencialidades y gestionar soluciones a los desafíos y problemáticas propias de la dinámica socio urbana.

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE, SANCIONA

ORDENANZA N° 13692/2022

ARTÍCULO 1º: DISPONESE la creación y apertura del **REGISTRO DE MEJORAS NO DECLARADAS INCORPORADAS A LOS INMUEBLES**. El mismo permanecerá abierto desde la fecha de promulgación de la presente y por el término de sesenta (60) días hábiles.

ARTÍCULO 2º: **AUTORIZASE** al Departamento Ejecutivo a empadronar las obras y/o ampliaciones ejecutadas sin previo permiso municipal, incluso las que no sean reglamentarias por haber transgredido las disposiciones de la Ordenanza N° 4545/79, modificatorias y normas concordantes, siempre y cuando no impliquen riesgo para la seguridad pública y el urbanismo, respetando las reglas del buen arte de la construcción y conforme con lo dispuesto en los Códigos de Edificación.-

ARTICULO 3º: Los propietarios o sus apoderados legales conforme la Ordenanza General N° 267, deberán solicitar la inscripción en el Registro, mediante la presentación de una Declaración Jurada, junto con

dicha presentación deberá abonarse un anticipo del treinta por ciento (30%) del valor del m2, conforme los Derechos de Construcción vigentes al momento de la citada presentación.

Dicho pago se considerará efectuado a cuenta de la liquidación definitiva de los Derechos de Construcción, la que será practicada al momento de la presentación de los planos de obra correspondientes a la construcción a declarar. Que habiéndose presentado la declaración jurada y abonado el treinta por ciento (30%) del valor del m2, conforme a los Derechos de Construcción vigentes, se dará inicio al Expediente administrativo destinado a empadronar obras en los términos del Artículo 2º de la presente Ordenanza. Para los casos considerados en el Artículo 8º, previo a abonar el 30%, deberá contar con la evaluación y visado de la Comisión de Gestión Urbanística.

ARTICULO 4º: CONSIDERANSE OBRAS REGLAMENTARIAS las que cumplan íntegramente con las normas urbanísticas vigentes; en tal calidad, los planos de éstas serán aprobados por la Autoridad de aplicación.

ARTICULO 5º: CONSIDERANSE OBRAS ANTIRREGLAMENTARIAS las queno cumplan íntegramente con las normas urbanísticas vigentes; en tal calidad, los planos de éstas se registrarán al sólo efecto de su empadronamiento y determinación de las Tasas, Derechos y Contribuciones que correspondan. En la carátula de estos planos se hará constar la siguiente leyenda: **“SE REGISTRA BAJO LOS TÉRMINOS DE LA ORDENANZA N° ...”**
- OBRA ANTIRREGLAMENTARIA -

ARTICULO 6º: La registración del Artículo anterior no implica autorización de usos ni habilitación para desarrollar actividad comercial o industrial, debiendo ello ser regido por la normativa respectiva y a través de la dependencia pertinente.

ARTICULO 7º: Podrán acogerse a las disposiciones de la Presente las obrasque se encuentren parcial o totalmente ejecutadas con anterioridad a la promulgación de la presente Ordenanza.

ARTICULO 8º: ESTABLÉCESE que las obras con destino a vivienda multifamiliar cuya superficie fuera mayor a quinientos metros cuadrados (500 m2), aquellas con fin comercial de más de mil quinientos metros cuadrados (1.500 m2) e industrias de más de cinco mil metros cuadrados (5.000 m2) serán evaluadas y visadas por la Comisión de Gestión Urbanística creada por la Ordenanza N° 13.391.

Esta Comisión podrá denegar el registro pertinente a aquellas construcciones que encuadren en lo descrito en el párrafo precedente y que no puedan garantizar la prestación de los servicios públicos básicos, de acuerdo con los certificados eventualmente extendidos por las Autoridades competentes.

