



ORDENANZA N° 2.123/23

Plazos de Adecuación y Sanciones al Plan de Desarrollo Territorial 2023

VISTO:

La Ley XVI N° 46 de Corporaciones Municipales, la Ley Nacional N° 26.331 de Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos, la Ley Nacional N° 26.815 de Manejo del Fuego y su correlativa Ley Provincial XIX N°32, las Ordenanzas Municipales N° 1.537/17, N° 2.046/22 y N°2.097/23; la Ordenanza Municipal N° 2.118/23 (Plan de Desarrollo Territorial 2023); y el Despacho de Comisión de Obras Públicas N° 113/23 Y,

CONSIDERANDO:

Que, la Ley Provincial XVI N° 46, Artículo 30°, establece que corresponde al Concejo Deliberante el ejercicio de sus facultades constitucionales, sancionando las ordenanzas y disposiciones pertinentes.

Que el Plan de Desarrollo Territorial aprobado por Ordenanza Municipal 1.537/17 en su Título II, Cap. VI .3 Condiciones Generales, establecía que: " para la aprobación de un loteo que, a criterio de la Autoridad de Aplicación, pueda producir impactos relevantes en la estructura urbana y/o en el medio ambiente, la Autoridad de Aplicación, deberá exigir al propietario la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental en los términos de la Ley XI N° 35 y sus reglamentaciones, o la norma legal que en el futuro la modifique y/o reemplace, teniendo en cuenta la disponibilidad y efectos sobre el tránsito, el acceso a equipamientos públicos, las condiciones de saneamiento, las condiciones físico - ambientales y otros aspectos técnicos relevantes".

Que el Plan de Desarrollo Territorial aprobado por Ordenanza Municipal 1.537/17 en su Título II, Cap. VI.8 Oferta de Venta establecía que: "que la oferta de venta de lotes resultantes de un parcelamiento, cualquiera sea el régimen de propiedad que se adopte, sólo podrá realizarse luego que el proyecto definitivo haya sido visado por la Municipalidad y haya sido formalizado entre ésta y el propietario del mismo el Convenio para la ejecución de las obras de infraestructura".

Que en el mismo inciso determinaba que: "la propaganda que se realice para la venta debe atenerse a la realidad, y no incluir obras que no figuren en el Convenio suscripto. El incumplimiento de lo anterior podrá ocasionar la suspensión de la habilitación comercial del intermediario interviniente".

Que el Plan de Desarrollo Territorial aprobado por Ordenanza Municipal 1.537/17 en su Título II, Cap. VI.29 Publicidad de Loteo determina que: "en cualquier forma de publicidad de un loteo deberá obligatoriamente constar las siguientes informaciones:

- a. Número de expediente municipal y fecha del visado municipal.
- b. Número de plano de mensura y fecha de registración definitiva por parte de la autoridad provincial competente.

Facundo Pais
Secretario de Gobierno

Claudia Garrano
Presidenta H.C.D.
Trevelin - Chubut



- c. Áreas y localización de todas las cesiones obligatorias.
- d. Detalle de las obras que serán ejecutadas.
- e. Fecha y plazo de inicio y terminación de las obras de responsabilidad del propietario”.

Que a través de la Ordenanza Municipal N° 2046/22 se estableció una suspensión por el término de 180 días corridos para la tramitación de nuevos Expedientes de Mensura para visado, aprobación, habilitación, autorización y/o factibilidad de fraccionamientos en todo el Ejido Municipal de Trevelin para poder avanzar en la regularización de fraccionamientos y ventas de tierras en el Ejido Municipal de Trevelin, y que este período fue prorrogado por 60 días corridos por Ordenanza Municipal N° 2097/23.

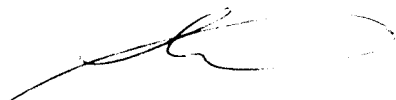
Que, la Ordenanza Municipal N° 2.118/23 aprueba el Plan de Desarrollo Territorial 2023.

