

PODER LEGISLATIVO



PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR
REPÚBLICA ARGENTINA

LEGISLADORES

Nº 493

PERÍODO LEGISLATIVO 2014

EXTRACTO P.E.P. MENSAJE Nº 13/14 PROYECTO DE LEY EXCEPTUANDO DEL PAGO DE IMPUESTO DE SELLOS Y DEL PAGO DEL IMPUESTO A LOS INGRESOS BRUTOS, A LOS EMPRENDEDORES URBANÍSTICOS PRIVADOS ENCUADRADOS EN LA ORDENANZA Nº 3287/14 DEL MUNICIPIO DE RÍO GRANDE.

Entró en la Sesión de: 20 NOV 2014

Girado a la Comisión Nº: 2 y 1

Orden del día Nº: _____



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina

PODER LEGISLATIVO SECRETARIA LEGISLATIVA	
18 NOV 2014	
Nº 493	Ms. 1500
FIRMA	

Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur Poder Legislativo PRESIDENCIA		
REGISTRO N° 1674	18 NOV 2014	HORA 12,58.
FIRMA		

MENSAJE Nº 13

USHUAIA, 18 NOV 2014

SEÑOR PRESIDENTE:

Tengo el agrado de dirigirme a Usted a fin de poner a consideración de la Legislatura Provincial un Proyecto de Ley propiciado por la Municipalidad de Río Grande y por el cual, se busca aportar una solución a la problemática habitacional en dicha jurisdicción.

El objetivo del referido proyecto se articula con la iniciativa conjunta de la Municipalidad y el Concejo Deliberante de Río Grande por la cual, a través de la Ordenanza Municipal Nº 3287/14, se creó una zonificación especial que refleja una relación público-privada diferente, que otorga nuevo protagonismo a la figura del desarrollador privado, en pos de facilitar el acceso a la vivienda al mayor número posible de personas.

Por lo expuesto, solicito por su intermedio a los Señores Legisladores dar despacho favorable al presente Proyecto de Ley.

Sin más, me despido del Señor Presidente de la Legislatura Provincial con atenta y distinguida consideración.

María Fabiana Ríos
GOBERNADORA
Provincia de Tierra del Fuego,
Antártida e Islas del Atlántico Sur

AL SEÑOR PRESIDENTE
DE LA LEGISLATURA PROVINCIAL
Dn. Roberto Luis CROCIANELLI
S/D

PASE A

Roberto L. CROCIANELLI
Vicegobernador y Presidente
Poder Legislativo



*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*



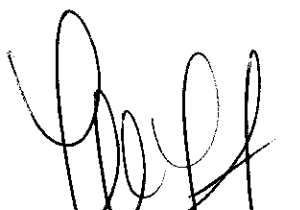
13

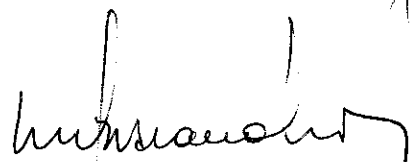
LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR
SANCIONA CON FUERZA DE LEY:

ARTÍCULO 1º.- Exceptuar del pago del Impuesto de Sellos y del pago del Impuesto a los Ingresos Brutos, a los emprendedores urbanísticos privados encuadrados en la Ordenanza Municipal N° 3287/14 del Municipio de Río Grande.

ARTÍCULO 2º.- El Municipio de Río Grande y el Ministerio de Economía de la Provincia conformarán una Comisión Ad Hoc, a fin de establecer los requerimientos a los que deberán ajustarse los emprendedores mencionados en el Artículo precedente.

ARTÍCULO 3º.- Comuníquese al Poder Ejecutivo Provincial.


Inés Carolina Yutrovic
Ministro de Industria e
Innovación Productiva


María Fabiana Ríos
GOBERNADORA
Provincia de Tierra del Fuego,
Antártida e Islas del Atlántico Sur



Municipio de Río Grande
Tierra del Fuego
SECRETARIA DE GOBIERNO

Nota N° 217 /2014.-
Letra: M.R.G.S.P.G.-

Río Grande, 06 de noviembre 2014.