ARTICULO 9º: CONDÓNASE, en los términos del Artículo 16º, Inciso b) del Decreto Ley Nº 8751/77 de todas las acciones; penas, accesorias legales y medidas cautelares, que tenga estricta relación con el objeto y vigencia de la presente Ordenanza, que tramiten ante los Juzgados de Faltas Municipales y del que resulten imputados y partes los propietarios, tanto personas físicas como jurídicas, como así también de los profesionales actuantes, cuando las causas:

- a. tengan sentencia firme pendiente de ejecución, antes de la promulgación de esta Ordenanza.
- b. tengan sentencia pero la misma no se encuentra firme.
- c. de las causas que se encuentran tramitando y aún no se haya dictado sentencia y tengan impuestas medidas cautelares.
- d. no se encontrarán alcanzadas por el presente Artículo, en cuanto a la sanción de multa de las sentencias firmes en que se haya abonado la multa impuesta, dejando expresamente vigente la condonación de toda pena accesoria legal y medidas cautelares dictadas por los Juzgados de Faltas que recaiga contra la propiedad, los propietarios y/o profesionales actuantes.
- e. quedan excluidas del presente Artículo todas las faltas relacionadas con lo dispuesto en la presente Ordenanza, que fueran cometidas con posterioridad a la promulgación de la presente Ordenanza. –

ARTICULO 10º: Las obras consideradas reglamentarias que hayan sido ejecutadas sin permiso previo, abonarán los Derechos de Construcción establecidos en la Ordenanza Fiscal y Tributaria vigente, con un recargo del cuarenta por ciento (40%).-

ARTÍCULO 11º: Las obras consideradas antirreglamentarias que hayan sido ejecutadas sin permiso previo y cuya presentación sea espontánea, por haber solicitado de tal modo el empadronamiento al que se hace referencia en el Artículo 1º, abonarán los Derechos de Construcción establecidos en la Ordenanza Fiscal y Tributaria vigente, de acuerdo a la reglamentación que el Departamento Ejecutivo establezca y hasta los montos establecidos en el siguiente detalle:

- Viviendas Unifamiliares y Multifamiliares hasta tres (3) unidades: hasta un 80%
- Viviendas Multifamiliares de más de tres (3) unidades: hasta un 900 %

- Viviendas Multifamiliares de más de tres (3) unidades que se vieran beneficiadas con la condonación establecida en el Artículo 9° de la presente Ordenanza: hasta un 1800 %
- Oficinas y/o comercios hasta 80 m2: hasta un 200%
- Oficinas y/o comercios de más de 80 m2: hasta un 300%
- Industrias de hasta 500 m2: hasta un 100%
- Industrias de más de 500 m2 hasta 2500 m2: hasta un 200%
- Industrias de más de 2500 m2: hasta un 300%

En aquellos casos que la superficie antirreglamentaria a empadronar se hallara integrada con destinos diferentes de los referidos precedentemente, el recargo previsto será el que corresponda a cada porción de dicha superficie según uso y destino.

ARTICULO 12°: Para el caso de Viviendas Unifamiliares y Multifamiliares de hasta tres (3) unidades se autorizará la aplicación de un plan de doce (12) cuotas con un interés del uno por ciento (1%) conforme lo establecido en la Ordenanza Fiscal y Tributaria vigente, con retención del plano hasta la cancelación total de la deuda y para el caso del resto de las construcciones incluidas en el Artículo 11° de la Presente se aplicará un plan de tres (3) cuotas iguales y consecutivas, con retención del plano hasta la cancelación total de la deuda.

ARTICULO 13°: Los Derechos de Construcción abonados tendrán un plazo de vigencia de ciento veinte (120) días hábiles desde la presentación de la Declaración Jurada referida en el primer párrafo del Artículo 3°.

ARTICULO 14°: En caso de tratarse de viviendas unifamiliares de hasta setenta(70) m2, no caducarán los Derechos de Construcción abonados en su totalidad.

ARTICULO 15°: Las edificaciones declaradas conforme lo normado en la presente serán incorporadas de oficio al padrón correspondiente a la Tasa de Servicios Urbanos Municipales (Tasa SUM).

ARTICULO 16°: Se considerarán desistidos los Expedientes ingresados para su visado e inactivos durante sesenta (60) días corridos, por causas imputables al/los interesado/s. Exceptuando las viviendas comprendidas en el Artículo 14° de la presente.

