



Cdo. Exp N° 4131-198.260/20



Honorable Concejo Deliberante
De José C. Paz

ORDENANZA N° 1.619/2.020.-

VISTO, el Expediente N° 4131-198.260/2.020 **Secretaria de Obras y Servicios del Departamento Ejecutivo**. Proyecto de Ordenanza. **Ref.: S/ PROYECTO DE ORDENANZA – EMPADRONAMIENTO DE OBRAS CLANDESTINAS.**; atento a lo resuelto por este Alto Cuerpo Constituido en Comisión en Sesión Ordinaria.

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA

OBJETO Y ALCANCE

ARTÍCULO 1°: LA presente tiene por objeto la actualización del Catastro Municipal, a través del registro y empadronamiento de obras clandestinas, mediante la presentación espontánea de los interesados o del relevamiento y detección de las mismas.

ARTICULO 2°: FACULTASE al Departamento Ejecutivo a empadronar las obras existentes construidas sin permiso previo (clandestinas) en la forma que se establece en la presente.

ARTICULO 3°: A los fines de esta Ordenanza se considera “Construcción existente construida sin permiso previo” a aquella que a la fecha de la sanción de la presente, haya sido ejecutada como mínimo su estructura resistente y cubierta, o en caso de mampostería portante los muros ejecutados hasta la altura del techo. Los muros internos a construir y los ambientes a conformar deberán cumplir con las reglamentaciones vigentes.

ARTICULO 4°: EL registro y empadronamiento de las obras solo significa el reconocimiento Municipal de la subsistencia de la Construcción, pero no implica la habilitación ni autorización de los usos que se asignen a lo construido, debiéndose realizar por separado el trámite correspondiente de acuerdo a la normativa vigente.

ARTICULO 5°: EL registro y empadronamiento de las Obras podrá realizarse por:

- 5.1.** La solicitud de inclusión en los beneficios de esta Ordenanza a través de una declaración jurada firmada por el propietario o tenedor, cuyo modelo como Anexo 1 forma parte de la presente.
- 5.2.** De Oficio cuando detectada la obra clandestina se notificara al propietario o tenedor, y éste no se presentara a regularizar la situación dentro de los 10 (diez) días hábiles posteriores a dicha notificación.



Exp. N° 4131-198 26/20



*Honorable Concejo Deliberante
De José C. Paz*

ARTICULO 6°: NO podrán acogerse a los beneficios que establece la presente:

- a)- Las obras en construcción que tengan Acta de Inspección o de Comprobación por inicio de obra sin permiso labrada durante la vigencia de la presente norma o cualquier otra documentación que así lo evidencie, ya que en ese caso no se estaría cumpliendo con el requisito establecido en el Art. 3°.
- b)-Todas aquellas edificaciones que superen más de (2) dos niveles o pisos, considerando (2) dos niveles a planta baja y primer piso.

ARTICULO 7°: LAS Carpetas y/o Expedientes de Obras Existentes que se encuentren en trámite a la fecha de la promulgación de la presente Ordenanza, quedarán automáticamente incluidas en los términos de ésta, y dispondrán de 90 (noventa) días para normalizar su situación, no generando derecho a reclamo de reintegro por los pagos efectuados previo a la promulgación de la presente.

ARTICULO 8°: LAS superficies declaradas bajo este operativo serán empadronadas a partir de la fecha de presentación de la Declaración Jurada.

En casos de Obras en Construcción, se autoriza al Departamento Ejecutivo a empadronar el bien:

Si está ejecutado un 75% (setenta y cinco por ciento) y habitado (o en uso): se incorporará la totalidad de la obra según el destino indicado en la Declaración

• Si no está Habitado (o en uso): se incorporará en proporción a la obra ejecutada.

ARTICULO 9°: POR carecer la Dirección de Obras particulares de antecedentes técnicos de la edificación y de la certificación de profesionales respecto de las obras existentes, el propietario es el único responsable por la Seguridad Estructural, la Salubridad o cualquiera de los aspectos edilicios que declare.

ARTICULO 10°: LA dirección de Obras Particulares podrá en los casos que considere necesario, solicitar un Informe Técnico con la intervención de un profesional con incumbencias que certifique la Seguridad Estructural, la Salubridad y todo otro aspecto edilicio.

CATEGORIAS

ARTICULO 11°: A los fines del pago de Derechos de Construcción, se establecen dos categorías:

1. Vivienda mínima: Incluye a las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar o multifamiliar (hasta dos unidades) que cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Tener uso exclusivo de vivienda única y ocupación permanente
 - b) No superar los 70 m² totales en caso de vivienda unifamiliar y de 120m² en caso de 2 unidades de vivienda
 - c) No estar ubicadas en Urbanizaciones Cerradas
2. Las Obras no comprendidas en la Categoría 1



Exp. N° 4131-198.260/20



*Honorable Concejo Deliberante
De José C. Paz*

DERECHOS DE CONSTRUCCION

ARTICULO 12°: LA liquidación de los Derechos de Construcción se hará conforme a lo determinado en la Ordenanza Fiscal y Tarifaria vigente con las siguientes modificaciones:

1. Vivienda Mínima: Se exceptuará del pago de Derechos de Construcción y Recargos a las construcciones incluidas en esta Categoría. Sólo abonará un sellado por INICIO DE EXPEDIENTE, según Ordenanza Tarifaria vigente, Capítulo IX: DERECHOS DE OFICINA, Artículo 26° inciso a, en concepto de Derecho de Empadronamiento e Ingreso de Expediente.
2. Construcciones comprendidas en Categoría 2° del Art. 11°: Abonarán los derechos de construcción de acuerdo a la Ordenanza Fiscal-Tarifaria vigente y un sellado por INICIO DE EXPEDIENTE, según Ordenanza Tarifaria vigente, Capítulo IX: DERECHOS DE OFICINA, Artículo 26° inciso a, en concepto de Derecho de Empadronamiento e Ingreso de Expediente.

ARTICULO 13°: DURANTE la vigencia de la presente Ordenanza, los Derechos de construcción correspondientes a Obra Nueva de todas las Categorías tendrán una quita de 10% (diez por ciento).

ARTICULO 14°: LOS Derechos de Construcción podrán abonarse en cuotas de acuerdo a lo establecido por la Normativa vigente, con la obligación de cancelación de deudas municipales previo a la aprobación /registración.

ARTICULO 15°: LOS Derechos pagados con la Declaración Jurada revisten carácter de provisorios y se ajustarán en el momento de la presentación de los Planos.

ARTICULO 16°: LOS valores a aplicar en la liquidación de los Derechos de Construcción, serán los vigentes a la fecha de la presentación de la Declaración Jurada.

- a) Si con la presentación del Plano se encuentra una diferencia mayor al 15% (quince por ciento) en la superficie declarada, la diferencia se abonará con el recargo que correspondiere, según los valores vigentes en ese momento.
- b) Si la diferencia es de hasta el 15% (quince por ciento), se pagarán los derechos con los beneficios otorgados en la presente para la categoría que corresponda según la superficie real.
- c) Si la superficie presentada en los planos es menor a la Declaración Jurada, no autoriza al denunciante a completar con obra dicha superficie ni a solicitar reintegro de los Derechos de construcción pagados de más.



Exp. N° 4.131-198.160/20



Honorable Concejo Deliberante
De José C. Paz

TRAMITACIÓN

ARTICULO 17º: TODOS los trámites tendrán inicio con la presentación del Expediente por Mesa de Entradas con la siguiente documentación:

- a) Formulario de Declaración Jurada por duplicado que como Anexo 1 forma parte del presente, que permitirá empadronar las superficies clandestinas declaradas a partir del día de su presentación y podrá ser presentada por el propietario o por un representante debidamente autorizado, como "obra a empadronar". Dicha documentación deberá ser ingresada en un único expediente. El Plano municipal que presentará oportunamente el profesional, deberá incluir lo construido en todas las unidades funcionales de la parcela.
- b) Planilla de Liquidación y comprobante de pago de los derechos de construcción correspondientes. Dicha planilla será realizada por el propietario con la asistencia y asesoramiento de la dirección de Obras Particulares.
- c) Fotocopia de escritura, Boleto de Compraventa sellado por ARBA o declaratoria de herederos o Acta Ley 24374, según corresponda. En los casos que los titulares sean empresas / fideicomisos: adjuntar estatuto y acta de última asamblea para verificar designación de autoridades vigentes.
- d) Copia D.N.I. del solicitante quien acreditará titularidad según ítems (c)
- e) El profesional intervinientes deberá estar matriculado: adjuntarán contrato intervenido por el Colegio de competencia; autorizados: deberán presentar autorización del solicitante, para tramitar.
- f) Copia de plano de obra antecedente (de corresponder)
- g) Fotocopia de recibo de Tasa de Servicios Generales (cvp.) del inmueble.
- h) Comprobante de liquidación de derechos de construcción: la D.O.P. realizará una pre liquidación de derechos de construcción en base a lo declarado en el formulario. El monto liquidado queda sujeto a reajustes, cuando se realice el visado técnico del plano, que presentará oportunamente el profesional.
- i) Comprobante de recibo emitido por la Dirección Gral. de Rentas, Secretaria de Economía y Hacienda en concepto de Derechos de Oficina (inicio de expediente).

ARTICULO 18º: EL Expediente conformado según el Art. 17º será girado a la Dirección de Catastro para proceder a la incorporación de la obra según lo especificado en el Art.8º, cumplido y teniendo en cuenta que dicho Expediente será el antecedente para la presentación del Plano de Obra, se deberá girar a la Dirección de Obras Particulares donde se procederá a entregar al solicitante la copia de la Declaración Jurada con las Leyendas:

"EMPADRONADO EN LOS TERMINOS DE LA ORDENANZA N°.....DEBERA PRESENTAR LOS PLANOS DE OBRA ANTES DEL / /"



*Honorable Concejo Deliberante
De José C. Paz*

ARTICULO 19°: FACULTASE al Departamento ejecutivo a través de la Dirección de Obras Particulares, para resolver las situaciones que surjan de la aplicación de esta ordenanza.