A la:
Gobernadora de la Provincia de
Tierra del Fuego e Islas del Atlántico Sur
Sra. RIOS, María Fabiana

S _____ / _____ **D**

De mi mayor consideración:

Por medio de la presente, me dirijo a Ud. a fin de exponer sobre un proceso que viene llevando adelante el Municipio de la Ciudad de Río Grande, en el marco de la emergencia habitacional que sufre, no solo nuestra ciudad, sino la provincia entera.

A partir de esto se han implementado nuevas metodologías de cooperación publico-privada a fin de ofrecer nuevas opciones a la ciudadanía a fin de satisfacer esas necesidades

Acometer una empresa colectiva no es tarea simple. Implica una movilización de energías que abarca no sólo la dirección política de la sociedad al Estado y al sistema político sino también a los grupos y a los individuos para que, sin renunciar a la defensa de sus intereses legítimos, sean capaces de articularlos en una fórmula de solidaridad

El futuro es siempre deudor de voluntades, de actores, de entusiasmo y de Inteligencia colectiva se trata de poner en marcha un proceso modernizador en lo que se refiere a la posesión de tierras con fines sociales, que tienda progresivamente a incrementar el bienestar general, de modo que la sociedad en su conjunto pueda beneficiarse de sus frutos y que además se piense y se practique pura y exclusivamente como un modo de reducir costos y de preservar competitividad.

Transformar en eficiente una sociedad quiere decir sobre todo y antes que nada, mejorar la calidad de la vida de los hombres. En ese sentido el proceso procura optimizar no sólo la provisión de tierras a la ciudadanía, sino también las relaciones publico- privadas y la gestión del Estado, dotando a los ciudadanos de cuotas crecientes de responsabilidad, a fin de asociarlos a una empresa común.

No cabe dudas que un indicador central de desigualdad es la persistencia de las formas de hábitat más precarias, los asentamientos, en los que viven más de cincuenta mil personas en toda la provincia, es una muestra de ello y es ahí donde el estado debe ofrecer todas las herramientas a su disposición a fin de dar solución duradera a esta problemática.



Municipio de Río Grande
Tierra del Fuego
SECRETARIA DE GOBIERNO

Es por lo expuesto que resulta imprescindible tratar de equilibrar la oferta con la demanda inmobiliaria para, de este modo, luchar contra la especulación, por lo que resulta de suma importancia la iniciativa del Municipio de Río Grande en conjunto con el Concejo Deliberante, creando una zonificación especial con el objeto de dar respuesta a los postulantes a un terreno fiscal y además aprobar la metodología del fideicomiso con el objeto de favorecer y propiciar el acceso a la vivienda de los habitantes de la provincia, como así también, delinear directrices en la política habitacional.

A partir de lo expuesto y en la convicción de que es función de los estados, sean estos municipales o provinciales, hacer aportes, en función de esa búsqueda de soluciones, por lo que resulta de importancia eximir de cargas impositivas a los emprendedores inmobiliarios, dado que esa reducción en los costos se trasladara al precio final de cada lote y es por ello que elevamos a usted un Proyecto de Ley para su consideración.

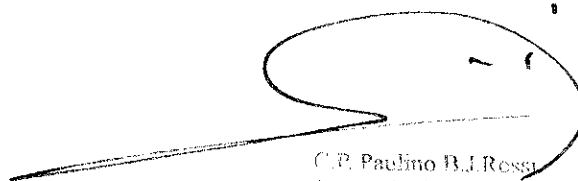
PROYECTO DE LEY

ARTICULO 1º) EXCEPTUAR de los alcances de la Ley Provincial Nº 906/12 y de los tributos correspondientes a Ingresos Brutos a los emprendedores urbanísticos privados encuadrados en la Ordenanza Municipal Nº 3287/14 del Municipio de la ciudad de Río Grande.

ARTICULO 2º) El Municipio de la ciudad de Río Grande conjuntamente con el Ministerio de Economía de la Provincia conformaran una Comisión AD HOC, a fin de establecer los requerimientos a los que deberán ajustarse los emprendedores mencionados en el Artículo precedente.