ARTICULO 17º: La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra Pública, a través de la Dirección General de Planeamiento, será la Autoridad de Aplicación de la Presente.

ARTICULO 18º: AUTORIZASE al Departamento Ejecutivo a percibir los Derechos de Construcción establecidos en el Artículo 11º con su equivalente en especie, siempre que el mismo se trate de bienes inmuebles o equipamiento lúdico y deportivo. El parámetro de valores para establecer el equivalente en especie deberá ser determinado por el Departamento Ejecutivo en las normas reglamentarias de la presente Ordenanza.

ARTICULO 19º: La recaudación que resulte de la aplicación de la presente Ordenanza será imputada a la Partida Presupuestaria a crearse a dichos efectos, con el objeto de ser aplicada a inversiones en barrios populares y Entidades de Bien Público.

ARTICULO 20º: El Departamento Ejecutivo deberá informar, en formaperiódica, al Honorable Concejo Deliberante las obras inscriptas en el Registro y su resolución.

ARTICULO 21º: En virtud de lo normado por el Artículo 108º, inciso 3), de la Ley Orgánica de las Municipalidades (Decreto Ley N° 6769/58, modificatorias y normas concordantes), el Departamento Ejecutivo se encuentra facultado a efectuar las reglamentaciones pertinentes tendientes a la aplicación de la presente, la resolución de los trámites iniciados en el "Registro de mejoras no Declaradas Incorporadas a los Inmuebles" aprobado mediante Ordenanza N° 12.751/2017, como asimismo a expedir las instrucciones necesarias para su ejecución.-

ARTICULO 22º: COMUNIQUESE a quienes corresponda, dése al RegistroGeneral y ARCHIVESE.

QUILMES, 23 de Septiembre de 2022.

Fdo. FABIO R. BAEZ, Presidente del H.C.D.

EDITH LLANOS, Secretaria Legislativa del H.C.D.

Que el presente decreto promulgatorio se dicta en ejercicio de las atribuciones conferidas por el artículo 108 inc. 2º de la Ley Orgánica de las Municipalidades (Decreto-Ley N° 6.769/58 y modificatorias vigentes); y

Por todo lo expuesto:

Nº 3815

LA INTENDENTA MUNICIPAL

DECRETA:

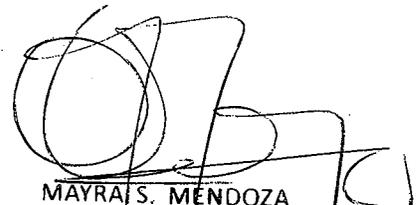
ARTÍCULO 1º: PROMÚLGASE la Ordenanza N° 13.692/2022 sancionada por el Honorable Concejo Deliberante, en la Sesión Extraordinaria del día 23 de Septiembre del 2022.-

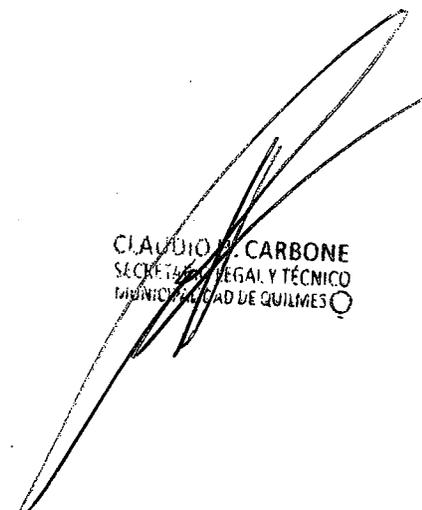
ARTÍCULO 2º: DISPÓNESE que el presente Decreto será refrendado por el Sr. Jefe de Gabinete.-

ARTÍCULO 3º: DÉSE al Registro General, **PUBLÍQUESE** y **ARCHÍVESE**.-


ALEJANDRO E. GANDULFO
JEFE DE GABINETE
MUNICIPALIDAD DE QUILMES




MAYRA S. MENDOZA
INTENDENTA
MUNICIPALIDAD DE QUILMES


CLAUDIO B. CARBONE
SECRETARÍA LEGAL Y TÉCNICA
MUNICIPALIDAD DE QUILMES

N° 3815