



Honorable Concejo Deliberante
de San Miguel

Cdo. Expte. 4130-41889/20

"2020 - AÑO DEL GENERAL MANUEL BELGRANO"



ORDENANZA

Visto: El Expediente N° 4.130-41.889/2020 del "DEPARTAMENTO EJECUTIVO"; Proyecto de Ordenanza ref.: Actualización de Registros Catastrales Municipales, incorporando todas las construcciones existentes y; atento a lo resuelto por el Cuerpo reunido en Sesión Ordinaria:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA

ARTÍCULO 1° - OBJETO: Es objeto de la presente continuar con la actualización de los Registros Catastrales Municipales, incorporando todas las construcciones existentes, conforme las definiciones y con el alcance de la presente norma.

ARTÍCULO 2° - DEFINICIONES:

2.1. Se registrará como "**obra existente REGLAMENTARIA**" a aquella obra ejecutada, sin permiso municipal previo, pero en cumplimiento con lo dispuesto en los Códigos de Edificación (Ord. 595/1982) y/o de Zonificación (Ord. 14/2012), así como las Ordenanzas, Decretos y Resoluciones que afectan a las mismas.

2.2. Se registrará como "**obra existente ANTIRREGLAMENTARIA**" a aquella obra que se haya ejecutado sin permiso municipal e incumpla con lo dispuesto en los Códigos de Edificación (Ord. 595/1982) y/o de Zonificación (Ord. 14/2012), así como las Ordenanzas, Decretos y Resoluciones que afectan a las mismas.

ARTÍCULO 3° - DE LOS TIPOS DE OBRAS PERMITIDAS:

a) **Viviendas unifamiliares**

Las viviendas en barrios cerrados, clubes de campo y/o cualquier configuración de urbanización con cerramiento perimetral, a los efectos de su tramitación y registración en el marco de la presente, serán consideradas como vivienda unifamiliar.

b) **Viviendas multifamiliares, viviendas mancomunadas, agrupadas y edificios de viviendas en altura.**

c) **Comercios, oficinas, depósitos e industrias.**

d) **Instituciones destinadas a salud, educación y culto, deportes y/o recreación.**

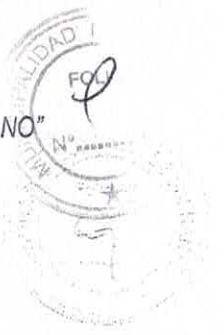
ARTÍCULO 4° - DE LA TRAMITACIÓN: Para la tramitación de todos los tipos de obras permitidas será condición poseer el libre deuda parcelario. El profesional deberá presentar la siguiente documentación cuando le sea requerida:

1. Copia de la escritura o boleto de compra venta.
2. Informe de dominio (en caso de presentar boleto de compra venta).
3. Declaración jurada de regularización.
4. Plano antecedente
5. Planilla de Revalúo.
6. Plano de obra a regularizar.
7. Imágenes actualizadas de la obra a regularizar.
8. Plano de mensura aprobado por ARBA
9. Plano visado por el Colegio Profesional correspondiente.
10. Planilla anexa al contrato profesional.
11. Planilla de liquidación de derechos de construcción

10 DIC 2020

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

ELISABET M. ZUNIGA
Despacho Mesa de Entrada
y Archivo



Honorable Consejo Deliberante
de San Miguel

12. Comprobante de pago de los derechos de construcción y convenio de pagos (en caso de pago en cuotas).

Para la tramitación de los tipos de obras permitidas incluidas en el inciso b), c) y d) el profesional incorporará a la documentación anteriormente indicada, la siguiente documentación según corresponda de acuerdo al tipo de obra:

13. Certificaciones de los servicios (electricidad; gas; agua y saneamiento).
14. Plano conforme de seguridad contra incendio
15. Certificado final de Seguridad contra incendio
16. Plano conforme a obra electromecánico
17. Plano conforme a obra de ascensores
18. Plano conforme a obra de instalación sanitaria
19. Informe positivo de factibilidad de radicación ó habilitación (en caso de poseer ésta).
20. Otras tramitaciones específicas que puedan corresponder según el tipo de industria (ADA, OPDS, etc.)