ARTICULO 3º) COMUNIQUESE AL PODER EJECUTIVO

Sin otro particular la saludo a Ud. con mi mayor estima, quedando a su disposición. Atentamente.


C.P. Paulino B.J. Rossi
Secretario de Gobierno

T/C pase a SL 71 para redactor proyecto de ley

SECRETARÍA PRIVADA
GOBERNADORA
Pase Nº: 353/2014
Fecha: 11/11/2014


María Fabiana Ríos
GOBERNADORA
Provincia de Tierra del Fuego,
Antártida e islas del Atlántico Sur

Tema: Crea Zona Residencial de Interés Público Privado.

Fecha: 19/09/2014.

Arts. 2º, 4º, 11º y 7º modificados por Ord. Nº 3312/14.



ORDENANZA MUNICIPAL Nº 3287/2014

VISTO:

La Carta Orgánica Municipal;
la Ordenanza Municipal Nº 2.863;
el Decreto Municipal Nº 173/13; y

CONSIDERANDO:

Que entre las Políticas de Estado y especialmente las dictadas en los artículos 60º y 63º de la Carta Orgánica Municipal, el Municipio debe planificar, coordinar e instrumentar políticas para el Desarrollo Urbano;
que el Estado Municipal mediante Decreto Municipal Nº 173/13 Declara la Emergencia Habitacional para nuestra ciudad, propiciando diversas acciones con el objetivo de otorgar alternativas a la problemática habitacional o de acceso a la tierra;
que este marco, el Municipio de Río Grande ha impulsado soluciones habitacionales de diferente índole, mediante financiamiento externo a través del Gobierno Nacional y/u otras alternativas;
que las mismas representan un aporte parcial ante la situación habitacional, no alcanzando a cubrir la importante y creciente demanda de tierra y vivienda para nuestros vecinos;
que por esto se han evaluado propuestas de algunos emprendedores urbanísticos privados a través de iniciativa acordada con el Departamento Ejecutivo Municipal, desprendiéndose alternativas para la adquisición de tierras a través de fideicomisos u otros sistemas de compra o venta de suelo para vivienda familiar y que contemplan como prioritario resolver la expectativa de todos aquellos ciudadanos que estén inscriptos en el padrón de tierras municipal;
que el Municipio entiende que brindar y acompañar con el listado promueve un formato diferente respecto del mercado de tierras en manos de privados;
que estas propuestas y alternativas necesitan ser normadas y reglamentadas para poder llevarlas a la práctica, debiendo considerar las cuestiones inherentes a las normativas vigentes para tal fin;
que en tal cometido resulta necesario generar una nueva categorización de zona, la cual debería prever estas nuevas situaciones en la relación público-privada, persiguiendo el objetivo de equilibrar el mercado de tierras venciendo la especulación inmobiliaria y posicionando ante esta realidad, la posibilidad cierta de acceso a la tierra de las personas de menores recursos económicos.

POR ELLO:

EL CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE RIO GRANDE SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

Art. 1º) CREASE la categoría de Zona Residencial de Interés Público Privado (ZRIPP) la cual formará parte del Plan de Desarrollo Urbano y Territorial de la Ciudad de Río Grande y que quedará legislada bajo el articulado de la presente Ordenanza Municipal, anexos y la reglamentación pertinente.

Art. 2º) CREASE la Comisión de Evaluación para las Zonas ZRIPP, la cual estará compuesta por el Presidente de la Comisión Nº 2 – Obras Públicas; Presidente de la Comisión Nº 3 de Planeamiento Urbano Participativo y Desarrollo local y el Presidente de la Comisión Nº 5 de Legislación e Interpretación y de un representante del Departamento Ejecutivo Municipal, la cual está encargada de tratar todos los proyectos de ZRIPP presentados por el Departamento Ejecutivo Municipal. Su aprobación será por simple mayoría.

Art. 3º) EL Proyecto de Urbanización con una o más zonas ZRIPP deberá ser presentado ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Territorial con una solicitud para la apertura de un expediente de urbanización donde se especifique su intención de ser encuadrado bajo la presente Norma y la Ordenanza Municipal Nº 2863, sus modificatorias y Decretos Reglamentarios.