Que, el Plan de Desarrollo Territorial 2023, aprobado por Ordenanza Municipal N° 2.118/23 en su Título II, Cap. VI .3 Condiciones Generales establece que para el visado de un loteo que, a criterio de la Autoridad de Aplicación, pueda producir impactos relevantes en la estructura urbana y/o en el medio ambiente, la Autoridad de Aplicación, deberá exigir al propietario la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental en los términos de la Ley XI N° 35 y sus reglamentaciones, o la norma legal que en el futuro la modifique y/o reemplace, teniendo en cuenta la disponibilidad y efectos sobre el tránsito, el acceso a equipamientos públicos, las condiciones de saneamiento, las condiciones físico - ambientales y otros aspectos técnicos relevantes.

Que, en el mismo inciso determina que:

“Para el visado de un parcelamiento donde exista bosque nativo y material leñoso nativo (Ley N°26.331), determinado por la Secretaria de Bosques de la Provincia del Chubut, deberá ser presentado como requisito previo para el visado municipal, el visado del plano de fraccionamiento por la Secretaria de Bosques.

La factibilidad de parcelamientos en zonas incluidas en el Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos (OTBN) establecidos en la Ley Nacional N 26.331 de Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos y la Ley Provincial XVII N° 92 deberá ser analizada por la Autoridad Local de Aplicación (ALA) de dicha norma; es decir, la Secretaría de Bosques de la Provincia de Chubut o el organismo que en el futuro la reemplace. La factibilidad de parcelamientos deberá resolverse con ajuste a las categorías de conservación de los bosques nativos: I (rojo), II (amarillo), III (verde) que forma parte del presente Plan de Desarrollo Territorial como Anexo10 y garantizar el cumplimiento de los objetivos de la Ley N° 26.331 establecidos en el Artículo 3° y el mantenimiento a perpetuidad de los servicios ambientales del Bosque Nativo según el Artículo 5° de la misma ley.



Facundo Arce
Secretario de Bosques



Claudia Garrone
Presidenta H.C.D.
Trevelin - Chubut



Asimismo, cualquier proyecto de parcelamiento deberá contemplar el cumplimiento de lo establecido en la Ley Nacional N° 26.815 de Manejo del Fuego y su correlativa provincial XIX N°32, debiendo expedirse sobre ello la Autoridad de Aplicación Provincial, es decir, la Secretaría de Bosques u organismo que en el futuro la reemplace.

Para el caso que se considere factible un parcelamiento en zonas incluidas en el OTBN de la Ley N°26.331 deberá cumplimentarse el trámite determinado por la Autoridad Local de Aplicación de la Provincia de Chubut en atención y cumplimiento de las Leyes 26.331 y 26.815, y ser presentado con la autorización y visado correspondiente de la ALA, como requisito previo para el visado municipal.

Para parcelamientos del área Rural que no estén incluidas en el OTBN, deberá cumplimentarse el trámite determinado por la Autoridad de Aplicación de la Provincia de Chubut en atención y cumplimiento de la Ley N° 26.815, y ser presentado con la autorización y visado correspondiente de la ALA, como requisito previo para el visado municipal.

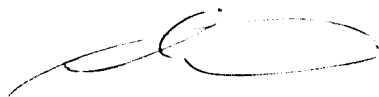
Las autorizaciones para parcelamiento deberán ajustarse a las categorías de conservación de los bosques nativos: I (rojo), II (amarillo), III (verde) y al tipo de vegetación presente según el inventario forestal de la provincia y garantizar el cumplimiento de los objetivos de la Ley N° 26.331 mediante la adopción de un Factor de Ocupación Máximo y Tamaño de Parcela Mínimo para cada categoría y tipo de vegetación, de acuerdo a lo establecido por la Autoridad Local de Aplicación de dicha normativa.

Asimismo, las autorizaciones para parcelamiento deberán contemplar el cumplimiento de medidas de Protección contra Incendios Forestales y Rurales de acuerdo a las leyes Nacional N° 26.815 y Provincial IXI N° 32."