ARTICULO 20°: EN aquellos casos en que junto con la declaración de Obra Existente, se tramite la aprobación de Ampliación a Construir, esta deberá cumplir con la normativa vigente, no alcanzándole las excepciones aplicadas a la obra existente. Cuando existan construcciones que invadan la Restricción al Dominio, se solicitara al propietario la RENUNCIA AL MAYOR VALOR por dichas construcciones, comprometiéndose a demolerla a su cargo en el momento que corresponda, la misma deberá estar certificada ante Escribano Publico.

ARTICULO 21°: EN los casos en que existan, a la fecha de promulgación de la presente, denuncias de linderos como consecuencia de molestias y/o perjuicios ocasionados por la construcción clandestina considerada, esta será empadronada y la gestión del plano tendrá continuidad una vez concluida la sustanciación de las denuncias correspondientes o cesen las causas que la originaron, con informe debidamente fundado de las áreas competentes.

ARTICULO 22°: EL interesado deberá dar cumplimiento a todas las normas estipuladas en la presente y no podrá retirar los planos registrados o aprobados hasta la cancelación por los Derechos de Construcción, como asimismo deberá estar el día por todos los conceptos de los Tributos Municipales. (Libre deuda Ordenanza Tarifaria Art. 29° Derechos de Oficina)

VIGENCIA Y APLICACION

ARTICULO 23°: LA presente ordenanza entrará en vigencia a los 15 (quince) días de su promulgación, fijándose en 365 (trescientos sesenta y cinco) días corridos el plazo para la presentación espontanea de las construcciones no declaradas. Facúltese al Departamento Ejecutivo fundándose en informe del área competente pudiendo este plazo ser prorrogado si las circunstancias así lo aconsejaran.

ARTICULO 25°: LOS planos presentados en el marco de esta Ordenanza y los no incluidos o presentados fuera del plazo de vigencia de la misma serán:

- a) **Aprobados:** En caso de ajustarse a la normativa vigente.
- b) **Registrados:** En caso de ser antirreglamentarios llevarán la leyenda:

**“QUEDA PROHIBIDA TODA AMPLIACION Y O MODIFICACION
SI NO VUELVE AL ESTADO REGLAMENTARIO LA PARTE
EXISTENTE QUE NO CUMPLE CON LOS CODIGOS DE
ZONIFICACION Y EDIFICACION”**



de. Exp. N° 4131-198260/20

22

Honorable Concejo Deliberante
De José C. Paz

ARTICULO 26°: **VENCIDO** el plazo para la presentación de la documentación técnica conforme a los Art. 23 y 24 decaerán los beneficios que la presente otorga, el formulario respectivo no tendrá validez, y los pagos realizados en concepto de Derechos de Construcción serán considerados como pagos a cuenta de la liquidación definitiva conforme a la normativa vigente en ese momento.

ARTICULO 27°: **DE** acuerdo a lo establecido en el Art. 5° 2, el Departamento ejecutivo, a través del Área de Competencia estará facultado a realizar operativos de detección de obras clandestinas y a intimar a la presentación de la Declaración Jurada en los términos de la presente Ordenanza dentro de los 10 (diez) días hábiles de la intimación.

ARTICULO 28°: **TRANSCURRIDO** el plazo previsto en el Art. 27° y no mediando presentación de Declaración Jurada, se autoriza a la incorporación de Oficio a través de la dirección de Catastro, de la superficie estimada por el Inspector actuante.

ARTICULO 29°: **SIN** perjuicio de los operativos necesarios que disponga el Área Competente durante la vigencia de la presente, no podrán incorporarse a la misma las obras clandestinas cuyos propietarios no hayan optado por el acogimiento y/o planos presentados y/o inicien obras sin permiso, en cuyo caso deberán cumplir con todas las exigencias de la normativa vigente.

ARTICULO 30°: **LAS** obras excluidas de los beneficios, según lo descripto en el Art. 6, Art. 16° inc. a) y Art. 29° y las presentadas fuera de la vigencia de esta norma, además de los derechos de construcción pertinentes, abonarán

RECARGOS

Reglamentaria/Antirreglamentaria

1. VIVIENDA UNIFAMILIAR	20%	50%
2. VIVIENDA MULTIFAMILIAR hasta 2 unidades	50%	100%
3. VIVIENDA MULTIFAMILIAR más de 2 unidades	100%	150%
4. COMERCIOS-SALUD-EDUC-INDUSTRIA	100%	150%

ARTICULO 31°: **DEROGASE** toda otra norma que se oponga a la presente.

ARTICULO 32°: **COMUNÍQUESE** al Departamento Ejecutivo, dése al Libro de Ordenanzas y cumplimentado ARCHÍVESE. -

Dada en la Sala Pública del Recinto de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de José C. Paz, a los Veinticinco días del Mes de Noviembre de Dos Mil Veinte. -

Adrián Jesús Cecchi

Secretario

Honorable Concejo Deliberante de José C. Paz
V.M.C



Roque Agustín Caggiano

Presidente

Honorable Concejo Deliberante de José C. Paz