

Zárate, 27 DIC. 2023

VISTO:

La Ordenanza N° 5051, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante del Partido de Zárate, en fecha 21/12/2023; y-

CONSIDERANDO:

Que, mediante la Ordenanza N° 5051, citada en el Visto, el Honorable Concejo Deliberante del Partido de Zárate, crea Programa de Promoción y Regularización de las Obras Particulares;

Que, de acuerdo a lo establecido por el Artículo 108°- Inciso 2° de la Ley Orgánica de las Municipalidades Decreto-Ley 6769, corresponde al Departamento Ejecutivo su promulgación;

Por ello, EL INTENDENTE MUNICIPAL, en uso de las facultades que le son propias;

DECRETA

ARTICULO 1°.- Promúlguese la Ordenanza N° 5051.-

ARTICULO 2°.- Regístrese, Comuníquese, publíquese y archívese.-




Ignacio Jerónimo Suárez Ogallar
Secretario de Gobierno
Municipalidad de Zárate




MARCELO MATZKIN
Intendente Municipalidad de Zárate

1195
DECRETO N°:



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
ZARATE**

CORRESPONDE A EXPTE. N° 4121 – H.C.D. 534/23.-

VISTO:

El Código de Edificación del Partido de Zárate, aprobado mediante Ordenanza 2694, y el Código de Planeamiento Urbano del Partido de Zárate, aprobado por Ordenanza 3125, y convalidado por Decreto provincial 1699/1999; y.

CONSIDERANDO:

Que resulta imprescindible contar en el Municipio de Zárate con la información actualizada de las propiedades y obras en particular porque muchas de las tasas municipales u otros tributos resultan ser determinados por la valuación fiscal.

Que, en ese sentido, muchas veces el costo de las obras particulares sumado al gasto del pago de los derechos de construcción y tasas aplicables, hace que los contribuyentes posterguen el pago de los tributos para una mejor ocasión; y que luego puede omitirse definitivamente por distracción.

Que, también hay obras que fueron iniciadas y luego abandonadas sin declaradas formalmente en el Municipio.

Que, incluso el mero transcurso de los años hace que las ampliaciones de pequeñas obras particulares se omitan presentar por desconocimiento.

Que, por su parte, el Municipio también se beneficia con este ordenamiento catastral de su Territorio, y resulta ser una función propia del Departamento Ejecutivo Municipal. -

Que la presente medida se dicta en uso de las facultades previstas en el Artículo 29 y concordantes de la Ley Orgánica de las Municipalidades. -

Por ello, el **HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE ZARATE**, en uso de sus facultades, sanciona la siguiente:

ORDENANZA N° 5051.-

CAPITULO I

CREACIÓN DE UN PROGRAMA DE PROMOCIÓN Y REGULARIZACIÓN DE LAS OBRAS

PARTICULARES

ARTÍCULO 1° Créase un Régimen de Facilidades de Pago para la Regularización de Obras Particulares que no hayan sido declaradas en el Municipio de Zárate –en forma total o parcial– oportunamente y que se declaren con posterioridad a la promulgación de la presente, cuyo procedimiento se aprueba y se rige por las disposiciones de la presente con el objeto de regularizar y actualizar toda la información catastral registrada en el Municipio de Zárate.



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
ZARATE**

El Departamento Ejecutivo podrá efectuar dos prórrogas consecutivas más de noventa (90) días, siendo la fecha límite el 31 de diciembre del año 2024.

ARTÍCULO 2º.- Se encuentran incluidas en el presente régimen sólo las construcciones no declaradas que se encuadren en las disposiciones del Código de Planeamiento Urbano vigente, y a aquellas que, a pesar de no cumplir estrictamente con las mismas, no trasgredan la Ley N° 8912 (t.o. por Decreto 3389/87) y sus modificatorias sobre ordenamiento territorial y uso del suelo, ni las normas que establece el Código de Edificación vigente de esta ciudad respecto a la seguridad y de vistas a vecinos.

Las construcciones que superen el factor de ocupación de suelo fijado por la Ley N° 8912 podrán iniciar el presente trámite, pero podrán sólo ser REGISTRADAS, reconociendo su existencia, conforme el procedimiento descrito en el Capítulo siguiente.

En caso de que exista alguna discrepancia sobre el encuadre del trámite iniciado, el mismo será remitido al área competente para dictaminar cada situación particular; desestimando la petición o aceptando la inclusión en el presente régimen, según si el mismo encuadra o no, en alguno de los casos detallados anteriormente.

ARTÍCULO 3º.- Podrán adherir al presente régimen tanto las personas físicas o jurídicas que acrediten su derecho sobre la propiedad inmueble conforme la normativa vigente, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- A) Que al 30/11/2023 las construcciones se hallaren habitables o disponibles para su uso.
- B) Que el titular o responsable no posea deudas pendientes de pago por cualquier tributo municipal con este Municipio de Zárate por cualquier concepto, de tasas municipales cuyo vencimiento hubieran operado hasta el 30/06/2023 o la efectivamente determinada.

