



Municipalidad de
Esteban Echeverría

MONTE GRANDE, - 4 SEP 2024

Visto el presente Expediente N°58082/24, por el cual el Departamento Ejecutivo eleva a consideración del Honorable Concejo Deliberante proyecto de Ordenanza en relación a la **regularización administrativa de obras no declaradas**; y

CONSIDERANDO:

Que, el Honorable Concejo Deliberante ha sancionado la Ordenanza N°10136/CD/24, de acuerdo a lo oportunamente requerido;

Por ello;

EL INTENDENTE MUNICIPAL
D E C R E T A

Artículo 1°: Promúlgase la Ordenanza N°10136/CD/24, por la cual se **autoriza el registro de obras clandestinas antirreglamentarias a los efectos de completar el saneamiento catastral del Partido de Esteban Echeverría**; conforme los puntos detallados en la presente norma.

Artículo 2°: Regístrese. Publíquese. Comuníquese al Honorable Concejo Deliberante con copia del presente. Tomen conocimiento las áreas que correspondan. Cumplido, remítase a la Secretaría de Obras Públicas a los fines de su continuidad. Hecho, archívese.

Tec. Valeria Alejandra Bellizzi
SECRETARÍA DE GOBIERNO



Dr. Fernando Javier Gray
INTENDENTE MUNICIPAL

REGISTRADO BAJO EL NRO. 1899

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

María Soledad Gerratana
Directora de Despacho



ESTEBAN ECHEVERRÍA, Agosto 30 de 2024.-

VISTO: El expediente N° 4035: 58082- EX -
2024-0-; y

CONSIDERANDO:

Que, la Ordenanza 7875/CD/2011 y su modificatoria 8194/CD/2013 establecen el registro de obras clandestinas antirreglamentarias;

Que, en mérito de las facultades otorgadas por el Artículo 25° de la Ley Orgánica de las Municipalidades corresponde otorgar al Honorable Concejo Deliberante la intervención de su competencia;

Que, a efectos de establecer una correcta base de datos, es preciso tomar conocimiento amplio y veraz de la actual situación edilicia, con el fin de detectar todo tipo de edificación en el estado que se encuentre, hayan sido estas ejecutadas, cumpliendo o no con las normas urbanísticas, establecidas en el Código de Planeamiento;

Que, para llevar a cabo el saneamiento catastral es preciso contar, con el plano de la edificación empadronada y volcar en la cédula catastral correspondiente, las características de la misma, tanto sea su superficie, como así también su categoría, ubicación y destino;

Que, la Dirección Provincial de Catastro Territorial, en virtud de lo normado en el artículo 85° de la Ley 10.707, el cual da referencia al registro y ordenamiento de la información relativa a los inmuebles existentes en la provincia, requiere información que gira en torno al estado de situación edilicia de LA TOTALIDAD de las parcelas del Distrito;

Que, la presión demográfica y la dificultad para el acceso al suelo urbano hacen que muchas familias resuelvan su problema habitacional construyendo en un mismo terreno más de una vivienda para distintos integrantes de la familia;

Que, en estos casos el método utilizado es el de autoconstrucción sin el debido asesoramiento profesional lo que conlleva a involuntarias violaciones de las normativas vigentes;

Que, solo para estos casos que son de interés social es necesario legislar de manera que tengan la posibilidad de regularizar la situación;

Que, en base a la existencia de la ordenanza 7875/CD/2011 y su modificatoria 8194/CD/2013. Se entiende como necesidad de la presentación de una nueva ordenanza la facilidad y accesibilidad que se le brinda a los propietarios de blanquear las construcciones no declaradas o fuera de norma;

Que, en la Sesión del día de la fecha el Honorable Cuerpo se constituyó en Comisión, incorporando el artículo 24° "Artículo 24°: Para el caso



que sea menester, se aplicará la Ley 14449", y certificando la correlatividad numérica, sería el artículo 24° y el 24° expreso sería 25°;

Que, al tratar la incorporación del artículo 24, descripto anteriormente fue aprobado en forma general y particular, por unanimidad de sus miembros presente;

Que, en la Sesión del día de la fecha, el Honorable Cuerpo, al tratar el expediente en forma general y particular, fue aprobado por el voto unánime de los ediles presentes:

Por todo ello, el Honorable Concejo Deliberante sanciona con fuerza de:

ORDENANZA

Artículo 1°: Autorízase el registro de obras clandestinas antirreglamentarias a los efectos de completar el saneamiento catastral del distrito.-

Artículo 2°: A los efectos de la regularización administrativas de obras no declaradas se lo hará con la intervención de un profesional o técnico de categoría acorde con las mismas, el que deberá acompañar un informe técnico respecto de la estabilidad, equilibrio, salubridad y si correspondiere el juicio que estéticamente desde el punto de vista edilicio, le merecen los hechos a que alude.

