



ORDENANZA 2373/2020

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 las disposiciones del Código de Edificación Municipal y normas de Planeamiento Urbano.

La Carta Orgánica Municipal que 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 el Artículo 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 puedan obtener la autorización municipal respectiva, que le permite tener certeza jurídica sobre el inmueble y sobre las construcciones realizadas 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.

Que 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 39 del día 18 de noviembre de 2020.

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 Municipal, Ordenanza Nº 1788/2013 y sus modificatorias, que se rige por las condiciones, requisitos y plazos previstos en la presente Ordenanza.

Artículo 2º.- Determinése que el Régimen de Regularización estipulado en la presente Ordenanza, alcanza a los casos, situaciones y hechos consolidados territorialmente con anterioridad a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza, y que importan infracciones a lo estatuido en el Código de Edificación Municipal, 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 noventa (90) 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 Municipal, con autorización del Concejo Deliberante.

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

A) Edificaciones existentes con infracciones al Código de Edificación Municipal, Ordenanza 1788/13 y sus modificatorias, con las excepciones que se establecen en la presente Ordenanza.

B) 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 no resulta viable porque las parcelas resultante y/o las edificaciones se mantienen en infracción a las normativas al Código de Edificación Municipal, Ordenanza Nº 1788/13 y sus modificatorias.

Artículo 6º.- Quedan excluidas del presente Régimen:

- A. Edificaciones existentes que no cuenten con planos aprobados, y no se constatare otra infracción a la ordenanza 1788/13 y sus modificatorias.
- B. Obras u ocupaciones de espacios públicos que, contraviniendo normas de edificación o de planeamiento, impidan el correcto uso del mismo.
- 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. Aquellas situaciones en que la Dirección de Obras Privadas y Catastro, pertenecientes a la Secretaria de Administración Municipal, determine por resolución fundada, que representan riesgos para la seguridad o la salud de sus moradores.

Artículo 7º.- Dispóngase, que para adherir al presente Régimen, las personas humanas y jurídicas propietarias de las edificaciones a regularizar deben estar registradas en la Base de Datos del Catastro Municipal (antes de la promulgación de la presente Ordenanza) y dichas edificaciones deben ser denunciadas, mediante Declaración Jurada de Mejoras, en las modalidades que más adelante se detallan.

El solicitante de la regularización debe acompañar toda la documentación general correspondiente y la particular que al efecto le requiera la Dirección de Obras Privadas y Catastro Municipal.

Artículo 8º.- La Declaración Jurada de Mejoras será en formato digital y debe ser completada y firmada por la persona propietaria y el profesional actuante.

La documentación correspondiente, debe ser presentada dentro de los ciento ochenta (180) días, desde presentada la Declaración Jurada de Mejoras.

Cada identificación catastral (Número de Catastro Municipal) podrá adherirse por única vez, independientemente de las propiedades que en él se encuentren.

Artículo 9º.- Cumplidos los requisitos establecidos en los Artículos anteriores, la Dirección de Obras Privadas y Catastro Municipal, dentro del plazo de treinta (30) días, se pronunciará sobre la aceptación o el rechazo a la solicitud de adhesión al Régimen de Regularización.

Artículo 10.- Aceptada la solicitud de regularización y acogimiento al Régimen de la presente Ordenanza, el solicitante debe abonar los siguientes aranceles, cuyo importe se calcula de la siguiente forma:

A) En los supuestos en los que se pueda cuantificar el importe de la multa por la infracción a las normas de edificación y/o planeamiento y desarrollo urbano será el equivalente:

- al setenta por ciento (70%) del importe total que le correspondería abonar por la infracción, sin aplicación de intereses y conforme los valores actuales a la fecha de adhesión a la presente Ordenanza, en infracciones muy graves, según tabla del Artículo 1 de la Ordenanza 2340/20.
- al cincuenta por ciento (50%) del importe total que le correspondería abonar por la infracción, sin aplicación de intereses y conforme los valores actuales a la fecha de adhesión a la presente Ordenanza, en infracciones graves, según tabla del Artículo 1 de la Ordenanza 2340/20.
- al treinta por ciento (30%) del importe total que le correspondería abonar por la infracción, sin aplicación de intereses y conforme los valores actuales a la fecha de adhesión a la presente ordenanza, en infracciones leves, según tabla del Artículo 1 de la Ordenanza 2340/20.

El importe de los derechos de construcción se tomará según lo dispuesto en la Ordenanza Tarifaria 2020 según lo estatuido en el Artículo 46c más el equivalente al 30% de lo detallado en el Artículo 46d.

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 según lo dispuesto en el Artículo 46c más lo detallado en el Artículo 46d.

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

A. Jubiladas o pensionadas propietarios de viviendas únicas o unifamiliares, que se encuentren exentos de la contribución que incide sobre los inmuebles.



- B. En situación de vulnerabilidad conforme la normativa vigente, previo informe socio económico, y que posean vivienda única.
- C. Reconocidas como ex combatientes de la Guerra de Malvinas, y que posea vivienda única.
- D. Con discapacidad según Certificado Único de Discapacidad y que posean vivienda única.

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 un descuento del treinta por ciento (30%).
- B. En un plan de pago de hasta treinta y seis (36) cuotas mensuales y con interés del dos por ciento (2%).
- C. En un plan de pago para situaciones especiales a través de un informe socio-económico y con autorización del Concejo Deliberante.

Artículo 13.- Cumplidos los requisitos técnicos y legales y abonados los importes totales (pago único o plan de cuotas) previstos en los Artículos 10 y 12 de la presente, la Dirección de Obras Privadas y Catastro, a través del área técnica pertinente debe otorgar:

- 1) El Certificado Final de Obra aprobado.
- 2) La autorización de uso y ocupación de suelo.
- 3) La aprobación de subdivisiones en los términos previstos según el Artículo 5 inciso b.

Artículo 14.- Otorgados los actos administrativos previstos en el Artículo anterior, el solicitante de la Regularización extraordinaria prevista en esta Ordenanza, tendrá como beneficio extraordinario la liberación de las multas y/o sobretasas correspondientes a las infracciones desde la fecha de pago único o plan de cuotas de lo exigido en la presente ordenanza. Ello sin perjuicio de los importes correspondientes a multas ya abonadas con anterioridad al acogimiento del presente Régimen, cuya devolución no podrá ser reclamada.

Artículo 15.- Notifíquese a los Colegios Profesionales para su difusión.

Artículo 16.- Facúltese al Departamento Ejecutivo a reglamentar la presente Ordenanza en el plazo de sesenta (60) días de su publicación.

Artículo 17.- Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, publíquese y archívese.

DADA EN SALA DR. RAUL RICARDO ALFONSIN DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE COLONIA CAROYA, EN SESIÓN ORDINARIA DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 2020.

Eliana De Buck
Secretaria Legislativa
Concejo Deliberante

Alejandro Ghisiglieri
Presidente
Concejo Deliberante