ARTÍCULO 4º.- A los fines del inicio del expediente, las personas deberán presentar la siguiente documentación:

- 1) Formulario de Declaración Jurada del titular que confeccionará el Departamento Ejecutivo a sus efectos, en donde conste la manifestación expresa del titular de acogerse al régimen de regularización que se aprueba por el presente.
- 2) Croquis técnico que registre en planta y elevación el volumen edificatorio a regularizar -suscripto por un profesional matriculado y habilitado-, según las pautas que fije el Departamento Ejecutivo en la reglamentación de la presente
- 3) Los planos reglamentarios deberán ser presentados dentro de los doce (12) meses de la fecha de recepción de la DDJJ. Vencido dicho plazo, se producirá automáticamente la caducidad del derecho del interesado, inclusive al reconocimiento o repetición de las sumas abonadas, suscriptos por los profesionales matriculados y habilitados por la legislación vigente para este tipo de trámites.



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
ZARATE**

Una vez presentado, el Departamento Ejecutivo podrá requerir al titular más documentos, informes, pruebas y elementos que se requiera para finalizar cada trámite incluido en el presente régimen de regularización de obras particulares, conforme lo requerido por las normas aplicables y vigentes que rigen las edificaciones y las obras particulares en el Partido de Zárate.

ARTÍCULO 5°.- En todos los casos que las presentaciones realizadas encuadren en las disposiciones municipales y provinciales, el Departamento Ejecutivo liquidará los tributos con multas y recargos, realizando los siguientes descuentos:

- a) El 70% de descuento sobre el total a abonar para todas las construcciones nunca declaradas o ampliaciones no declaradas cuya superficie total construida sea inferior a 120 metros cuadrados, y sea vivienda única familiar.
- 2) El 50% de descuento sobre el total a abonar para todas las construcciones nunca declaradas o ampliaciones no declaradas, cuya superficie total supere los 120 metros cuadrados, y sea vivienda única familiar.
- 3) El 20% de descuento sobre el total a abonar para todas las construcciones nunca declaradas o ampliaciones no declaradas que superen los 120 metros cuadrados totales y no sea vivienda única familiar.

En los casos en que las construcciones declaradas por el presente régimen no encuadren en el Código de Planeamiento Urbano, pero no transgredan al Decreto 8912 ni al Código de Edificación, según lo establecido en el artículo 1° de esta Ordenanza, sufrirán un recargo del 50% (cincuenta por ciento) del importe que corresponda liquidar por el artículo anterior.

Cuando las edificaciones declaradas violen el Decreto Ley 8912 y queden sujetas exclusivamente a registración, tributarán un importe equivalente al definido en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 6°.- En todos los trámites iniciados, el Departamento Ejecutivo realizará una determinación preliminar del derecho y el cálculo de los importes a abonar por el peticionante, y determinará un plan de facilidades de pago en un pago único de contado o un plan de hasta un plan de 12 cuotas mensuales y consecutivas.

Quienes opten por un Plan de Facilidades de Pago en un pago único de contado gozarán de un 10% por ciento extra sobre el total de los montos a abonar; y quienes opten por un Plan de Facilidades en cuotas de hasta cinco (5) cuotas inclusive no deberán abonar un interés de financiación. Por su parte, quienes opten por un plan de seis (6) cuotas o más pagarán el diez por ciento (10%) de interés de financiación mensual directo.



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
ZARATE**

El Departamento Ejecutivo se encuentra facultado para dictar las normas reglamentarias, complementarias y aclaratorias para que el peticionante suscriba el Plan de Facilidades de Pago correspondiente para cancelar el total de Plan de Regularización en cuestión.

ARTÍCULO 7° El Departamento Ejecutivo podrá incorporar de oficio; una vez vencido el plazo de esta Ordenanza, los metros cuadrados clandestinos detectados por el vuelo Aero fotogramétrico que realizará la Municipalidad de Zárate en cada propiedad que no se haya incorporado dentro del Régimen de la presente Ordenanza que impactará en la valuación fiscal de la propiedad. Dicha incorporación tendrá validez a efectos de la determinación de oficio de las tasas municipales que se determinen por la valuación fiscal.

A tal efecto, se autoriza al Departamento Ejecutivo para contratar el servicio de vuelo aerotogramétrico que deberá realizarse el 1° de junio de 2024, a través de las modalidades habilitadas por la Ley Orgánica de las Municipalidades.