La Municipalidad inspeccionará en cualquier momento y verificará la exactitud de los planos presentados y el informe técnico antes mencionado, en el 100% de las presentaciones. En caso que se constate falsedad de lo declarado se tomarán las medidas y acciones establecidas en las ordenanzas vigentes.-

Artículo 3°: La Municipalidad por intermedio de sus oficinas técnicas, puede exigir que las edificaciones y estructuras que hayan sido alteradas respecto de las condiciones en que les fuera otorgado el correspondiente permiso sean retrotraídas a su situación original. Puede asimismo disponer demoliciones y suspensiones totales o parciales, cuando los hechos no declarados hagan que se vulneren normas de aplicación vigentes a la época de su ejecución, afectándose la seguridad, la salubridad, las condiciones de habitabilidad mínimas o el ornato edilicio y/o el espacio de uso público o bien se resientan o se avance sobre derechos y bienes jurídicos linderos, condóminos y vecinos. Todo ello por acto fundado por informe del Departamento de Inspecciones de la Dirección de Obras Particulares y del Secretario del área correspondiente.-

Artículo 4°: En los respectivos planos originales transparentes deberán indicarse de la siguiente forma:

- 1) Superficies aprobadas: rayado oblicuo a 45°
- 2) Superficies sin permiso reglamentarias rayado oblicuo a 45° en el otro sentido
- 3) Superficies sin permiso antirreglamentarias rayado a 45° cruzado

Deberán contar con los rayados detallados en plantas, cortes y en el Balance de Superficies y lo datos deberán ser volcados en la Carátula, no pudiendo haber más de 2 rayados por plano.-

Artículo 5º: En las presentaciones que se encuadren dentro de la presente Ordenanza no se admitirán planos que declaren superficies parciales "A Demoler", como acto futuro y que estas superficies aún no demolidas comprometan el porcentual de FOT y FOS.-

Artículo 6º: El pago de los derechos establecidos y la registración o empadronamiento de los planos de obra sin permiso antirreglamentario, no significará la consolidación de los derechos ni la legalización de las obras realizadas. Dicho concepto es válido aun cuando se las incorpore al padrón inmobiliario para las tributaciones de impuestos.-

Artículo 7º: La incorporación al registro de obras ejecutadas sin permiso previo será otorgada por disposición de la Dirección correspondiente, requiriéndose para su consolidación y ratificación de la Secretaria de Obras Públicas por simple RESOLUCION en los casos de las antirreglamentarias; se excluyen de este régimen las obras precarias:

Las obras que requieran acogerse a la presente Ordenanza deberán contar con la incorporación de Informe Técnico Colegiado asentando este avance de obra como mínimo:

100% ESTRUCTURA
100% CUBIERTA
100% MAMPOSTERIA

Y en zonas sin servicios de cloacas además tener 100% DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS SANITARIAS INTERNAS TERMINADAS.-

Artículo 8º: En caso de parcelas con construcciones destinadas a viviendas unifamiliares o multifamiliares de ocupación única y permanente, comercios mayoristas o minoristas, depósitos, logísticas e industrias, cuyo FOS no supera el 0,85%, el FOT no supere el doble del permitido, la construcción no tenga más de dos plantas y no supere el 30% de la densidad admitida, podrán ser incorporadas como obras REGISTRADAS. Las obras que superen los valores mencionados serán EMPADRONADAS.-

Artículo 9º: Se consideran obras no declaradas susceptibles de ser aprobadas, registradas o empadronadas las destinadas a viviendas unifamiliar hasta PB, 1 Y 2 pisos, multifamiliar, comercios minoristas y mayoristas, depósitos y logísticas e industrias que se encuentren efectivamente ejecutadas como mínimo lo indicado en el artículo anterior.-

Artículo 10º: Las obras sin permiso previo antirreglamentarias y encuadradas dentro de los parámetros del artículo 8º abonarán los derechos de construcción, más los recargos siguientes:

Viviendas Unifamiliares hasta 100m2	50%
Viviendas Unifamiliares mayores a 100m2	100%
Viviendas Multifamiliares	100%
Local para Comercios hasta 100m2	100%
Local para Comercios mayores a 100m2	100%
Local para Deportes, Espectáculos, Culto, Salud y otros	100%
Galpón para Depósitos y Logísticas	150%
Naves Industriales	150%
Locales de uso común en Barrios Cerrados	150%

