

Ref.: Expte. N° 16865/20.-

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

Artículo 1º: Registro de Publicidad y/o Propaganda de Venta de Emprendimientos Urbanísticos.

Créase el Registro Municipal de Publicidad y/o Propaganda de Venta y/o Comercialización de Emprendimientos Urbanísticos, en el ámbito de la Secretaría de Planificación e Infraestructura, o del órgano que en el futuro la reemplace, en el cual deberán inscribirse los emprendimientos urbanísticos existentes en el partido de Escobar, respecto a los cuales se ofrezca la venta o comercialización al público de lotes, parcelas, unidades funcionales, y cualquier otro asimilable a tales, mediante cualquier tipo y/o medio de publicidad y/o propaganda que se difunda dentro del distrito.

Artículo 2º: Emprendimiento urbanístico. Toda referencia en la presente ordenanza a emprendimientos urbanísticos comprende a los loteos o fraccionamientos, conjuntos inmobiliarios, complejos urbanísticos, fideicomisos inmobiliarios, y las demás figuras asimilables a tales.

Artículo 3º: Ámbito de Aplicación. Facúltese a la Autoridad de Aplicación a establecer por vía reglamentaria los tipos de emprendimientos urbanísticos, de acuerdo a las cantidades de lotes, parcelas y/o unidades funcionales que surjan de los mismos, que se encontrarán sujetos a la inscripción en el registro creado en el artículo 1º.

Artículo 4º: Obligaciones de los Titulares de Dominio, Martilleros o Corredores Públicos y Promotores. El titular de dominio, martillero o corredor público interviniente y la firma promotora, conjuntamente, y con un mínimo de veinte (20) días hábiles de anticipación a la fecha del inicio del anuncio o promoción de venta y/o comercialización de un emprendimiento urbanístico, deberán presentar ante la autoridad de aplicación de la presente ordenanza y con carácter de declaración jurada la siguiente documentación:

- a) Documentos que acrediten la titularidad del dominio, siendo suficiente el certificado expedido por el registro de la Propiedad vigente al momento de su presentación, o certificación, o estudio notarial.
- b) Constancia de inicio de trámite del proyecto de emprendimiento urbanístico ante la Municipalidad de Escobar, debiendo indicar fecha y número de expediente.
- c) Plano vigente del emprendimiento urbanístico.

- d) Proyecto de la Publicidad a realizar, ya sea en soporte papel y/o digital.
- e) Certificado vigente de matrícula de martilleros y corredores públicos que intervienen en la venta.
- f) En caso de existir firmas promotoras de las ventas deberán presentar el Contrato Social que deberá estar debidamente inscripto con copia certificada de los instrumentos donde se designen las autoridades presentantes.
- g) Cumplir las demás obligaciones que por vía reglamentaria establezca la autoridad de aplicación para la mejor implementación del presente régimen.

Artículo 5º: Presentado los requisitos establecidos en el artículo 4º, la Autoridad de Aplicación, dentro del plazo de diez (10) días hábiles procederá a:

- 1) Registrar el emprendimiento urbanístico, en caso de verificarse su cumplimiento, quedando el titular de dominio, el martillero o corredor público y la firma promotora autorizada para realizar la publicidad o propaganda de la venta del mismo dentro del Partido de Escobar.
- 2) Observar la solicitud de registración en caso de no verificarse el cumplimiento de los requisitos antes mencionados mediante resolución fundada.

Artículo 6º: La publicidad y/o propaganda que se realice o se difunda dentro del partido de Escobar relativa a la venta y/o comercialización de los emprendimientos urbanísticos comprendidos en la presente ordenanza, ya sea realizada en soporte papel y/o digital, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Precisar con claridad la ubicación, el partido, el paraje y todo elemento necesario para la ilustración del comprador.
- b) Graficar acorde a la realidad las características de la zona de manera proporcional respecto a la ubicación.
- c) Poseer exclusivamente en los folletos explicativos una reproducción del plano de mensura y/o plano de obra vigente.
- d) En publicidades con fotografía deberá aclarar con precisión la ubicación, distancia y relación con los inmuebles en venta, identificación de barrios y/o parajes conocidos próximos, como así también distancias en metros o en kilómetros respecto a los medios de transporte público.
- e) Deberá enunciar, en los tipos de emprendimientos urbanísticos que corresponda, las características de las superficies de rodamiento conforme a:
 - I) "Tierra" abovedada.
 - II) "Mejorado" indicando su tipo.
 - III) "Pavimento" aclarando su tipo y ancho.
- f) Especificar los servicios públicos disponibles en el emprendimiento urbanístico.

