



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
ZARATE**

CORRESPONDE A EXPTE. N° 4121 – H.C.D. 193/24.-

VISTO:

La Ley 8.912, el Código de Planeamiento y el Código de Edificación vigente de la Municipalidad de Zárate; y,

CONSIDERANDO:

Que la Ley 8.912 y sus respectivos decretos reglamentarios establecen las exigencias técnicas, ambientales y de infraestructura que requieren los desarrollos urbanísticos;

Que, conjuntamente con el Código de Planeamiento, el Código de Edificación y las demás normativas municipales determinan los pasos y elementos necesarios para la gestión administrativa del proceso de aprobación de cualquier tipo de desarrollo urbanístico;

Que, existen distintas instancias de tramitación, a saber pre-factibilidad, factibilidad y otorgamiento de permisos, son algunas de las etapas, debiendo cada una de estas etapas ser satisfecha con la presentación de documentos específicos para la validación técnica y jurídica de cada proyecto de desarrollo urbanístico;

Que, como es de público conocimiento, el Partido de Zárate posee múltiples emprendimiento y desarrollos urbanísticos que, a pesar de carecer u haber omitido el cumplimiento de pasos esenciales y básicos del proceso de aprobación o validación técnica y jurídica de dichos proyectos, los mismos se comercializan como si ya fueran aprobados o como si hubieran tuvieron garantizada la prestación de todos los servicios esenciales de infraestructura básica;

Que, es básico que cualquier emprendimiento tenga la prefactibilidad y factibilidad de los servicios públicos esenciales, y la validación técnica de la subdivisión de las parcelas o lotes con carácter previo a la comercialización, en virtud de que la falta de aprobación de dichas pruebas técnicas impiden tener garantías de que el predio puede ser considerado habitable en el corto plazo;

Que, los requerimientos para estos proyectos de barrios que determina el Decreto/Ley 8912 de alcance Provincial y el Código de Planeamiento, la infraestructura puede variar de acuerdo a la zona;

Que, además de estos servicios (apertura de calles, tendido de alumbrado público, luz domiciliaria, pluviales, cloaca), se pide diversos certificados, como por ejemplo el de no inundabilidad, de Impacto Ambiental, la pre factibilidad y posterior factibilidad, certificado del ADA, entre otros;

Que, cuando un loteo o urbanización no cuenta con todos estos documentos se genera una grave desarticulación en el ordenamiento urbano, ya que puede ocurrir que luego no sea factible brindar algún servicio público básico por alguna imposibilidad material o porque la inversión es irrisoria; y en definitiva hace que luego los compradores se conecten manera clandestina, afectando o reduciendo el servicio a todos los vecinos de la zona, sin dejar de mencionar la pérdida de la calidad del mismo;

Que, asimismo, los compradores de buena fe a un desarrollador irregular también exigen luego al Estado Municipal una mejor calidad de los servicios o prestaciones que el Municipio no está obligado a desarrollar, desconociendo que el emprendimiento o urbanización al que compraron carece u omite realizar los trámites previos que se requieren para habilitar o autorizar la comercialización;

Que, en la mayoría de los casos irregulares, los terrenos ni siquiera están subdivididos, con lo cual impide no solo obtener la escritura sino la urbanización tampoco puede ceder las calles al municipio y mucho menos, los espacios que determina la ley;

Que en el partido de Zárate son muchos los casos de urbanizaciones que no han completado el proceso de aprobación y/o autorización, con lo cual resulta importante establecer pautas que permitan diferenciar las obligaciones municipales y las de los desarrolladores y/o propietarios de las mismas, a sus efectos;

Por ello, el **HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE ZÁRATE**, en el cuadragésimo Aniversario del Informe del Nunca Más, en uso de sus facultades sanciona la siguiente:

ORDENANZA N° 5125.-

ARTÍCULO 1º.- Créase un REGISTRO DE URBANIZACIONES APROBADAS que contendrá todos los desarrollos inmobiliarios de propiedad horizontal que cumplan con las normas de planeamiento urbano,



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
ZARATE**

el suelo y/o edificación, previstas en el Código de Planeamiento vigente, las condiciones establecidas en el Decreto - Ley 8912 (t.o. 3389/87) y sus modificatorias, y/o en las normas del Código de Edificación vigente, con el objeto de dar a publicidad para conocimiento de la población las urbanizaciones aprobadas para diferenciarlas de aquellas que todavía no han finalizado los procesos previos requeridos para su comercialización. Dicho registro deberá ser de público acceso a fin de que los ciudadanos puedan consultarlo en forma previa a las operaciones de compra-venta, así como los profesionales del rubro inmobiliario.

ARTÍCULO 2º.- Prohíbese, la comercialización por cualquier medio, de lotes o parcelas de urbanizaciones y/o desarrolladores inmobiliarios que no se encuentren aprobados en el Partido de Zárate. Para mayor abundamiento, se encuentra prohibido comercializar, todo lote, parcela o superficie con o sin división de propiedad horizontal ofrecido en alguna urbanización y/o desarrollo inmobiliario que representen grandes fracciones de tierras o tierras rurales sin plano de mensura y división presentado y/o aprobado por GEODESIA del Gobierno de la Provincia de Buenos Aires; o cuando la urbanización tenga la presentación del plano de mensura y división en GEODESIA pero se detecte la falta de presentación de factibilidad de servicios públicos, evaluación de impacto ambiental y/o no cuenten con el permiso municipal de autorización para su comercialización.

ARTÍCULO 3º.- Establécese que las personas físicas y/o personas jurídicas, ya sea del dominio de la propiedad del desarrollo inmobiliario irregular o no aprobado; y/o los titulares de los fideicomisos de los desarrolladores inmobiliarios y/o emprendedores de las urbanizaciones irregulares o no aprobadas, cuya comercialización se prohíbe por la presente, serán los únicos responsables de todos los pretendidos servicios públicos internos ante los compradores así como del mantenimiento de las calles y/o espacios públicos pretendidos dentro del perímetro de los mismos.

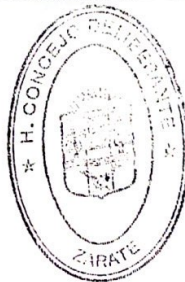
ARTÍCULO 4º.- Facultase al Departamento Ejecutivo Municipal a intimar a todos los desarrolladores y propietarios de urbanizaciones irregulares que no hayan ingresado al Registro de URBANIZACIONES APROBADAS, a presentarse en el área de Obras Particulares de este Municipio en un plazo de treinta (30) días para presentar la documentación faltante para su visado y/o aprobación previa, bajo apercibimiento de duplicar todas las multas y sanciones previstas en el Código de Planeamiento, el Código de Edificación, la Ordenanza de Penalidades vigente, y cualquier otra norma que resulte aplicable.

ARTÍCULO 5º.- Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a realizar la difusión que sea necesaria tendiente a comunicar la prohibición de la comercialización de las urbanizaciones y/o desarrolladores incumplidores, utilizando las partidas presupuestarias que considere mas adecuadas para tal finalidad.

ARTÍCULO 6º.- Deróguese cualquier otra Ordenanza que se oponga o modifique lo dispuesto en la presente.

ARTÍCULO 7º.- Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese. Dado en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante del Partido de Zárate, a los veintitrés días del mes de Mayo de dos mil veinticuatro.

Dr. Martín Lipszyc
Secretario
del H. C. Deliberante



Sr. Unrein Walker Ricardo
PRESIDENTE
DEL H.C.D. DEL PARTIDO DE ZARATE