Los citados porcentajes se calcularán teniendo como base los derechos de construcción de obras, calculados sobre las superficies en infracción vigente a la fecha en que el requirente complete la documentación solicitada para registrar el plano. A los que se le adicionarán los siguientes porcentuales acumulativos clasificados según el o los ítems transgredidos:

VIVIENDAS

1) Superación de FOS	50%
2) Superación del FOT	40%
3) Invasión de retiro de frente	50%
4) Superación de la altura de edificación por cada m3 (máximo 10.00 m3) o fracción	10%
5) Invasión de retiro de fondo	30%
6) Invasión de retiro lateral	20%
7) Para el caso de predios con mayor cantidad de unidades de viviendas de las reglamentarias, los derechos que correspondan a las viviendas por encima del margen permitido y de acuerdo con la determinación de la Comisión de Interpretación.	50%
8) Por falta de estacionamiento (sobre superficies exigibles)	50%

COMERCIOS, DEPOSITOS, ANTENAS, ESPECTACULOS, DEPORTES, LOGISTICAS E INDUSTRIAS Y OTROS

1) Mayor Superficie que la permitida según destino	100%
2) Superación de FOS	60%
3) Superación de FOT	50%
4) Superación de la altura de edificación por cada m3 (máximo de 10.00 m3) o fracción	20%
5) Invasión de retiro de frente	80%
6) Invasión de retiro de fondo	50%
7) Invasión de retiro lateral	30%
8) Por falta de estacionamiento	80%

Los recargos establecidos por distintas transgresiones cometidas en la misma presentación serán acumulativos, tomando siempre como base los importes referidos en el presente artículo.-

Artículo 11°: Los recargos establecidos en el Artículo anterior comprenden los casos generales y serán aplicados directamente por el Departamento de Obras Particulares.-



Artículo 12°: Toda presentación será aprobada, registrada o empadronada siempre que hubieran abonado la totalidad de los derechos de construcción más los recargos que correspondieran.-

Artículo 13°: Todas las obras con destino comercio minorista o mayorista con más de 300m², los depósitos, las logísticas y las industrias deberán tener el certificado antisiniestral de Bomberos de la Policía de la Provincia de Buenos Aires.-

Artículo 14°: Los propietarios y/o profesionales que falseen datos de la declaración jurada o trasgiversen hechos existentes serán sancionados conforme la normativa vigente de acuerdo a la importancia de la infracción y sin perjuicio de la responsabilidad penal que pudiera corresponderle.-

Artículo 15°: No podrán acogerse a la presente Ordenanza promulgada las siguientes construcciones:

Construcciones que estén en proceso ante el tribunal de faltas y/o que cuenten con clausura definitiva ratificada por el Tribunal de Faltas Municipal.-

Artículo 16°: La aprobación, registración o empadronamiento de las obras existentes no implicará, en ningún caso, la habilitación del inmueble ni la actividad comercial o industrial que pudiera desarrollarse en él, incorporando solamente lo concerniente a las condiciones edilicias del mismo. En el Plano municipal el destino indicado no reconocerá usos comerciales ni industriales que no correspondan con los permitidos con la zonificación en la que se encuentra el inmueble.-

Artículo 17°: Las obras sin permiso Municipal una vez terminados los trámites requeridos y pagos los derechos de construcción llevarán el sello según sean reglamentarios o antirreglamentarios:

- a) Las obras sin permiso Municipal que se encuentren construidas en forma reglamentarias, una vez terminados los trámites requeridos y pagos los derechos de construcción llevarán el sello de APROBADO.
- b) Las obras sin permiso Municipal que se encuentran construidas en forma antirreglamentaria, y están dentro de los parámetros del artículo 8°, una vez terminado el trámite requerido y pagados los derechos de construcción con los recargos establecidos y están en zonas autorizadas para a su destino llevarán el sello de REGISTRADO.
- c) Las viviendas multifamiliares que no cumplan con el artículo 8° y/o el 24% de superficie absorbente llevarán el sello de EMPADRONADO, las mismas llevarán la leyenda "No Apto para Subdividir bajo régimen de Propiedad Horizontal" en la Caratula.
- d) Las obras sin permiso Municipal que se encuentran construidas en forma reglamentaria o no reglamentaria en zonas no permitidas, una vez terminados los trámites requeridos y pagados los derechos de construcción más los recargos estipulados y firmada la

declaración jurada establecida en el anexo I llevará el sello de EMPADRONADO.-

Artículo 18°: La liquidación de los derechos de construcción adeudados por los constituyentes se practicará de la siguiente manera:

a) LIQUIDACION PROVISORIA

Con la presentación inicial se practicará la liquidación del IMPORTE BASICO del derecho de Construcción, correspondiente a la superficie que el recurrente declare tipo y destino de la obra y constituirá un anticipo sobre los derechos de construcción que resultaren definitivos abonando 20% como mínimo.

