

## ORDENANZA 2017/2016

### VISTO:

La Ordenanza N° 1788/2013 y sus modificatorias, y la necesidad de otorgar certeza jurídica a un sin número de inmuebles de esta Ciudad, que por diferentes circunstancias carecen de la debida aprobación de los planos respectivos, por el hecho de existir violaciones a la disposiciones del Código de Edificación Municipal y normas de Planeamiento Urbano.

La Carta Orgánica de esta ciudad no prohíbe el régimen de excepción que se propicia para la regularización de las edificaciones en infracción al Código de Edificación, al contrario, conforme surge de lo prescripto por el artículo 48, se propicia el logro de una mejor calidad de vida y la inclusión social como Política de Estado y base de la convivencia social, objetivos que se persiguen con la presente Ordenanza. En igual sentido, la Carta Orgánica, establece el artículo 17 preservar como valor en el desarrollo urbano la "equidad social", que se hace operativa con la posibilidad de que se normalicen y regularicen situaciones habitacionales que no han podido lograr su aprobación municipal.

Lo establecido en los artículos 109, incisos 20 y 74, de la Carta Orgánica Municipal, el Concejo Deliberante se encuentra facultado para el dictado de la Ordenanza que se propicia.

### Y CONSIDERANDO:

Que la presente Ordenanza, no pretende ser un blanqueo indiscriminado de las edificaciones en infracción, sino, que está dirigido a aquellas construcciones que, sin invadir el espacio que corresponde al dominio público, no se adecuan a las prescripciones de la normativa de edificación municipal. Como así también, preservar la seguridad de las personas que habitan esas edificaciones, lográndose por otro lado certeza jurídica, sobre la existencia e inscripción de las mismas.

Que del relevamiento efectuado por el área técnica de esta Municipalidad, surge que existen varios casos de construcciones en infracción a lo previsto en el Código de Edificación, y que impactan en diferentes sectores de la ciudad, con características urbanas, sociales y económicas diferentes.

Que la presente iniciativa legislativa no viola el principio de igualdad previsto en el artículo 16 de la Constitución Nacional, por ser una norma de excepción, con duración limitada de vigencia, y con un fin social específico, que entre otros podemos mencionar la posibilidad de que sectores de bajos o escasos recursos pueda obtener la autorización municipal respectiva, que le permite tener certeza jurídica sobre el inmueble y sobre las construcciones realizada en el mismo.

Que resulta beneficioso para la comunidad toda y para los particulares la concreción de un programa de regularización de obras de arquitectura ejecutadas no registradas, que permita a los propietarios acceder al certificado y aprobación municipal respectiva, que tiene no solo impacto jurídico sino, también, en lo económico, ya que va a permitir revalorizar los inmuebles a los fines del mercado inmobiliario de la ciudad, atento, la plusvalía o mayor valor que el inmueble obtiene con la regularización que se propicia con la presente Ordenanza.

Por otra parte, al ser un régimen de regularización, no genera perjuicio para los vecinos cumplidores, ya que, una vez vencido el plazo de vigencia de la presente Ordenanza, se procederá a aplicar el régimen sancionatorio de las normativas municipales de edificación para las construcciones en infracción.

Como, también, se prevén los casos en que quedan exentos de los beneficios del plan de regularización propiciado con la presente Ordenanza, lo que se basa en el principio de protección del dominio público dada la utilidad de bien común que se persigue con su preservación de toda injerencia de un particular y el interés general comprometido.

Que existen medidas legislativas similares a la propiciada en la presente Ordenanza, y que han sido adoptadas por otros municipios, como es el caso, a modo de simple ejemplo, la Ordenanza Nº 11.686 sancionada por la Municipalidad de la ciudad de Córdoba, que ha servido como antecedente normativo para la elaboración de esta iniciativa legislativa.

Su tratamiento y aprobación por unanimidad en Sesión Ordinaria Nº 37 del día 02 de noviembre de 2016.

**POR TODO ELLO:**

**EL CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE COLONIA CAROYA  
SANCIONA CON FUERZA DE  
ORDENANZA**

**Artículo 1º.-** Institúyase un Régimen para la Regularización de Edificaciones en Infracción al Código de Edificación Ordenanza Nº 1788/2013 y sus modificatorias, que se rige por las condiciones, requisitos y plazos previstos en la presente Ordenanza.

**Artículo 2º.-** Determináse que el Régimen de Regularización estipulado en la presente Ordenanza, alcanza a los casos, situaciones y hechos consolidados territorialmente con anterioridad al 01 de octubre de 2016, y que importan excepciones a lo estatuido en el Código de Edificación, Ordenanza Nº 1788/13 y modificatorias, con las limitaciones y excepciones establecidos en los artículos siguientes.

**Artículo 3º.-** Quedan comprendidos en las previsiones de la presente Ordenanza, todos los inmuebles existentes en el ejido municipal con independencia de los usos a que estén destinados, con los límites y excepciones especificados en esta norma.