- g) Mención destacada del precio de venta.
- h) Indicación clara, precisa y destacada de los planes de venta, como así también la fórmula de reajuste aplicable.
- i) Enunciación de la fecha y número de expediente municipal mediante el cual tramita la ejecución del emprendimiento u urbanístico.
- j) Deberá contener mención de que el inicio del trámite del emprendimiento urbanístico no garantiza su aprobación por la autoridad competente.
- k) Mención del estado del trámite actualizado, debiendo detallar respecto al o los planos:
 - 1) Pendiente de visado municipal.
 - 2) Visado Municipal vigente.
 - 3) Pendiente de aprobación ante autoridad provincial competente.

Artículo 7º: Será obligatoria la colocación en lugar visible sobre la vía y/o acceso principal de los emprendimientos urbanísticos de un cartel de 3 mts de ancho por 2 mts de alto, con caracteres y tipografía que permita la lectura normal, con mención sucinta de los requisitos del artículo 6º de la presente.

Artículo 8º: Régimen sancionatorio. La inobservancia de las disposiciones establecidas en ésta ordenanza se sancionará de la siguiente forma:

- a) Ofrecer mediante medios publicitarios o propagandísticos la venta y/o comercialización de emprendimientos urbanísticos comprendidos en la presente ordenanza sin la previa registración ante el registro indicado en el artículo 1º será sancionado con una multa del 1% al 3% del valor del valor fiscal del emprendimiento urbanístico.
- b) Sin perjuicio de lo establecido en el punto a), el funcionario interviniente podrá disponer transitoriamente la clausura del emprendimiento urbanístico, si ello fuera necesario para la cesación de la falta, la cual durará hasta tanto dé cumplimiento con los requisitos establecidos en la presente ordenanza.

Serán solidarios responsables el titular de dominio, la firma promotora y el martillero o corredor publico interviniente.

Las multas serán acumulativas, y se reajustarán conforme los índices y procedimientos establecidos en el Código Fiscal hasta el efectivo pago luego de su vencimiento a los 10 (diez) días de notificada, cuyos importes ingresarán al patrimonio municipal y será destinado al mejoramiento urbano y edilicio y gastos que origine la presente ordenanza.

Artículo 9º: La Autoridad de Aplicación, luego de la efectivización de las sanciones mencionadas, comunicará al Colegio Público de Martilleros y Corredores Públicos las infracciones que han cometido sus colegiados. En caso de corresponder, la Autoridad de Aplicación denunciará al infractor ante autoridad judicial pertinente.

Artículo 10º: Toda la publicidad y/o propaganda de venta y/o comercialización de emprendimientos urbanísticos que se encuentren alcanzados por la presente ordenanza deberá adecuarse a la presente en el plazo de 90 (noventa) días corridos desde la reglamentación de la presente, bajo apercibimiento de aplicar las sanciones contenidas en el artículo 8º.

Artículo 11º: Desígnese como Autoridad de Aplicación del Decreto-Ley N° 9078/78 y sus modificatorias en el ámbito municipal a la autoridad de aplicación de la presente ordenanza.

Artículo 12º: Desígnese como Autoridad de Aplicación de la presente Ordenanza a la Secretaría de Planificación e Infraestructura, autorizándola a delegar las atribuciones conferidas en la presente.

Artículo 13º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo, a sus efectos.

----- DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE,
----- EN BELEN DE ESCOBAR, A LOS TRES DIAS DEL MES DE JULIO DE DOS MIL
----- VEINTE.

Queda registrada bajo el N° 5791/2020.-

FIRMADO: LUIS CARRANZA (PRESIDENTE) – HUGO CANTERO (SECRETARIO LEGISLATIVO)