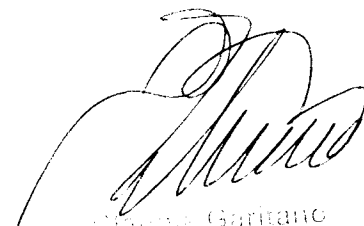
Que, el Plan de Desarrollo Territorial 2023, aprobado por Ordenanza Municipal N° 2.118/23 en su Título II, Cap. VI .3 Condiciones Generales establece que se declara a este tipo de infraestructura en zona de interfase urbano – forestal, como "Infraestructura de Alto Riesgo de Incendios Forestales", asumiendo los titulares las responsabilidades correspondientes. En este sentido, las autorizaciones de parcelamiento deberán exigir una "declaración de aceptación formal y consciente del grado de peligro de incendios no reductible" por parte del solicitante con cargo de cumplimiento a los titulares de derecho de cada parcela, presentes o futuros.

Que, el Plan de Desarrollo Territorial 2023, aprobado por Ordenanza Municipal N° 2.118/23 en su Título II, Cap. VI.8 Oferta de Venta establece que:

1. La oferta de venta de lotes resultantes de un parcelamiento, cualquiera sea el régimen de propiedad que se adopte, sólo podrá realizarse luego que el proyecto definitivo haya sido visado por la Municipalidad y haya sido formalizado entre ésta y el propietario del mismo el Convenio para la ejecución de las obras de infraestructura, como así también se haya realizado la presentación de toda la documentación requerida por la Autoridad de Aplicación.



Facundo Lago
Presidente H.C.D.
Trevelin, Chubut



Graciela Garrano
Presidenta H.C.D.
Trevelin, Chubut



2. A fin de certificar el cumplimiento del inciso anterior, La Municipalidad de Trevelin emitirá **un Informe de No Objeción a la Oferta de Venta**, en el que constará el estado del expediente y detalle del convenio suscripto, tales como plazos de ejecución.

No se podrá realizar ningún tipo de oferta de venta ni transacción comercial de los lotes resultantes de un parcelamiento, cualquiera sea el régimen de propiedad que se adopte, si no se cuenta con este documento.


3. La propaganda y/o publicidad que se realice para la venta debe atenerse a la realidad, y no incluir obras que no figuren en el Informe de No Objeción a la Oferta de Venta emitido por la Municipalidad de Trevelin. Asimismo, se deberá incluir en la propaganda y/o publicidad el Número identificador de dicho documento.

4. El incumplimiento de lo anterior ocasionará la suspensión de la habilitación comercial del intermediario interviniente y/o multas al inmueble a Parcelar, que estarán determinadas por la correspondiente Ordenanza.


Que, el Plan de Desarrollo Territorial 2023, aprobado por Ordenanza Municipal N° 2.118/23 en su Título II, Cap. VI.29 Publicidad de Loteo establece que en cualquier forma de publicidad de un loteo deberá obligatoriamente constar las siguientes informaciones:

- a. Número de expediente municipal y fecha del visado municipal.
- b. Número de plano de mensura y fecha de registración definitiva por parte de la autoridad provincial competente.
- c. Áreas y localización de todas las cesiones obligatorias.
- d. Detalle de las obras que serán ejecutadas.
- e. Fecha y plazo de inicio y terminación de las obras de responsabilidad del propietario.
- d. Número identificador del Informe de No Objeción a la Oferta de Venta emitido por la Municipalidad de Trevelin.

Que, es necesario establecer plazos para la aplicación de la nueva normativa y la adecuación a la misma de los expedientes y proyectos de fraccionamiento que se encuentran tramitando en la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de Trevelin.



FACULTAD DE DERECHO
UNIVERSIDAD NACIONAL DE CORDOBA
CALLE 500 Nº 1000
5000 CORDOBA, ARGENTINA



Diana Gastano
Presidenta H.C.D.
Municipalidad de Trevelin



Que, es necesario fijar multas ante posibles incumplimientos de lo establecido precedentemente y de la normativa vigente.

