



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

REGISTRADA BAJO EL N° 4.281.-

VISTO:

Las actuaciones obrantes en el expediente Letra "D" - N° 222039/0 – Fichero N° 66, que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el N° 06426-1; y

CONSIDERANDO:

Que en los últimos años se ha producido un crecimiento exponencial de la industria de la construcción y de la inversión inmobiliaria. Motivado por diversas circunstancias de índole económica, financiera, políticas y sociales, de carácter internacional, nacional y local que impactó fuertemente en el desarrollo urbano de la ciudad de Rafaela.

Que la emergencia repentina de tal fenómeno y el crecimiento sostenido de los precios de la construcción en las condiciones de mercado actuales motivó que, gran parte de las construcciones llevadas a cabo en la ciudad no se amoldaran a los tiempos que insumen los procedimientos administrativos que se deben cumplimentar en forma previa al inicio de cualquier trabajo de obra privada ante esta Municipalidad de Rafaela.

Que asimismo, las actuales normas provinciales y municipales demandan una serie de controles y trámites a llevar a cabo a través de las áreas técnicas municipales respectivas que, incrementaron el tiempo requerido para la obtención de los permisos correspondientes.

Que por estos motivos y otros de diversa índole, se ha constatado la existencia de numerosas construcciones iniciadas sin contar con la previa autorización municipal, dando lugar a una práctica indeseable que se encuentra al margen de la legalidad.

Que por ello y con el fin de desalentar tal proceder, desde el año 2007 las Ordenanzas Tributarias impusieron sanciones a los propietarios de aquellas construcciones, realizadas sin autorización y/o que no respeten normas urbanísticas y lo establecido en el Decreto Ordenanza N° 4566 "Reglamento de Edificación de la Ciudad de Rafaela" y sus modificatorias, con multas que oscilan entre el 100 % y el 500 %, calculado sobre el Derecho de Edificación liquidado, según el tipo de infracción de que se trate.

Que además, según informe elaborado por el Departamento de Asistencia Técnica de Obras Privadas, existen retenidos en esa Oficina en condición de "observados" aproximadamente 1300 expedientes de construcción, los cuales a través del tiempo han permanecido sin ser impulsados por sus iniciadores (propietarios y profesionales).

Que esta situación ha motivado la realización de reuniones entre el Departamento Ejecutivo Municipal y los representantes de Asociaciones y Colegios de Profesionales de la Construcción, con el fin de analizar las cuestiones mencionadas en la búsqueda de una justa resolución para este conflicto.

Que por ello, se acordó establecer un mecanismo flexible que posibilite la regularización de todas las situaciones antes expuestas. Diferenciando las medidas a adoptar en cada caso según la fecha de presentación de la documental.


Sr. JOSÉ L. ROSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

Aquellos expedientes de construcción que no se normalicen o corrijan en el plazo que se establezca a tal fin se archivarán dando de baja a las actuaciones, luego de constatar que lo proyectado no se ha ejecutado.

Que se informará a los involucrados (propietarios, profesionales y Asociaciones y Colegios de Profesionales de la Construcción) de los beneficios y consecuencias de estas medidas.

Por todo ello, el **CONCEJO MUNICIPAL DE RAFAELA** sanciona la siguiente:

ORDENANZA

Art. 1º) Dispónese que la Municipalidad de Rafaela, a través del Departamento de Asistencia Técnica de Obras Privadas, dependiente de la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento Urbano, implementará un sistema de regularización de los expedientes de construcción en trámite ante esa área técnica de esta Municipalidad de Rafaela.-

Art. 2º) A los fines del artículo precedente deberá notificarse por medios fehacientes a los comitentes y profesionales con intervención en los expedientes de construcción, cada uno por separado y en sus respectivos domicilios, de la obligación de regularizar dichos trámites, para lo cual se fija como plazo máximo de vencimiento el 30 de noviembre de 2009.-

Art. 3º) Producido el vencimiento del plazo previsto en el artículo 2º), de no haberse regularizado la totalidad de los trámites pendientes para la aprobación de proyectos de construcción, ampliación y/o refacción de inmuebles y constatado que lo proyectado no se ha ejecutado, se procederá a declarar la caducidad de dicha tramitación. Disponiéndose el archivo de los mismos y sin perjuicio de las responsabilidades que pudieran corresponderle a propietarios y profesionales de acuerdo a lo preceptuado en el Reglamento de Edificación.-

Art. 4º) Los derechos de edificación y las multas pertinentes que correspondan aplicar sobre los expedientes comprendidos por la presente norma legal, serán liquidados por el Departamento de Asistencia Técnica de Obras Privadas de acuerdo a los parámetros y valores porcentuales fijados por las normas que correspondan de acuerdo al siguiente cronograma:

a)

1. En los Expedientes iniciados con anterioridad al 31/12/2007, los derechos y multas les serán liquidados conforme a los parámetros y valores porcentuales, establecidos por la Ordenanza Tributaria N° 3742 vigente en el año 2005.

b)

1. En los Expedientes iniciados durante el año 2008 los derechos y multas serán liquidados conforme a los parámetros y valores porcentuales establecidos en las


Sr. JOSÉ L. ROSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

Ordenanzas Tributarias vigentes al año de presentación del trámite por ante la Municipalidad de Rafaela.-

2. En los Expedientes iniciados durante el año 2008 cuando se haya constatado el inicio de la construcción sin contar con el pertinente permiso de edificación provisorio o definitivo resultara de aplicación el cincuenta por ciento (50%) de la multa prevista en el Capítulo VIII, Artículo 72º), inciso b) de la Ordenanza Tributaria N° 4.215 vigente en el presente año.

