

**ORDENANZA N° 607**  
**RÉGIMEN DE EXCEPCIÓN**  
**DE REGULARIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN**

**VISTO:**

La situación existente en la localidad, en relación a la falta de registro de gran cantidad de edificaciones, la mayor parte de las cuales corresponde a sectores de nivel medio y/o de escasos recursos, y;

**CONSIDERANDO:**

Algunas de estas construcciones se han ejecutado contraviniendo la normativa aplicable en materia de Edificación y/u Ocupación de Suelo.

Se requiere, en consecuencia, el dictado de una normativa que, a través de un plan de regularización de obras de arquitectura ejecutadas no registradas, permita facilitar el acceso de los vecinos al certificado de Final de Obra que debe otorgar el municipio, haciendo accesible dicho régimen, tanto en su faz administrativa y legal, cuanto a su aspecto económico, para poder lograr así la regularización inmediata de la problemática descripta.

Por ello y en uso de las atribuciones conferidas

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE**  
**ESTACION JUAREZ CELMAN**  
**SANCIONA CON FUERZA DE**  
**ORDENANZA**

Art.1°. Establécese por la presente Ordenanza un RÉGIMEN DE EXCEPCIÓN DE REGULARIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN, de situaciones consolidadas en el territorio, destinadas a usos residenciales hasta el 31 de Diciembre de 2011, el que implica excepciones al Código de Edificación, Ordenanza N° 159/98 y sus modificatorias y/o a la ordenanza de Ocupación de Suelo N° 410/07 y sus modificatorias.-

Art. 2°. Quedan comprendidas en el presente Régimen las siguientes situaciones particulares:

- a) Edificaciones existentes destinadas a vivienda permanente, sin infracciones al Código de Edificación y/ o a las normativas de Ocupación del Suelo, que no cuenten con documentación presentada o habiendo presentado la misma no se encuentre aprobada y soliciten la obtención del Certificado Final de Obra.
- b) Edificaciones existentes destinadas a vivienda permanente, que contengan infracciones al Código de Edificación y/ o a las normativas de Ocupación del Suelo, con las excepciones que se establecen en la presente Ordenanza y soliciten la obtención del Certificado Final de Obra.

Art. 3°. Quedan excluidas del presente Régimen:

- a) Las obras que hayan sido ejecutadas contraviniendo normas de edificación, no podrán ser aprobadas, cualquiera sea su antigüedad, cuando la contravención, por su naturaleza o magnitud, afecte el dominio público, el derecho adquirido por terceros en virtud de un instrumento legal de interés, o la seguridad o salubridad pública;
- b) Casos especiales en los que la Secretaría de Planeamiento Estratégico, o la que en el futuro la reemplace, determine que representan riesgos para la seguridad o la salud de sus moradores;
- c) Inmuebles donde se desarrollen exclusivamente actividades de servicio, comercio o industriales.

Art. 4°) La Secretaria de Planeamiento Estratégico o la que en el futuro la remplace, podrá aprobar mediante resolución, las obras que no se encuentren excluidas del presente régimen, debiendo exigir cuando a su juicio sea posible o necesario el cumplimiento total o parcial de las disposiciones sobre edificación aplicables al caso.

Art. 5°) La aprobación o registro de los planos no libera a los responsables de las penalidades que pudieran corresponderles por violación a las Ordenanzas de aplicación y/o a sus normas complementarias.

## **REQUISITOS**

Art. 6°). Establézcase para las edificaciones a regularizar y/o las edificaciones existentes en las parcelas objeto de regularización, los siguientes requisitos:

- a) Estar destinadas a viviendas permanentes y localizadas en zonas de uso residencial conforme las normativas de Ocupación del Suelo;
- b) Encontrarse a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza en condiciones de habitabilidad o habitadas, situaciones que deberán ser acreditadas ante la Secretaría de Planeamiento Estratégico o la que en el futuro la reemplace, como así también constatadas por la misma, mediante inspección.