Que, el Cuerpo Legislativo del Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Trevelin se expide de lo expuesto ut supra a fin de sancionar la presente normativa.

POR ELLO:

El Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Trevelin en uso de las facultades que le confiere la Ley XVI N° 46 sanciona la presente:

ORDENANZA

Artículo 1°: Se establece un plazo improrrogable de 6 meses a partir de la promulgación de la presente para la tramitación y aprobación del Informe de No Objeción a la venta emitido por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Trevelin tanto para los proyectos de fraccionamiento que se encuentren en trámite en dicha Secretaría, como así también para aquellos lotes que cuentan con visados Municipales y/o la aprobación por parte de la autoridad provincial competente que sean ofrecidos a la venta o se pretendan comercializar.

Artículo 2°: Vencido el plazo determinado en el Artículo anterior, se establece la plena vigencia de los requisitos determinados en el Título II, Cap. VI.8 Oferta de Venta y en el Título II, Cap. VI.29 Publicidad de Loteo del Anexo I de la Ordenanza Municipal N° 2.118/23 para la venta, comercialización, oferta de venta, publicidad y/o propaganda de lotes dentro del Ejido Municipal de Trevelin.

Quedará prohibido cualquier tipo de oferta de venta, publicidad y/o propaganda, como también quedará prohibida cualquier transacción comercial o cesión de derechos sobre cualquier parcela que no cuente con el Informe de No Objeción a la Venta emitido por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Trevelin. En todos los casos en que se constatare fehacientemente la omisión a esta prohibición se aplicarán las multas establecidas por la presente ordenanza tanto al propietario registrado del inmueble como al profesional o intermediario interviniente en la venta, comercialización, cesión de derechos, oferta de venta, publicidad y/o propaganda.

Artículo 3°: Condiciones y plazos de adecuación:

- a- Todo parcelamiento **que cuente con registración definitiva** en la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia Del Chubut deberá tramitar y tener aprobado el Informe de No Objeción a la Venta emitido por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Trevelin en el plazo improrrogable de seis meses.

HONORABLE ALCALDE
Municipalidad de Trevelin
Provincia del Chubut

SECRETARÍA DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS
Municipalidad de Trevelin



b- Todo proyecto de fraccionamiento **que no que cuente con registración definitiva en la Dirección General de Catastro e información Territorial de la Provincia Del Chubut** y que tenga un expediente iniciado en la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Trevelin con anterioridad a la promulgación de la Ordenanza Municipal N° 2046/22, con o sin visado municipal aprobado, deberá tramitar y tener aprobado el Informe de No Objeción a la Venta emitido por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Trevelin en el plazo improrrogable de seis meses. Vencido dicho plazo sin que el titular dominial del parcelamiento haya obtenido favorablemente el Informe de No Objeción a la Venta emitido por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Trevelin , se decretará de puro derecho y sin necesidad de interpelación ni intimación alguna, la caducidad de las actuaciones y del visado municipal, debiendo el interesado iniciar nuevamente la tramitación del Proyecto de Fraccionamiento, adecuando el mismo a lo establecido en todos sus términos por el Plan de Desarrollo Territorial 2023, aprobado por Ordenanza Municipal N° 2.118/23.

c- Todo proyecto de fraccionamiento cuyo expediente haya sido presentado ante la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Trevelin con posterioridad a la promulgación de la Ordenanza Municipal N° 2046/22, deberá iniciar nuevamente la tramitación del Proyecto de Fraccionamiento, adecuando el mismo a lo establecido en todos sus términos por el Plan de Desarrollo Territorial 2023, aprobado por Ordenanza Municipal N° 2.118/23.

Artículo 4°: Sanciones. En todos los casos en que se constatare fehacientemente el incumplimiento a lo establecido en el Artículo 2° de la presente Ordenanza se aplicarán las siguientes sanciones.