Art. 5º) En el supuesto que los propietarios y profesionales no se presentaren a regularizar sus expedientes en trámite, ante el Departamento de Asistencia Técnica de Obras Privadas en el plazo indicado en el artículo 2º) de la presente y sin perjuicio de tornar efectivos los apercibimientos legales allí reseñados, se procederá a inspeccionar el inmueble y para el supuesto de constatarse la existencia de una construcción clandestina, se liquidarán los derechos y multas pertinentes conforme lo previsto en el artículo 5º) inciso "b.2" de la presente normal.-

Art. 6º) Comuníquese los propietarios y profesionales implicados, Asociaciones y Colegios de profesionales de la construcción, inmobiliarias y escribanías.-

Art. 7º) Encomiéndase el estricto cumplimiento por parte de los Colegios Profesionales y el Departamento Ejecutivo Municipal de lo acordado mediante Acta Compromiso de fecha 19 de Agosto de 2009 que como Anexo I forma parte de la presente ordenanza.-

Art. 8º) Facúltese al Departamento Ejecutivo Municipal para resolver mediante decretos ad-referendum del Concejo Municipal las posibles presentaciones de titulares de trámites como los que con esta norma se regularizarán, abonados de contado o en planes de pagos hasta el 31 de Diciembre de 2008, y que en virtud de un trato igualitario y justo deberán ser atendidos con los mismos beneficios.-


Art. 9º) Las presentaciones a las que se refiere el artículo 8º) deberán ser realizadas hasta el 30 de Noviembre de 2009, vencido ese plazo no podrán concretarse nuevos reclamos.-

Art. 10º) Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Regístrese, publíquese y archívese.-


Sr. JOSÉ L. ROSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



Dada en la Sala de Sesiones del
**CONCEJO MUNICIPAL DE
RAFAELA**, a los diez días del
mes de setiembre de dos mil
nueve.-----


Sr. JORGE MAINA
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

ANEXO I - ORDENANZA N° 4.281.-

ACTA COMPROMISO

En la ciudad de Rafaela, a los diecinueve días del mes de agosto de 2009, se reúnen en la sala de reuniones del cuarto piso de la Municipalidad de Rafaela, los representantes de las siguientes instituciones: Colegio de Profesionales de Ingeniería Civil, Colegio de Profesionales de Técnicos y Maestros Mayores de Obras; Colegio de Arquitectos Distrito V; Asociación de Profesionales de la Ingeniería y la Municipalidad de Rafaela y manifiestan que:

Con motivo de la reciente presentación ante el Concejo Municipal de la Municipalidad de Rafaela, del Proyecto de Ordenanza de Regularización de los expedientes de obra que se encuentran en trámite ante el Departamento de Asistencia Técnica de Obras Privadas, dependiente de la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento Urbano, tendiente a normalizar las tramitaciones mediante un régimen de tratamiento diferenciado de dichos expedientes con el objeto de descomprimir la situación administrativa actual del área mencionada, en beneficio de los contribuyentes, propietarios y/o profesionales, y ante la preocupación expuesta por los Señores Concejales en torno a que dicha situación no se reitere en un futuro, exponen que;

Se encuentra en trámite de modificación el Reglamento de Edificación de la ciudad de Rafaela – Decreto Ordenanza N° 4566, por parte de la Comisión Asesora – Ordenanza N° 3950- en el que se prevé la reingeniería del procedimiento establecido para la corrección y aprobación de los expedientes de solicitud de permiso de obra, reduciendo los plazos de tramitación de los mismos.

Asimismo, exponen que hasta tanto se concrete formalmente dicha modificación se comprometen a prestar toda la colaboración necesaria para que las tramitaciones aludidas que sean de exclusiva competencia municipal, no insuman un tiempo superior a los treinta (30) días hábiles desde la fecha de presentación de las mismas.

Se estima que dicho período de tiempo resulta razonable y compatible con la dinámica actual de la actividad de la construcción en la ciudad de Rafaela, la que refleja un volumen de tramitaciones diferente a los presentados en los años anteriores y que motivaron el desajuste entre los tiempos administrativos y reales de la construcción.

Lo acordado será difundido entre los profesionales matriculados en cada una de las instituciones firmantes, a efectos de que los mismos tomen debido conocimiento del compromiso asumido en la presente para evitar se reitere la situación que el proyecto de Ordenanza pretende solucionar, esto es, la acumulación de expedientes observados por el Departamento Técnico de Obras Privadas por un período de tiempo mayor al establecido en el párrafo precedente.

Igual comunicación efectuará la Municipalidad de Rafaela a cada una de las áreas intervinientes en la tramitación de los expedientes, a fin de arbitrar todas las medidas necesarias tendientes a obtener un eficaz cumplimiento del compromiso asumido.


Sr. JOSÉ L. ROSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela




Sr. JORGE MAINA
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela