

## **ORDENANZA 1.991**

### **VISTO:**

La situación de demora que se presenta en el marco de la tramitación de los “Permisos de construcción” en el contexto de implementación de urbanizaciones, y;

### **CONSIDERANDO:**

Que la solicitud y extensión de los “Permisos de construcción” en el marco de implementación de urbanizaciones se encuentra regulado en el “Código de Ordenamiento Urbano y Ambiental”-C.O.U.A.-, para la ciudad de Avellaneda, aprobado por Ordenanza N° 1094/01 y sus modificatorias.

Que en tal sentido se prevé expresamente que la urbanización será habilitada y los referidos “Permisos de construcción” serán otorgados una vez que la Secretaría de Planeamiento Territorial y Obras Públicas constate la ejecución, por parte del urbanizador o loteador, de las obras de infraestructura convenidas (Capítulo 2- “Urbanizaciones y Subdivisiones” -punto 2.5.3.b) del C.O.U.A. precitado).

Que, la regulación del trámite de solicitud y obtención del referido “Permiso de construcción” se encuentra previsto en el “Reglamento de Edificación” aprobado por Ordenanza N° 53/75 e incorporado al mencionado C.O.U.A. mediante Ordenanza N° 1433/10.

Que entre los pasos previstos para la obtención de dicho “Permiso de construcción” se contempla que, en el ámbito de la mencionada Secretaría de Planeamiento Territorial y Obras Públicas, se verificará la corrección de los datos catastrales de los inmuebles sobre los que se pretende edificar (“Reglamento de Edificación” -Sección I- punto I.3.A); y en el ámbito de la Secretaría de Hacienda y Finanzas, que verificará sobre el mismo predio no se adeuden impuestos o tasas municipales ( punto I.3.C) de la misma norma citada).

Que el cumplimiento de dichos extremos reglamentarios requiere, necesariamente, contar con el registro del respectivo Plano de Mensura correspondiente a la urbanización en el Servicio de Catastro e Información Territorial -SCIT- dependiente del Ministerio de Hacienda y Finanzas de la Provincia de Santa Fe.

Que ello así, pues el mencionado SCIT es el organismo que proporciona la nomenclatura catastral y Partida Inmobiliaria de los inmuebles que surgen de la respectiva urbanización, y en relación a la cual se realiza la verificación de los extremos fácticos referidos precedentemente.

Que la actual declaración de *pandemia* con motivo del COVID-19, que es hecho de público y notorio, con su consecuente declaración de *aislamiento social preventivo* y

*obligatorio o de distanciamiento social preventivo y obligatorio*, en el Departamento La Capital - donde tiene su sede el precitado SCIT-, ha ocasionado una sensible demora en la regular continuidad de los trámites de urbanización.

Que tal situación se ve claramente exteriorizada en el reclamo de muchos vecinos de nuestra ciudad, adquirentes de Lotes en urbanizaciones ya aprobadas y donde se ha verificado el cumplimiento por el propietario o titular de la urbanización de lo convenido en cuanto a la provisión de las obras de infraestructura, en cuanto a que tienen demorada la extensión del “Permiso de construcción” justamente por la sustancial demora en recibir el Plano de Mensura con las constancias de su registro en el SCIT y otorgamiento de la ya referida nomenclatura catastral.

Que dicha problemática debe ser abordada por el Estado Municipal, a efectos de no causar un perjuicio innecesario al vecino contribuyente posibilitándole el efectivo avance en la construcción proyectada, sin afectar los eventuales derechos que se generan a favor del Estado Provincial y Municipal.

Que en dicha orientación se advierte la factibilidad de otorgar el respectivo “Permiso de construcción”, suspendiendo temporariamente el cumplimiento de los extremos de verificación reseñados “*supra*”, hasta tanto se recepcione el respectivo Plano de Mensura con las constancias de su registración en el SCIT.

Que dicho otorgamiento del “Permiso de construcción” se efectuará condicionado y con el compromiso de cumplimiento en término perentorio de quince (15) días hábiles posteriores a la notificación que se le realice de la recepción del respectivo Plano de Mensura, de cumplimentar satisfactoriamente con las exigencias de los extremos suspendidos ya reseñados, bajo apercibimiento de suspender las obras y tipificar su conducta en la infracción que contempla el art. 120 de la Ordenanza N° 549/89.

Que tal temperamento de acción deviene razonable implementarlo en relación a los adquirentes de inmuebles que acrediten su derecho mediante “Boleto de Compraventa” u otro instrumento idóneo a tales fines que cuente con la firma autenticada de sus celebrantes.

Que en tal perspectiva la medida luce *razonable* al fin propuesto que es de indudable *interés general*, y “*precisamente, la razonabilidad de la Administración en el ejercicio de sus potestades es el principio que otorga validez a los actos de los órganos del Estado (conf. CSJN: Fallos: 304:121; 305:1489; 306:126, entre otros...)*” (CSJSF: “*Romero*”-AyS: T.154: p.415).

Que, en virtud de todo lo explicitado se entiende conveniente, oportuno y necesario, en acción conducente a la efectiva implementación de la concreción de lo reseñado, dictar la pertinente normativa que lo posibilite, lo que es atribución de esta autoridad municipal (arts. 39 incs. 24) a 28) Ley Provincial 2756 –t.o.Decreto 67/86).

Que la presente se sanciona con el “*quórum*” y mayoría necesarias y suficiente para su validez (arts. 36, 39 inc. 19) y 107 Ley 2756 –t.o.Decreto 67/85);

**POR ELLO:**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE AVELLANEDA  
SANCIONA LA SIGUIENTE  
O R D E N A N Z A**

**Artículo 1º:** Suspéndase, temporariamente y mientras permanezca la vigencia de declaración de *aislamiento* o de *distanciamiento social preventivo y obligatorio* en el Departamento La Capital, el cumplimiento en el Distrito Avellaneda de los puntos I.3.A) y I.3.C) de la Sección I del “Reglamento de Edificación” aprobado por Ordenanza Nº 53/75, incorporado al “Código de Ordenamiento Urbano y Ambiental”-C.O.U.A. (Ordenanza Nº 1094/01 y modificatorias) mediante art. 5 de la Ordenanza Nº 1433/10.

**Artículo 2):** Facúltese al Departamento Ejecutivo Municipal -D.E.M.- a otorgar el “Permiso de construcción”, en las condiciones indicadas en el artículo anterior, previa constatación de la ejecución por parte del urbanizador o loteador de las obras de infraestructura convenidas (Capítulo 2- “Urbanizaciones y Subdivisiones” -punto 2.5.3.b) del C.O.U.A. precitado), y en el contexto de implementación de urbanizaciones pendientes de registro del respectivo Plano de Mensura en el Servicio de Catastro e Información Territorial -SCIT- de la Provincia de Santa Fe, con la presentación de “Boleto de Compraventa” u otro instrumento idóneo para transferir los derechos de dominio sobre un inmueble, con firma autenticada de los celebrantes.

**Artículo 3):** El “Permiso de construcción” que se extienda conforme los artículos anteriores indicará expresamente su condicionamiento y compromiso del contribuyente a cumplimentar con los extremos suspendidos por el artículo primero (1) dentro del término de quince (15) días hábiles de notificado de la recepción del Plano de Mensura debidamente registrado en el Servicio de Catastro e Información Territorial -SCIT- de la Provincia de Santa Fe, con las determinaciones catastrales del inmueble donde llevará adelante su construcción, bajo apercibimiento en caso de incumplimiento de encuadrar su conducta en la infracción contemplada en el art. 120 de la Ordenanza Nº 549/89.

**Artículo 4):** La presente medida es temporaria y sustentada en la situación de excepcional de demora en la registración de Planos de Mensura en el mencionado SCIT de la Provincia de Santa Fe.

Facúltese al D.E.M. a dejar sin efecto la suspensión y autorización indicadas en los artículos uno (1) y dos (2) precedentes, antes de presentarse la circunstancia allí prevista como límite temporal.

De igual modo, facúltese al D.E.M. a prorrogar la suspensión y autorización indicadas en los artículos uno (1) y dos (2) precedentes, aun presentándose la circunstancia allí prevista como límite temporal, y por un tiempo máximo de noventa (90) días hábiles administrativos.

**Artículo 5º)**: Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese.

Dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Avellaneda, a los doce días del mes de noviembre de 2020.