Oferta de venta, publicidad y/o propaganda:

a- En los casos en que el parcelamiento cuente con el Informe de No Objeción a la Venta emitido correctamente por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Trevelin, pero no lo incluya debidamente en la oferta de venta, propaganda y/o publicidad

- Al propietario Registrado del inmueble: multa de 1.500 módulos municipales
- Al profesional o intermediario interviniente que ofreciera a la venta las parcelas: multa de 1.500 módulos municipales

b- En los casos en que el parcelamiento NO cuente con el Informe de No Objeción a la Venta emitido correctamente por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Trevelin

- Al propietario Registrado del inmueble: multa de 4.000 módulos municipales
- Al profesional o intermediario interviniente que ofreciera a la venta las parcelas: multa de 4.000 módulos municipales


Secretario de
Obras y Servicios Públicos


Carlos García
Presidente C.D.
Municipalidad de Trevelin



En todos los casos anteriores se deberá cesar inmediatamente la oferta de venta, propaganda y/o publicidad hasta tanto se regularice la situación documental de la parcela. En caso de no hacerlo, será pasible de recibir igual sanción a la infracción original.

Venta: se aplicarán sanciones en los siguientes casos:

- En el caso que se corrobore fehacientemente la venta, comercialización o cesión de derechos de un inmueble a partir de la promulgación de la presente o,
- En el caso que la venta, comercialización o cesión de derechos del inmueble se haya realizado con anterioridad a la promulgación de la presente y que el parcelamiento no contara con plano de mensura y registración definitiva en la Dirección General de Catastro e información Territorial de la Provincia Del Chubut al momento de efectuar la transacción inmobiliaria.

c- En los casos que el parcelamiento cuente con plano de mensura y registración definitiva en la Dirección General de Catastro e información Territorial de la Provincia Del Chubut al momento de haber efectuado la transacción inmobiliaria pero no cuente con el Informe de No Objeción a la Venta emitido correctamente por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Trevelin:

- se aplicará al propietario registrado del inmueble una multa del 10 % del valor estipulado por el mercado inmobiliario del inmueble en cuestión.

El valor inmobiliario del inmueble se establecerá de acuerdo al promedio del valor de mercado establecido por tres (3) tasaciones inmobiliarias. Los tasadores serán elegidos por el Departamento Ejecutivo Municipal del listado de corredores inmobiliarios matriculados oficialmente proporcionado por la Cámara Inmobiliaria del Oeste del Chubut.

El monto a abonar y la posible financiación de la multa quedarán establecidos en Módulos Municipales, tanto en la Resolución del Juzgado de Faltas Municipal como en el correspondiente convenio de pago suscripto entre el propietario y el DEM. Su valor en pesos se cuantificará al valor vigente en pesos del Módulo Municipal al momento de pago de la cuota correspondiente.

Se deberá especificar en la Resolución del Juzgado de Faltas Municipal como en el convenio de pago que la mora en las cuotas será automática y que en caso de mora el propietario deberá abonar el doble de la cantidad de módulos correspondientes a la cuota que se estuviese pagando fuera de término.

El propietario abonará la totalidad de los gastos administrativos emanados del trámite, tales como costas profesionales de los tasadores inmobiliarios contratados, los que quedarán establecidos en Módulos Municipales tanto en la Resolución del Juzgado de Faltas Municipal como en el correspondiente convenio de pago de la multa.

SECRETARÍA DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS
MUNICIPALIDAD DE TREVELIN

CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE TREVELIN



- Se aplicará al profesional o intermediario interviniente en la venta, comercialización o cesión de derechos una multa de 8.000 módulos municipales y la notificación al Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios del Chubut.

d- En los casos en que el parcelamiento NO contara con plano de mensura y registración definitiva en la Dirección General de Catastro e información Territorial de la Provincia Del Chubut al momento de haber efectuado la transacción inmobiliaria y/o no contara con el Informe de No Objeción a la Venta emitido correctamente por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Trevelin:

- se aplicará al propietario registrado del inmueble una multa del 30 % del valor estipulado por el mercado inmobiliario del inmueble total que da origen al parcelamiento tal como estuviese registrado en la Dirección General de Catastro e información Territorial de la Provincia Del Chubut.