**Artículo 4º.-** Establécese el plazo de vigencia de la presente Ordenanza en ciento ochenta (180) días corridos a computarse desde su publicación en el Boletín Oficial Municipal, pudiendo ser prorrogado el plazo por una sola vez, a pedido del Departamento Ejecutivo con autorización del Concejo Deliberante.

**Artículo 5º.-** Quedan comprendidas en el presente Régimen las siguientes situaciones particulares:

A) Edificaciones existentes sin infracciones al Código de Edificación, Ordenanza 1788/13 y sus modificatorias, en lo que hace a la ocupación del suelo, que no cuenten con documentación aprobada y soliciten el Certificado Final de Obra.

B) Edificaciones existentes con infracciones al Código de Edificación, Ordenanza 1788/13 y sus modificatorias, con las excepciones que se establecen en la presente Ordenanza y soliciten el Certificado Final de Obra.

C) Las subdivisiones que violen el artículo 211.D.3 de la Ordenanza 1788/13 y sus modificatorias, podrán acogerse a la presente y ser visadas bajo el régimen previsto en el Libro 4º Título V-Propiedad Horizontal- de la Ley 26.994 del Código Civil y Comercial de la Nación.

D) Invasiones de la edificación de un inmueble sobre el colindante originada en deficiencias en la ejecución de la obra o en el replanteo de límites, o hasta invasiones recíprocas entre ambos inmuebles, cuya solución a través de la operación de subdivisión para futura unión que no resulta viable por resultar alguna de las parcelas

resultantes y/o las edificaciones en infracción a las normativas al Código de Edificación, Ordenanza N° 1788/13 y sus modificatorias.

**Artículo 6º.-** Quedan excluidas del presente Régimen:

Aquellas situaciones en que la Secretaria de Obras Públicas, Privadas y Vivienda determine por resolución fundada, que representan riesgos para la seguridad o la salud de sus moradores.

- A. Inmuebles donde se desarrollen exclusivamente actividades de servicio, comercio o industriales en lo que respecta a su localización, y/o en supuesto en donde exista probada incompatibilidad con el uso de suelo predominante en el sector.
- B. Obras u ocupaciones de espacios que contraviniendo normas de edificación o de planeamiento, afecte el dominio público, con excepción de las que ocupan zonas de mera restricción administrativa que no afecten al dominio público municipal y corresponda a edificaciones de más de diez (10) años de antigüedad computados desde la fecha de publicación de la presente Ordenanza, y conforme el criterio técnico que al efecto determine la Secretaria de Obras Públicas, Privadas y Vivienda.
- C. Obras u ocupación de espacios que contraviniendo normas de edificación o de planeamiento, afecten el derecho adquirido por terceros en virtud de un instrumento legal.
- D. Obras y proyectos que hayan violado las prohibiciones al uso de suelo.

**Artículo 7º.-** Dispóngase, que las personas humanas y jurídicas propietarios de inmuebles que pretendan acogerse al Régimen previsto en la presente Ordenanza deben cumplir con las siguientes condiciones:

1) Para el caso de las edificaciones a regularizar y/o las edificaciones existentes en las parcelas objeto de regularización catastral, los siguientes requisitos:

- a) Estar destinadas a vivienda permanente y localizada en patrones de uso residencial conforme las normativas del Código de Edificación, Ordenanza N° 1788/13 y sus modificatorias.
- b) Estar registradas en la Base de Datos del Catastro Municipal, antes de la promulgación de la presente Ordenanza o ser denunciadas, mediante Declaración Jurada de Mejoras en las modalidades que más adelante se detallan.
- c) En el caso particular de aquellas existentes en las parcelas objeto de regularización catastral, que las mismas hayan sido realizadas por autoconstrucción, situación que debe acreditarse en Declaración Jurada del propietario.

2) Respecto de las edificaciones que no se encuentren registradas en la Base de Datos del Catastro Municipal y a los efectos del acogimiento al presente Régimen, los propietarios deberán presentar Declaración Jurada de Mejoras dentro del plazo establecido en el artículo 4 de la presente Ordenanza.

La Declaración Jurada de Mejoras se presentará mediante Formulario Especial ante la Secretaria de Obras Públicas, Privadas y Vivienda, quien resolverá sobre la modalidad y requisitos del trámite administrativo a imprimirle y sobre el requerimiento de nueva documentación a los interesados.

Para todos los supuestos de los incisos del presente artículo, el solicitante de la regularización deberá acompañar toda la documentación general correspondiente y la particular que al efecto le requiera la Secretaria Obras Públicas, Privadas y Vivienda.

**Artículo 8º.-** EL Departamento Ejecutivo vía reglamentaria determinará la modalidad para acogerse al Régimen previsto por la presente Ordenanza.

**Artículo 9º.-** Cumplidos los recaudos establecidos en los artículos anteriores, el propietario de los inmuebles cuya construcción, edificación o zonificación se encuentre en infracción, deberá presentar ante la Secretaria Obras Públicas, Privadas

y Vivienda toda la documentación según el caso. La misma, dentro del plazo de treinta (30) días, se pronunciara sobre la aceptación o el rechazo del pedido de regularización.

**Artículo 10.-** Resuelta favorablemente la solicitud de regularización y acogimiento al régimen de la presente Ordenanza, el peticionario debe abonar los siguientes aranceles:

- 1) Por la regularización extraordinaria prevista en esta ordenanza, cuyo importe se calcula de la siguiente forma:
  - a) El equivalente al veinte por ciento (20%) del importe total que le correspondería abonar por la infracción, sin aplicación de intereses y conforme los valores actuales a la fecha de su efectivo pago.
  - b) En los supuestos en los que no se pueda cuantificar el importe de la multa por la infracción a las normas de edificación y/o planeamiento y desarrollo urbano, se calculará tomando como base el importe que corresponda por el derecho a construcción que se deba abonar, más el 20 % de dicho importe.

**Artículo 11.-** Están exento del pago del arancel previsto en el artículo anterior las siguientes personas:

- A. Los jubilados o pensionados propietarios de viviendas únicas o unifamiliares, que se encuentren exentos de la contribución que incide sobre los inmuebles.
- B. Las personas consideradas carenciadas conforme la normativa vigente, previo informe socio económico, y que posean una vivienda única.
- C. Las personas reconocidas como ex combatientes de la Guerra de Malvinas, y que posea una vivienda única.
- D. Las personas con discapacidad según Certificado Único de Discapacidad.

**Artículo 12.-** EL pago del arancel por la Regularización prevista en la presente Ordenanza se podrá efectivizar de la siguiente forma:

- A. En un solo y único pago con una descuento del treinta por ciento (30%).
- B. En un plan de pago de hasta doce (12) cuotas mensuales y con interés del (2%).
- C. En un plan de pago para situaciones especiales a través de informes socio-económicos y con autorización del Concejo Deliberante.

**Artículo 13.-** Cumplidos los requisitos técnicos, legales y abonados los importes previstos en el artículo 10 de la presente, la Secretaria de Obras Públicas, Privadas y Vivienda, a través del área técnica pertinente debe otorgar:

- 1) El Certificado Final de Obra.
- 2) La autorización de uso y ocupación de suelo.
- 3) La aprobación de subdivisiones en los términos previstos en la presente Ordenanza.

**Artículo 14.-** Otorgados los actos administrativos previstos en el artículo anterior, el peticionante de la Regularización extraordinaria prevista en esta Ordenanza, tendrá como beneficio extraordinario la liberación del pago de las multas correspondientes a las infracciones a las normas de edificación o de planeamiento y de desarrollo urbano. Ello sin perjuicio de las importes correspondientes a multas ya abonadas con anterioridad al acogimiento del presente Régimen, cuya devolución no podrá ser reclamada, significando la renuncia al derecho para reclamar la devolución en forma expresa al presente al someterse voluntariamente al Régimen de Regularización y por el hecho de suscribir la solicitud respectiva. Para el caso de las multas cuyo cobro se hubiese gestionado por vía judicial, el peticionante deberá abonar, previo a que se le acepte su solicitud, el importe correspondiente a los gastos y costas devengadas del proceso judicial iniciado en su contra, quedando el capital y los intereses reclamados por los importes referidos a la multa exentos con la aceptación de su solicitud de regularización.

**Artículo 15.-** Podrán aprobarse en el marco del presente Régimen, subdivisiones para futura unión, aun cuando la parcela resultante quede fuera de normativa o resulten las edificaciones en infracción, en aquellos casos en que se requiera dar solución a la invasión de la edificación de un inmueble sobre el colindante originada en deficiencias en la ejecución de la obra o en el replanteo de límites, o hasta invasiones recíprocas entre ambos inmuebles, situaciones que deberán ser acreditadas con informe técnico del profesional actuante.

Queda incluido en este artículo el caso de parcelas colindantes que pertenezcan a un mismo propietario, situación en que la operación será unión y subdivisión.

**Artículo 16.-** Para la visación de los planos de subdivisión descriptos, en todos los casos, deberán abonarse los correspondientes "Derechos de Construcción", fijados en la Ordenanza 1788/13 y estipulados en la Ordenanza General Tarifaria del año en curso, más el arancel previsto en el artículo 10 de la presente Ordenanza, debiendo calcularse el veinte por ciento (20%) correspondiente al mismo, en base al importe resultante del derecho de construcción, a tributarse.

**Artículo 17.-** Facúltase al Departamento Ejecutivo a reglamentar la presente Ordenanza en el plazo de sesenta (60) días de su publicación.

**Artículo 18.-** Comuníquese, Elévese al Departamento Ejecutivo a sus efectos, Publíquese, Dese al Registro Municipal y Archívese.

---

**DADA EN SALA, DR. RAUL RICARDO ALFONSIN, DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE COLONIA CAROYA, EN SESIÓN ORDINARIA DEL 02 DE NOVIEMBRE DE 2016.**

**Eliana De Buck**  
**Secretaria Legislativa**  
**Concejo Deliberante**

**Alejandro Ghisiglieri**  
**Presidente**  
**Concejo Deliberante**