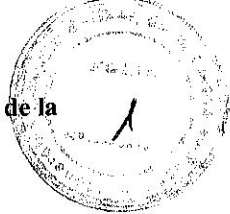


MUNICIPALIDAD DE POSADAS
Provincia de Misiones

2386. I
"2024 Año de la digitalización y simplificación administrativa, de las startups, de la
inteligencia artificial, del desarrollo de la ciudadanía digital,
y de la salud mental"



**AL PRESIDENTE
DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE POSADAS
DR. JAIR DIB
SU DESPACHO:**

Tengo el agrado de dirigirme a Usted para elevar a su conocimiento, y por su intermedio al del Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Posadas, el presente **PROYECTO DE ORDENANZA**, a través del cual se propicia la sanción de un **RÉGIMEN EXCEPCIONAL Y TEMPORAL PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOTEOS Y CONJUNTOS INMOBILIARIOS** que se han ido desarrollando en la ciudad de Posadas y que no hubieran sido oportunamente registrados por ante el municipio, o tengan obras pendientes de realización, o en los que la imposibilidad de regularización se debe a incumplimiento de las normas vigentes en la materia.

El presente proyecto obedece a la imperiosa necesidad de actualizar los registros oficiales de loteos o conjuntos inmobiliarios que se han ido detectando en el ejido de la ciudad, dado que sus irregularidades provocan perjuicios a los vecinos que de buena fe se han establecido o desean establecerse en los mismos y no pueden acceder a sus títulos de propiedad o a los servicios básicos, y por lo tanto desde el Departamento Ejecutivo queremos brindar las herramientas que permitan acercar soluciones a quienes han realizado inversiones en el convencimiento de que los desarrolladores o profesionales a cargo del proyecto ejecutarían las obras y sus registraciones conforme los términos de la normativa vigente.

Asimismo, el presente proyecto permitirá actualizar el sistema catastral, regularizar las construcciones que en los mismos se han realizado y proceder a la necesaria asignación de partidas inmobiliarias, a los fines de acceder a los servicios públicos de manera regular.

La Ordenanza proyectada contempla distintas circunstancias posibles según la situación o el grado de avance del Loteo o Conjunto Inmobiliario.

Debe tenerse presente que las distintas Ordenanzas vigentes en la materia, contemplan diversos requerimientos según la naturaleza de los proyectos que regulan, con el objeto de propender a un crecimiento armónico, ordenado, consciente y responsable de la ciudad. El respeto a las mismas debe hacerse siempre pensando en nuestra ciudad presente y futura.

Por lo expuesto, solicito por su intermedio al Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Posadas, la consideración y aprobación del proyecto de Ordenanza en los términos que siguen:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE POSADAS

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA:

Ing. LEONARDO ADRIANO SIELATTO
INTENDENTE
Municipalidad de Posadas

CAPITULO 1: ESTÍMULO A LA REGULARIZACION

ARTÍCULO 1°.- ESTABLÉCESE un régimen de regularización de Loteos y Conjuntos Inmobiliarios que al momento de la sanción de la presente Ordenanza se encuentren en carácter de irregulares en el ámbito del municipio de Posadas.

ARTÍCULO 2°.- Se considera Loteo o Conjunto Inmobiliario irregular a aquel que no cumple con las normativas urbanísticas y de planificación vigentes, incluyendo, pero no limitándose a:

- a) aquellos no registrados por ante el municipio;
- b) aquellos que presentados no cuentan con aprobación de planos, falta la suscripción de garantías por obras, faltan las factibilidades de servicios de conformidad a normativa vigente; falta de documentación que hace a la correcta tramitación del Loteo o Conjunto Inmobiliario.
- c) aquellos que no han ajustado su diseño a lo normativamente previsto, como puede ser la consideración para Espacios Verdes, diseño adecuado de tramas viales, superficies de lotes inferiores a lo permitido para la zona, entre otros.
- d) aquellos que no han realizado o no han acreditado la realización de las obras relativas a servicios básicos y obras públicas, de conformidad con las exigencias normativas vigentes para la materia.

ARTÍCULO 3°.- PLAZO: Los propietarios, desarrolladores y/o el profesional interviniente de los Loteos o Conjuntos Inmobiliarios que se encuentren en las condiciones anteriormente descriptas, tendrán un plazo de ocho (8) meses contados a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, para presentarse ante el municipio a los fines de dar cuenta de la situación en la cual se encuentran, y presentar una propuesta dando cuenta de la voluntad de regularización.

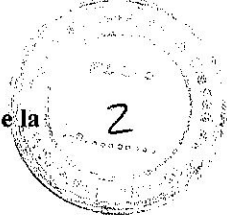
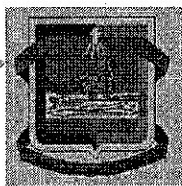
Resultará indispensable presentar una planificación y cronograma de abordaje de las distintas situaciones a ser regularizadas.

El plazo precitado, podrá ser prorrogado, por única vez y por idéntico plazo, a consideración del Departamento Ejecutivo Municipal.