ARTÍCULO 5° - EXCLUSIONES: Esta Ordenanza no contempla ni admite los siguientes casos:

- a) Construcciones antirreglamentarias ejecutadas a partir del 31/12/2018.
- b) Obras en ejecución sin cubierta construida.
- c) Construcciones que ocupen o invadan la vía pública o terrenos de dominio nacional, provincial y/o municipal.
- d) Construcciones emplazadas en terrenos que no acrediten titularidad y/o puedan demostrar interés legítimo sobre la propiedad.
- e) Construcciones comprendidas en lo dispuesto por el Art. 9 de la presente Ordenanza.
- f) Construcciones realizadas con sistemas constructivos aún no convalidados por el municipio.
- g) Construcciones con vistas a linderos sobre ejes medianeros.
- h) Construcciones con escurrimiento de agua a la vía pública y/o linderos.
- i) Construcciones en propiedad horizontal sin autorización de los copropietarios.
- j) Las industrias y comercios que no obtengan su correspondiente radicación de rubro.
- k) Supuestos no contemplados: El Poder Ejecutivo Municipal podrá rechazar a través de las áreas competentes, mediante criterio y razones fundadas por acto administrativo, la incorporación de construcciones a registrar en el marco de esta ordenanza, cuando existan supuestos no previstos por la presente relacionados con cuestiones de habitabilidad y/o daño hacia terceros.

ARTÍCULO 6° - CESIONES Y RESTRICCIONES: Toda aquella construcción que se encuentre invadiendo alguna superficie perteneciente a cesiones o restricciones al dominio por prolongaciones de futuras calles, por ensanches, obras hidráulicas, etc., especificadas en el Código de Zonificación Ordenanza N° 14/2012 y sus respectivas modificatorias deberán consignar expresamente la Renuncia al Mayor Valor, con firma certificada ante escribano.

ARTÍCULO 7° - NO CONVALIDACIÓN DE USOS: La registración y aprobación de los planos conforme a lo dispuesto, no implicará la Convalidación de Usos que se pretende radicar y/o habilitar, debiendo éstos ser admisibles de acuerdo a lo establecido en el Código de Zonificación, normas municipales y/o nacionales y/o provinciales específicas que puedan ser aplicadas a los casos en cuestión por los Organismos Municipales y/o extra municipales competentes. Dicha condición deberá constar en la carátula del plano como leyenda de la siguiente manera:

"La registración del plano no implica la convalidación de usos que se pretende radicar ni su habilitación."

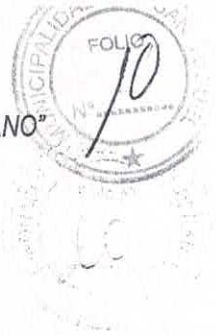
10 DIC 2020

ES COPIA DEL ORIGINAL
ELISABETH M. ZUNIGA
Extra. Gral. de
Despacho, Mesa de Entrada
y Archivo



Cdo. Expte: 430-4189/25

"2020 - AÑO DEL GENERAL MANUEL BELGRANO"



*Honorable Consejo Deliberante
de San Miguel*

ARTÍCULO 8° - NO CONVALIDACIÓN DEL CÁLCULO ESTRUCTURAL: La registración de los planos conforme a lo dispuesto, no implicará verificación ni aprobación del cálculo estructural.

ARTÍCULO 9° - OBRAS INFRACCIONADAS: Aquellas construcciones sobre las cuales se hayan labrado actas de infracción por construir sin permiso, no podrán retirar los planos registrados o aprobados, hasta contar con sentencia definitiva del Juzgado Municipal de Faltas y/o haya acreditado la regularización de la obra, o cancelación de las multas impuestas.

ARTÍCULO 10° - REGISTRO FOTOGRÁFICO: Cuando se realicen presentaciones bajo lo dispuesto por la presente ordenanza, deberán incorporarse fotografías de las superficies existentes y/o en construcción que permitan visualizar claramente el estado actual de la obra.

ARTÍCULO 11° - DE LOS DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y RECARGOS: Los derechos de construcción se abonarán conforme lo establecido en la Ordenanza Fiscal y Tarifaria vigente al momento de efectivizar su pago, liquidándose los recargos que le correspondan de acuerdo al destino a declarar.