El valor inmobiliario del inmueble se establecerá de acuerdo al promedio del valor de mercado establecido por tres (3) tasaciones inmobiliarias. Los tasadores serán elegidos por el Departamento Ejecutivo Municipal del listado de corredores inmobiliarios matriculados oficialmente proporcionado por la Cámara Inmobiliaria del Oeste del Chubut.

El monto a abonar y la posible financiación de la multa quedarán establecidos en Módulos Municipales, tanto en la Resolución del Juzgado de Faltas Municipal como en el correspondiente convenio de pago suscripto entre el propietario y el D.E.M. Su valor en pesos se cuantificará al valor vigente en pesos del Módulo Municipal al momento de pago de la cuota correspondiente.

Se deberá especificar en la Resolución del Juzgado de Faltas Municipal como en el convenio de pago que la mora en las cuotas será automática y que en caso de mora el propietario deberá abonar el doble de la cantidad de módulos correspondientes a la cuota que se estuviese pagando fuera de término.

El propietario abonará la totalidad de los gastos administrativos emanados del trámite, tales como costas profesionales de los tasadores inmobiliarios contratados, los que quedarán establecidos en Módulos Municipales tanto en la Resolución del Juzgado de Faltas Municipal como en el correspondiente convenio de pago de la multa.

- Se aplicará al profesional o intermediario interviniente en la venta, comercialización o cesión de derechos una multa de 20.000 módulos municipales y la notificación al Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios del Chubut.

Artículo 5°: en todos los casos anteriores se deberá regularizar la situación documental de la parcela en un plazo no mayor a 12 meses. En caso de no hacerlo, será pasible de recibir igual sanción a la infracción original.

SECRETARÍA DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

SECRETARÍA DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS



Artículo 6°: En caso de constatarse una infracción y labrarse multa, si el propietario demostrase fehacientemente que el trámite de obtención de la documentación faltante está correctamente iniciado y en proceso, la autoridad de aplicación podrá otorgar un plazo extraordinario por única vez e improrrogable de dos meses para la finalización del trámite.

Este plazo deberá quedar reflejado en un acta compromiso firmada entre el propietario y la Municipalidad de Trevelin, en la que consten la aceptación del pago de la multa correspondiente establecida por la presente Ordenanza Municipal y formas de pago en caso que se venza la prórroga excepcional otorgada, como así también la condonación de la multa si la presentación se hiciera correctamente en tiempo y forma.

Artículo 7°: En el caso de reiteración de la infracción establecida en el Artículo 2° de la presente Ordenanza por parte del profesional o intermediario interviniente se aplicarán las siguientes sanciones:

a- Primera reiteración: se triplicará el valor de la multa que corresponda, establecida en el Artículo 3° de la presente Ordenanza y se notificará al Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios del Chubut.

b- Siguietes reiteraciones: se quintuplicará el valor de la multa que corresponda, establecida en el Artículo 3° de la presente Ordenanza, se notificará al Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios del Chubut y se suspenderá la habilitación comercial Municipal por el lapso de 6 meses.

Artículo 8°: Se solicita al Departamento Ejecutivo Municipal realizar una amplia difusión de la presente Ordenanza, como así también notificar al Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios del Chubut, al Colegio de Escribanos del Chubut, a la Cámara Inmobiliaria del Oeste del Chubut y a las inmobiliarias que cuenten con Habilitación Comercial Municipal.

Artículo 9°: Será Autoridad de aplicación de la presente Ordenanza el Departamento Ejecutivo Municipal.

Artículo 10°: Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su implementación.

Artículo 11°: Regístrese, Comuníquese, Publíquese y Cumplido, Archívese.

Presidente del Honorable Concejo Deliberante de Trevelin

Secretario del Honorable Concejo Deliberante de Trevelin