



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

ORDENANZA XVIII - N° 324

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE POSADAS
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA:

CAPÍTULO I ESTÍMULO A LA REGULARIZACIÓN

ARTÍCULO 1.- Se establece 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.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

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 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 a 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 trámites 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 cincuenta por ciento (50%) de lo que corresponda abonar en concepto de tasas por derecho de construcción;
- b) No se aplicará el recargo del doscientos por ciento (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



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

de tramas viales públicas, y en los cuales no se pueda readecuar el predio, deberán abonar un recargo 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 7.- 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.

CAPÍTULO II

SITUACIÓN ANTE FALTA DE REGULARIZACIÓN

ARTÍCULO 8.- 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 9.- Ejecución 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 10.- 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 cien por ciento (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.

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.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

ARTÍCULO 12.- Se comunique al Departamento Ejecutivo Municipal, se publique y archive.

Dada en la Sala de Sesiones de este Honorable Cuerpo en su Sesión Extraordinaria N° 01 del día 10 de diciembre de 2024.

Firmado:

Abg. Jair Dib – Presidente – Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Posadas.

Téc. Gustavo Turkienicz – Secretario – Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Posadas.