Art. 4º) Toda persona física o jurídica que pretenda desarrollar un proyecto de urbanización, para lo cual requiera una zonificación bajo la denominación ZRIPP, deberá cumplimentarlo conforme lo dispuesto en la presente Ordenanza, ajustándose a los siguientes requisitos:

- a) EL DESARROLLADOR acreditará la titularidad, o la capacidad de obligarse por las parcelas a urbanizar y adjuntar toda la documentación, que lo respalde, al mencionado proyecto.
- b) EL DESARROLLADOR fundamentará con documentación técnico económica las ventajas que se deriven de la propuesta urbanística por ajustarse a la presente Ordenanza. El precio del metro cuadrado de la parcela generada en el proyecto de urbanización, podrá superar el precio del metro cuadrado de una parcela fiscal municipal de características residenciales, en un porcentaje que fijará el Ejecutivo Municipal a través de un Decreto Reglamentario.
- c) EL DESARROLLADOR, dentro de sus posibilidades, podrá financiar en cuotas, la compra de la parcela adjudicada al postulante enlistado, y podrá aplicar una tasa de interés que se debe ajustar en base al Índice del Costo de la Construcción definido por la Cámara Argentina de la Construcción (CAC).
- d) EL DESARROLLADOR debe ajustarse a lo previsto en el Título VIII de la Ordenanza Municipal N° 2934 y sus modificatorias, debiendo comprometerse por medio de declaración jurada a cumplimentar la misma o en el caso de que se haya ajustado a la normativa, presentar la documentación que respalde el cumplimiento de la misma.
- e) EL DESARROLLADOR deberá conformar un fideicomiso debidamente registrado y al amparo de la reglamentación vigente para lo cual también deberá incluir obligatoriamente en una de sus cláusulas la adhesión a la presente Ordenanza. Los convenios deberán contemplar la responsabilidad solidaria del fiduciante y fiduciario en los términos del artículo 701° del Código Civil.
- f) A los efectos de garantizar el compromiso asumido con los beneficiarios, EL DESARROLLADOR, deberá ofrecer los seguros de caución a favor de los beneficiarios, en una aseguradora de primera línea.

Art. 5º) Si EL DESARROLLADOR inició un expediente de urbanización ante el Municipio de Río Grande bajo otra zonificación y desee sumar un sector de la urbanización encuadrada en la presente Ordenanza deberá solicitarlo ante la autoridad de aplicación y reflejarlo en la documentación técnica pertinente.

Art. 6º) Una vez cumplido lo dispuesto en el articulado precedente y aprobado el expediente técnico legal de la urbanización o las modificatorias del mismo, el Departamento Ejecutivo Municipal deberá remitirlo a la Comisión creada en el artículo 2º para su aprobación.

El Municipio brindará el listado de postulantes registrados en la Dirección de Tierras Fiscales del Municipio, previamente aprobado por la Comisión creada en el artículo 2º.

Art. 7º) EL DESARROLLADOR recibirá del Municipio de Río Grande el listado de postulantes a tierras fiscales municipales, debidamente conformado, el que será utilizado para efectuar la venta de los mismos al precio que se derive de la aplicación del artículo 5º, Inciso b) de la presente. El listado será conformado especialmente con las personas que expresen su intención de ser beneficiarios del fideicomiso conformado en el artículo 4º, Inciso f, de la presente.

Art. 8º) EL DESARROLLADOR no podrá en ningún caso alterar el orden de los postulantes entregado por el Municipio, salvo que uno o más postulantes no reunieran los requisitos de accesibilidad establecida por EL DESARROLLADOR, pudiendo pasar al siguiente postulante de la lista, debidamente autorizado por la autoridad municipal correspondiente. Los requisitos de accesibilidad que se establezcan solo pueden estar fundados en cuestiones crediticias y/o financieras.