ARTÍCULO 12° - DE LA MODALIDAD DE PAGO: En caso de abonar de contado se efectuarán sobre el monto liquidado de derechos de construcción los siguientes descuentos de acuerdo a su fecha de pago:

- 0 a 3 primeros meses de vigencia ordenanza: 30% descuento.
- 3 a 6 primeros meses de vigencia ordenanza: 25% descuento.
- 6 a 9 primeros meses de vigencia ordenanza: 15% descuento.
- 9 a 12 primeros meses de vigencia ordenanza: 0% descuento.

ARTÍCULO 13° - INSPECCIÓN: La Municipalidad, a través de la Dirección de Obras Particulares podrá efectuar inspecciones para verificar la exactitud de lo declarado en los planos de obra. En caso de comprobarse que la realidad difiere de lo manifestado, el profesional actuante será pasible de aplicarse las penalidades de acuerdo a lo que establece el Código de Edificación; Ordenanza 595/82; en su Art. 2.5

ARTÍCULO 14° - PENALIDADES: Los profesionales intervinientes en la tramitación de la aprobación o registración de estas obras, estarán sujetos a las responsabilidades y sanciones establecidas en el Código de Edificación del Partido de San Miguel, Ordenanza N° 595/82, y se efectuará la correspondiente intervención del Colegio Profesional que corresponda.

ARTÍCULO 15° - FINAL DE OBRA: Las obras antirreglamentarias que se incorporen por la presente Ordenanza no podrán tramitar Final de Obra, salvo que las mismas reconfiguren su situación a condiciones de reglamentariedad.

VIGENCIA Y APLICACIÓN

ARTÍCULO 16°: La vigencia de la presente ordenanza no tendrá vencimiento respecto de la presentación de Obras existentes **REGLAMENTARIAS**.

ARTÍCULO 17°: La vigencia de la presente ordenanza será de 12 (doce) meses desde su fecha de publicación, respecto de la presentación de Obras existentes **ANTIRREGLAMETARIAS**.

ARTÍCULO 18°: FACULTASE al Departamento Ejecutivo Municipal a prorrogar el plazo de vigencia por 6 (seis) meses.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

17 0 DIC 2020

ELISABETH ZUÑIGA
Para. Gral. C
Despacho, Mesa de Entrada
y Archivo



*Honorable Concejo Deliberante
de San Miguel*

ARTÍCULO 19° - COMUNIQUESE al Departamento Ejecutivo a sus efectos, dése al Libro de Actas y cumplimentado ARCHIVESE.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante, en la Ciudad de San Miguel, a los veinticinco días del mes de Noviembre del año dos mil veinte.

ORDENANZA N°: 000021

FECHA: 25 NOV 2020

Miguel A. Nieto
Secretario
HCD San Miguel



Hugo A. Reverdito
Presidente
HCD San Miguel

10 DIC 2020

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Elisabet M. Zuniga
Ej. Gral. de
Despacho, Mesa de Entrada
y Archivo



Municipalidad de San Miguel
Año 2020

Decreto de Firma Conjunta

Número: DECFC-2020-1876-E-MSM-INT

SAN MIGUEL, BUENOS AIRES
Jueves 10 de Diciembre de 2020

Referencia: PROMULGACION ORD 21/2020

VISTO la Ordenanza n° 21/2020, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante con fecha 25 de Noviembre de 2020, y en uso de las atribuciones conferidas por el art. 108° inc. 2) de la Ley Orgánica de las Municipalidades; y

POR ELLO:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE SAN MIGUEL

DECRETA

ARTICULO 1°: PROMULGASE la Ordenanza n° 21, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante con fecha 25 de Noviembre de 2020.

ARTICULO 2°: El presente Decreto será refrendado por el señor Secretario de Gobierno.

ARTICULO 3°: Registrar, comunicar, publicar y para su conocimiento y cumplimiento pase a la Secretaría de Gobierno. Cumplido, archivar.

18 DIC 2020

ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

Vanesa Anic
A cargo de Despacho
Dccion Gral de Arquitectura
y Desarrollo Urbano