ARTICULO 4°.- PROCESO DE REGULARIZACIÓN:

- a). Los propietarios de terrenos y/o desarrolladores de los loteos irregulares deberán presentar una solicitud de regularización ante la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial, acompañada de toda la documentación con la cual se cuente y un diagnóstico preciso de la


Ing. LEONARDO A. GELATO
INTENDENTE
Municipalidad de Posadas



MUNICIPALIDAD DE POSADAS
Provincia de Misiones

situación, tomando de referencia las posibles situaciones enunciadas en el Artículo 2° de la presente.

b). La Secretaría realizará un estudio técnico y legal del Loteo o Conjunto Inmobiliario, evaluando la viabilidad de su regularización.

c). En caso de ser viable, se deberá presentar un proyecto de plano de mensura, junto con un plan de regularización que incluirá la adecuación de servicios básicos (agua, electricidad, desagües, pluviales, etc.), apertura de calles, otras obras de infraestructura en general, y otros aspectos que sea necesario considerar.

d) Sin perjuicio de que existan intervenciones, delimitaciones sobre el terreno u obras que parecieran consolidar el proyecto, la Municipalidad podrá requerir cuando sea factible, adecuaciones edilicias o de infraestructura los fines de velar por el interés público comunitario. Una vez cumplimentado ello y cuando corresponda, se otorgará el visado correspondiente.

e) En caso de no haber realizado las donaciones correspondientes para espacio verde y trama vial, si el proyecto lo permite deberá efectivizarse.

f) Para el caso del faltante de servicios u obras pertinentes, resultará indispensable constituir las garantías necesarias de conformidad a las normativas vigentes.

g) Se definirán plazos claros para la regularización, y un sistema de seguimiento para asegurar que se cumplan los compromisos adquiridos.

ARTÍCULO 5°.- Los tramites que se iniciaren en el período referenciado, y se ajusten a las consideraciones precitadas, accederán automáticamente a los siguientes beneficios:

a) En el caso que existan construcciones de particulares sobre los lotes proyectados, se contemplará una reducción del 50% (cincuenta por ciento) de lo que corresponda abonar en concepto de tasas por derecho de construcción.

b) No se aplicará el recargo del 200% establecido en el artículo 29 del Anexo II del Código fiscal que dispone el mismo para obras lotes, parcelas, fracciones de terrenos o unidades funcionales vendidas, prometidas en ventas, reservadas o adjudicadas a título gratuito u oneroso, que no cuenten con plano de mensura aprobado.

c) En caso de acogerse al presente régimen, no se aplicarán las sanciones establecidas en las distintas ordenanzas de planeamiento urbano.

ARTÍCULO 6°.- COMPENSACIÓN. Para aquellos casos de Loteos o Conjuntos Inmobiliarios ya consolidados que no hayan previsto la donación de Espacios Verdes o el diseño adecuado de tramas viales públicas, y en los cuales no se pueda readecuar el predio, deberán abonar un recargo

Ing. LEONARDO SIELATTO
INTENDENTE
Municipalidad de Posadas

por cada metro cuadrado faltante de cada concepto, que será igual al valor del m2 de suelo en el mercado inmobiliario o bien el valor efectivo de comercialización de dicho loteo, al momento de realización de la regularización.

ARTÍCULO 7º.- QUEDAN EXCLUIDOS del presente régimen:

- a. Aquellos que pongan en riesgo cuestiones ambientales o de salud de las personas que lo habitan o habitaren;
- b. Aquellos que hayan sido ejecutados invadiendo, restringiendo o limitando lo concerniente al dominio público municipal;
- c. Aquellos que atenten contra normas de seguridad municipales, provinciales o nacionales.
- d. Aquellos que contravengan normas superiores a la instancia municipal;
- e. Aquellos que se encuentren judicializados.

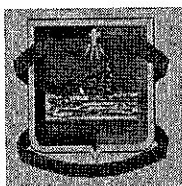
CAPITULO 2: SITUACION ANTE FALTA DE REGULARIZACION

ARTÍCULO 8º.- SANCIONES: Cumplido el plazo de vigencia de la presente Ordenanza, quienes no cumplan con lo dispuesto en el capítulo precedente, serán pasibles de la aplicación automática de las sanciones mencionadas en el Artículo 5 de la presente, y otras que pudieran corresponder de conformidad con la normativa vigente.

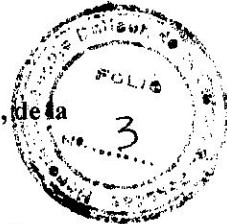
ARTÍCULO 9º.- EJECUCION DE GARANTÍAS: Cumplido el plazo de vigencia de la presente, se iniciarán los procedimientos necesarios para ejecutar las garantías que se encuentren constituidas en los Loteos o Conjuntos Inmobiliarios que habiéndose presentado a los fines de regularizar su situación, no hayan culminado con dicho proceso.

ARTÍCULO 10º.- Loteos o Conjuntos Inmobiliarios que no procuren efectuar la regularización durante el periodo de la presente Ordenanza, o no se ajusten a la propuesta aquí formulada, o que inicien el proceso de regularización vencido el plazo establecido en la presente, deberán abonar un recargo del 100% de los importes establecidos en las normativas que refieren a tasas o visados, independientemente de las sanciones que correspondan por el desarrollo de la actividad de manera irregular.


Ing. EDUARDO ALFARO GARCIA
INTENDENTE
Municipalidad de Posadas



“2024 Año de la digitalización y simplificación administrativa, de las startups, de la inteligencia artificial, del desarrollo de la ciudadanía digital, y de la salud mental”



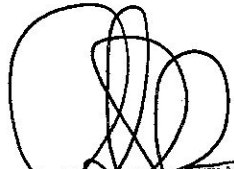
MUNICIPALIDAD DE POSADAS
Provincia de Misiones

ARTÍCULO 11°.- REGISTRO Y PUBLICIDAD DE LOTEOS REGULARES: El

Departamento Ejecutivo Municipal deberá crear un Registro de los Loteos y Conjuntos Inmobiliarios que cuentan con aprobación municipal, que contenga los datos de las empresas, de los propietarios y de los profesionales intervinientes, como asimismo todo otro dato que estime corresponder.

ARTÍCULO 12°.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.




Ing. ~~ALFONSO~~ ~~STELATO~~
INTENDENTE
Municipalidad de Posadas