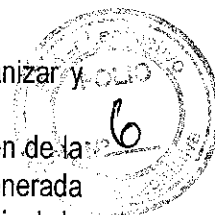
Art. 9º) El Proyecto de Urbanización encuadrado como ZRIPP gozará de los beneficios de la presente Ordenanza debiendo obligatoriamente enajenar las parcelas generadas, con esta zona, a los postulantes a tierras fiscales municipales, cuya lista será entregada por el Municipio de Río Grande, sin que esto signifique que EL DESARROLLADOR pueda rechazar parcial o totalmente sin causa justificada el orden de prelación previsto en el listado.

Art. 10º) EL DESARROLLADOR deberá comunicar al Municipio las operatorias realizadas con los postulantes del listado de tierras, indicando su situación administrativa para lo cual conformará un informe mensual dirigido a la dirección municipal que revista de autoridad de aplicación para tal fin.

Art. 11º) En caso de que el Municipio detecte la incorrecta implementación o el incumplimiento de la presente Ordenanza, el Municipio de Río Grande notificará a EL DESARROLLADOR, en el plazo de cinco (5) días hábiles administrativos, la situación y en caso de que el incumplimiento continúe, el proyecto será rezonificado y quedará fuera de los alcances de la presente.

Art. 12º) EL DESARROLLADOR entregará las parcelas de la urbanización con la infraestructura de los servicios básicos como red de agua domiciliaria, red de energía eléctrica, red cloacal, red de gas, abovedado de calles con cordón cuneta de hormigón armado y desagües pluviales. EL DESARROLLADOR, deberá ajustarse a las disposiciones generales del Capítulo VI del Título 2 de la Ordenanza Municipal N° 2863.

Art. 13º) INSTRÚYASE al Ejecutivo Municipal a reglamentar la presente Ordenanza.



Art. 14º) APROBAR Y CONFORMAR como parte integrante de la presente Ordenanza Municipal al Anexo I adjunto.

Art. 15º) PASE AL DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL PARA SU PROMULGACION, NUMERACION Y PUBLICACION. REGISTRESE. CUMPLIDO ARCHIVASE.

APROBADA EN SESION ORDINARIA DEL DIA 19 DE SEPTIEMBRE DE 2014.
Fr/OMV



ANEXO I

Condiciones particulares para la Zona Residencial de Interés Público Privada

El presente Anexo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización que se conforme como **Zona Residencial de Interés Público Privada (ZRIPP)**.

Características

Son aquellos sectores que se destinen a nuevas urbanizaciones para vivienda del sector privado con intervención del Municipio de Río Grande.

Objetivos

Promover un proceso de densificación controlada permitiendo el uso residencial multifamiliar de baja altura y actividades comerciales de escala barrial.

Parámetros urbanísticos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV del Anexo 1 de la Ordenanza Municipal N°2863.

Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

Retiro de Frente: tres (3) metros

Retiro Lateral: No aplica

Retiro de Fondo: (4) metros en niveles superiores a planta baja o a partir de los 3.5m sobre el nivel de planta baja.

Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 75%

Índice de Permeabilidad: cincuenta por ciento (50%) de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS de la parcela y deberá destinarse a terreno natural absorbente, forestado y parqueado.

Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

Factor de Ocupación Total (FOT): 1,5

Densidad Habitacional: Se admitirá como máximo una (1) unidad habitacional por parcela.

Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación

Tipología urbana de edificación: Manzana cerrada

Altura máxima: siete metros (7 m).

Patios Auxiliares: Cumplirá con la relación $r = h/d = 4$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo IV. La distancia d nunca podrá ser menor a 4 metros y la superficie mínima nunca será menor a 12 m² (doce metros cuadrados).

Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga

Se deberá destinar dentro de la parcela un módulo de estacionamiento de 2,50m por 5,00m y debe ser accesible desde la vía pública.

Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V del Título II de la Ordenanza Municipal N°2863, y en forma particular se regirá según lo determinado en el Anexo 4 de la Ordenanza Municipal N°2863 adoptando la Clasificación de Usos de la zona denominada Zona Residencial 5 (R5).

Parcelamientos

Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI del Anexo 1 de la Ordenanza Municipal N°2863.

Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:

Superficie mínima: 180 m² (Ciento ochenta metros cuadrados)

Lado mínimo: 9 m (Nueve metros lineales).