

Camelli impulsa la creación del certificado de factibilidad para construir en Bariloche

martes, 03 de junio de 2008

La concejal justicialista Silvana Camelli presentó un proyecto de ordenanza para que se apruebe la "Creación del certificado de factibilidad para construir". De acuerdo a los fundamentos presentados, la concejal argumenta que según "estudios geológicos desarrollados en la Ciudad de San Carlos de Bariloche alertaron sobre la fragilidad ambiental de la zona, con una marcada situación de riesgo en las laderas de los cerros" y "ello motivó que se pusiera un freno a la tala de árboles en forma indiscriminada, a la modificación de escurrientes naturales, al movimiento de suelos para la realización de obras de construcción, creando limitaciones y restricciones como un modo acertado y prudente de evitar consecuencias gravosas en el futuro que puedan alterar el medio ambiente y poner en riesgo a la población. Tal sería el caso si se produjeran desmoronamientos en las laderas, posibles desprendimientos de rocas y los daños por la obstrucción de los cauces naturales de agua productos de las vertientes de los cerros".

Teniendo en cuenta que ello ha sido la fuente de inspiración de normas que establecen límites razonados a la libre construcción y movimiento de suelos, en preservación de los intereses de orden público, no es ajeno a la realidad que se continúan realizando ofertas de venta de terrenos que se encuentran en las zonas más afectadas o propensas a dichos riesgos, sin la debida publicidad de los mismos, y omitiendo brindar información acerca de las restricciones vigentes, generando en consecuencia operaciones de compraventa cuyo fin es concretar proyectos de construcción de viviendas particulares o proyectos turísticos de imposible concreción, vulnerando así los derechos de los compradores y/o adquirentes.

Si bien no se trata de una prohibición de construir, hay una restricción del uso del suelo basada en el previo estudio del mismo, a fin de determinar la factibilidad de emplazar una vivienda o una infraestructura en el mismo, evaluando el impacto ambiental que ello tiene sobre la región.

En consecuencia resulta una obligación para quienes oferten en venta lotes o fracciones comunicar los impedimentos que pesan sobre los mismos, en cumplimiento con el deber de información a los interesados y/o potenciales compradores.

La ley de defensa del consumidor establece el deber de suministrar al consumidor en forma cierta, clara y detallada todo lo relacionado con las características esenciales de los bienes ofrecidos en venta, y las condiciones de su comercialización. No pudiendo soslayarse la importancia que reviste el informe de factibilidad para construir y sus restricciones, como factor determinante a la hora de decidir sobre la concreción de la operación de venta. No puede admitirse que se oculte información relevante a los potenciales compradores, que tiene su origen en normativa vigente, y que luego constituirá una restricción para el comprador al momento de presentar el plano de obra para su respectiva aprobación.

El medio para paliar dicha situación es establecer la obligatoriedad para quienes oferten en venta lotes y/o fracciones, de exhibir un certificado de factibilidad y/o restricciones a la construcción emanado por la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, a los interesados y/o potenciales compradores.

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, a través de la Dirección de Obras Particulares estarán a cargo de expedir el correspondiente certificado de factibilidad y/o restricciones para construir en el terreno y/o fracción que se oferte, previo estudio de las condiciones del suelo y forestación, y evaluación del impacto ambiental y peligros que pudieran acarrear una posible construcción en dicha área.

El referido certificado será entregado a la/s inmobiliaria/s que acrediten su designación como intermediaria en la oferta de venta de un terreno y/o fracción, con la correspondiente autorización de venta debidamente firmada por el/los propietario/s, y en el caso de venta directa acreditando el carácter de propietario mediante el título de propiedad o instrumento que acredite la misma, del respectivo terreno y/o fracción.

Atento que pueden modificar las características o las razones que determinaron o no la factibilidad, es que se le ha de asignar un periodo de validez, de un año calendario, contado a partir de la fecha de expedición del mismo.

De los fundamentos expuestos, se desprende la existencia de sobrados motivos para fijar una solución efectiva a esta problemática, creando un mecanismo que evite el indiscriminado e irresponsable accionar de omitir la citada información.

Que por todo ello y de acuerdo a las atribuciones que le otorga la Carta Orgánica Municipal en su Sección Tercera Departamento Deliberante Disposiciones Generales, deberes y atribuciones Art. Nº 38 Inciso 1 El Concejo Municipal de San Carlos de Bariloche sanciona con fuerza de:

Art. Nº.- 1. Establécese la obligatoriedad para la oferta de venta de terrenos y/o fracciones en el ejido Municipal de San Carlos de Bariloche, realizada por inmobiliarias o directamente por los propietarios, de exhibir a los interesados un

certificado de factibilidad y restricciones para construir.

Art. N°.- 2. La Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, será las encargadas de expedir el correspondiente certificado de factibilidad y/o restricciones para construir en el terreno y/o fracción que se oferte, previo estudio de las condiciones del suelo y forestación, y evaluación del impacto ambiental y peligros que pudieran acarrear una posible construcción en dicha área.

Art. N°.- 3. El pertinente certificado será entregado a la/s inmobiliaria/s que acrediten su designación como intermediaria en la oferta de venta de un terreno y/o fracción, con la correspondiente autorización de venta debidamente firmada por el/los propietario/s, y en el caso de venta directa acreditando el carácter de propietario mediante el título de propiedad o instrumento que acredite la misma, del respectivo terreno y/o fracción.

Art. N°.- 4. El certificado pertinente tendrá una validez de un año calendario, contado a partir de la fecha de expedición del mismo. Vencido el plazo de vigencia, se deberá solicitar la entrega de un nuevo certificado, previa realización de los estudios pertinentes conforme art. N° 2. y acreditación de los extremos del art. N° 3.

Art. N°.-5. De forma.