ARTÍCULO 8° La caducidad del Plan de Facilidades de pago del presente, opera de pleno derecho y sin necesidad que exista intimación o intermediación alguna por parte del Municipio de Zárate, cuando se produzca en forma indistinta la falta de pago total o parcial de dos o más cuotas consecutivas. Operada la caducidad, los beneficios obtenidos por la incorporación al presente régimen de Facilidades de Pago quedarán sin efecto, pudiendo esta Municipalidad disponer el inicio de las acciones judiciales tendientes al cobro total.

ARTÍCULO 9°.- Facúltase al Departamento Ejecutivo a dictar todas las normas reglamentarias, complementarias y aclaratorias que sean necesarias para la implementación y puesta en vigencia del presente régimen. -

ARTÍCULO 10° Autorízase al Departamento Ejecutivo a APROBAR las construcciones no declaradas que se encuentren en las disposiciones del Código de Planeamiento Urbano vigente, y a aquellas que, a pesar de no cumplir estrictamente con las mismas, no trasgredan la Ley N° 8912 (t.o. por Decreto 3389/87) y sus modificatorias sobre ordenamiento territorial y uso del suelo, ni las normas que establece el Código de Edificación vigente de esta ciudad respecto a la seguridad y de vistas a vecinos.

Las construcciones que superen el factor de ocupación de suelo fijado por la Ley N° 8912 sólo podrán ser REGISTRADAS. La registración no implica aprobación, sino reconocimiento de la existencia, suspendiendo la contravención mientras no se produzcan nuevos hechos que obliguen a reconsiderar el tema.

ARTÍCULO 11° En toda aprobación o registración, se hará constar que queda congelado el o los indicadores que superen lo establecido por el Código de Planeamiento Urbano, bajo apercibimiento de



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
ZARATE**

dejar sin efecto el beneficio que se recibe por la presente, por toda ampliación que se efectúe en este supuesto, sin perjuicio de aplicar las sanciones correspondientes.

ARTÍCULO 12° Los interesados en obtener las autorizaciones realizadas en virtud de lo dispuesto en la presente ordenanza, deberán declarar que conocen sus términos, y efectuar renuncia expresa a toda acción o pretensión que pudiere fundarse en derecho adquiridos contra el reclamo municipal de las tasas, derechos y accesorios que devengan de los hechos imposables anunciados, como así también aquellos tributos que se hubieran abonado, quedarán en firme. La nueva valuación regirá a partir del 1° de enero de 2025.

ARTÍCULO 13° Quienes hubieran iniciado previamente ante la Municipalidad, actuaciones que pudieran ser alcanzadas por los beneficios de la presente Ordenanza, podrán acogerse al régimen de ésta, cumplimentando la tramitación que disponga la reglamentación.

ARTÍCULO 14° Las solicitudes que tenga por objeto la regularización de unidades funcionales subdivididas bajo el régimen de Propiedad Horizontal, deberán ser acompañadas por la autorización fehaciente de los co-propietarios, conforme la normativa vigente aplicable al Régimen de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 15° Los titulares de los inmuebles que se acojan a los beneficios de la presente, Ordenanza, no adquieren por ello derecho alguno por pretender habilitar los mismos con usos no autorizados por las normas municipales que resulten de aplicación.

ARTÍCULO 16° El Departamento Ejecutivo tomará los recaudos necesarios para asegurar que las construcciones que se realicen o terminaren con posterioridad al 31/12/2019 y contravengan las disposiciones vigentes al Código de Planeamiento Urbano y al Código de Edificación, sean pasibles de inmediata paralización y/o demolición según corresponda, aplicándose las máximas penalidades a los responsables.

ARTÍCULO 17°.- En todos los casos que se hayan solicitado planes de facilidades de pago para cualquier tasa y/o derecho y se pretenda regularizar una construcción, la APROBACIÓN o REGISTRACIÓN quedará sujeta a la cancelación total de toda la deuda.

ARTÍCULO 18°.- La falta de cumplimiento de los planes de pago otorgados, tanto para regularización de construcciones y/o de tasas, o derechos, producirá la caducidad de pleno derecho de los beneficios de la presente.

ARTÍCULO 19°.- La presente norma tendrá vigencia desde su publicación y durante todo el año 2024, pudiendo ser prorrogada dos (2) veces por el Departamento Ejecutivo, en caso de que lo estime necesario para cumplir con el objetivo de la presente.

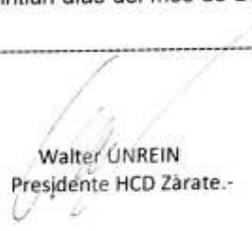


**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
ZARATE**

ARTÍCULO 20°.- Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese. Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante del Partido de Zárate, a los veintidós días del mes de Diciembre de dos mil veintitrés.


Dr. Martin LIPZYK
Secretario HCD Zárate.-




Walter UNREIN
Presidente HCD Zárate.-