b) LIQUIDACION DEFINITIVA

Se practicará en oportunidad de la presentación completa de la documentación técnica requerida y a solicitud del profesional o propietario para saldar la deuda, procediéndose a descontar del monto definitivo el porcentaje pagado sobre la liquidación provisoria y todo pago a cuenta.

Artículo 19°: Los planos de obras sin permiso llevarán el número de la presente Ordenanza, debiéndose acompañar la siguiente documentación:

- 1) Solicitud de presentación de registro o empadronamiento de planos, carpeta de obra.
- 2) Escritura, boleto de compra venta certificado por escribano público, boleto de compra venta con escritura anterior, si es PH el reglamento de copropiedad y la autorización del condominio.
- 3) Informe técnico respecto del estado de ejecución y condiciones de seguridad estructural.
- 4) Original transparente y cinco copias heliográficas sacadas del mismo.
- 5) Certificado de Encomienda de Tareas Profesionales, extendido por el Consejo Profesional respectivo, para el caso de planos presentados por profesional de la categoría.
- 6) Planilla de "Estadística de la Edificación" según modelo oficial.
- 7) Planos antecedentes, en donde consten las obras existentes con el permiso municipal otorgado, si lo hubiere.
- 8) Certificado de zonificación expedido por la Dirección de Ordenamiento Territorial.-

Artículo 20°: Toda carpeta que este en trámite de aprobación con su n° de Expediente, y que no esté alcanzado por el artículo 8°, podrá solicitar adherirse a la presente ordenanza y continuar con el trámite de la misma.-

Artículo 21°: Cuando como resultado de la inspección realizada según establece el artículo 2° y se constatare que se falsearon los datos declarados en la presentación de la carpeta de obra, se cobrará una multa sobre el total de la liquidación definitiva, incluyendo todos los recargos que correspondiese del 50% de la misma; más sanciones que correspondan al profesional, con notificación al Colegio o Consejo de Profesionales que los nuclea.-

Artículo 22°: Autorízase al Departamento Ejecutivo a organizar una campaña informativa de los alcances de la presente ordenanza, dirigida a la comunidad a fin de que la misma tome conocimiento, como así también todas las medidas complementarias que contribuyan a su mejor aplicación.-

Artículo 23°: El órgano de aplicación de la presente Ordenanza será la Secretaría de Obras Públicas tendrá a su cargo la aplicación de la presente ordenanza por sus estamentos correspondientes.-

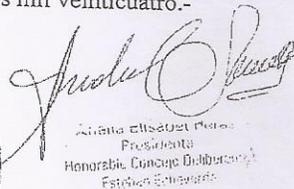
Artículo 24°: Para el caso que sea menester, se aplicará la Ley 14.449.-

Artículo 25°: Derógase toda disposición que se oponga a la presente.-

Artículo 26°: Elévese al Departamento Ejecutivo para conocimiento y demás efectos. Comuníquese a quien corresponda. Promulgada, publíquese e insértese en el Libro de Actas del Honorable Concejo Deliberante, bajo el número 10.136/CD/2024. Dada en la Sala de Sesiones, a los treinta días del mes de Agosto de dos mil veinticuatro.-



Néstor Oscar López
Secretario
H.C.D. Esteban Echeverría



Analia Elisabet Pérez
Presidenta
Honorable Concejo Deliberante
Esteban Echeverría



Municipalidad de
Esteban Echeverría
Dirección de Obras Particulares

ANEXO I
DECLARACION JURADA

Declaro bajo juramento que en el término de 5 (cinco) años trasladaré mi actividad a una zona permitida, contando con la ayuda de la Promoción Industrial vigente.-

FIRMA

APELLIDO _____

NOMBRE _____

D.N.I. _____

DOMICILIO DEL PREDIO _____

Nº DE EXPEDIENTE _____

DATOS CATASTRALES _____

FECHA _____



[Handwritten Signature]
Alicia Elisabet Pérez
Presidente
Honorable Consejo Municipal
Esteban Echeverría