## **ACOGIMIENTO AL RÉGIMEN Y EFECTOS**

Art. 7°). Los interesados, una vez cumplidos los requisitos, deberán iniciar expediente administrativo ante la Secretaría de Planeamiento Estratégico, o la que en el futuro la reemplace, con toda la documentación general correspondiente, y aquella particular que se

establece en la presente Ordenanza, Formulario Especial de solicitud de adhesión y declaración Jurada de Inmuebles, que como Anexos A y B forman parte de la presente.

Art. 8º). La documentación que finalmente resulte aprobada y cualquier otra que se extienda a tal efecto, deberá consignar la leyenda “Régimen de Excepción de Regularización de la Construcción“.

#### **CONVENIOS CON ENTIDADES PROFESIONALES**

Art. 9º) Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a promover la adhesión del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Córdoba y de la Caja de Previsión Ley 8470 al presente Régimen, con el fin de obtener reducciones en los gastos totales que importa la tarea profesional, a cuyo efecto firmará un Convenio específico.

#### **DIPOSICIONES PARTICULARES**

##### **REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES**

##### **OBTENCIÓN DE CERTIFICADO FINAL DE OBRA SIN INFRACCIONES – BENEFICIOS FISCALES**

Art. 10º). Todas aquellas edificaciones que no cuenten con documentación aprobada por las que se inicien trámites ante la Secretaría de Planeamiento Estratégico, o la que en el futuro la reemplace, para la obtención del Certificado Final de Obra en el marco del presente Régimen, gozarán un descuento del treinta por ciento (30 %) sobre las contribuciones que inciden sobre la Construcción de Obras, salvo los casos de exención.

Art. 11º). Estarán exentos del pago de las Contribuciones que inciden sobre la Construcción de Obras, en el marco del presente Régimen:

- Vivienda única y unifamiliar de un jubilado/a o pensionado/a, sexagenario, ex combatiente de Malvinas, carenciado/a u otros, que cumplan con los requisitos y condiciones exigidos para gozar de las exenciones de las Contribuciones que inciden sobre los Inmuebles, conforme la Ordenanza Tarifaria vigente.

##### **OBTENCIÓN DE CERTIFICADO FINAL DE OBRA CON INFRACCIONES - ARANCELES**

Art. 12º). Podrán obtener Certificado Final de Obra en el marco del presente Régimen, salvo lo dispuesto en el Art. 3º, aquellas edificaciones que contengan infracciones al Código de Edificación y/ o a las normativas de Ocupación del Suelo, en las modalidades y abonando los aranceles que se establecen a continuación.

Art. 13º). Para la obtención del Certificado Final de Obra en edificaciones con infracciones al Código de Edificación, independientemente de la infracción cometida, el tenor de la misma, la reiteración o parcialidad de la infracción, se deberá abonar el siguiente arancel, en forma adicional a lo que resulte de la aplicación del Art. 10º:

Arancel = MO x 0,5%

Art. 14º). Para la obtención del Certificado Final de Obra en edificaciones con infracciones a las normativas de Ocupación del Suelo, se deberán abonar los siguientes aranceles acumulativos por cada infracción existente, adicional a lo que resulte de la aplicación de los Arts. 10º, 13º y 16º:

Arancel = CI x (MO / SCT) x Coeficiente

Referencias:

*CI*: Cantidad de Infracción (medida en las unidades que se indican a continuación).

*SCT*: Superficie Cubierta Total del inmueble.

Coeficiente: diferencial por tipo de infracción, según el siguiente detalle:

1) IFOS (Incremento de Factor de Ocupación del Suelo), entendido como mayor utilización de la superficie permitida por FOS de la parcela en desmedro de la superficie libre remanente, medida en m2 totales: 0,03.

2) IFOT (Incremento de Factor de Ocupación Total), entendido como mayor superficie cubierta total que la edificabilidad (FOT) permitida para la parcela o en más que el perfil correspondiente por Ordenanza, medida en m2 totales: 0,3.

3) IALT (Incremento de Altura máxima de la edificación), entendida como superación de la altura máxima permitida para la parcela, medida en metros: 1,00.

4) ORF (Ocupación de Retiro de Frente), entendida como ocupación del espacio de retiro de frente, sólo permitida con un límite de hasta el treinta por ciento (30 %) de la superficie correspondiente por Ordenanza, y no compensable con mayores retiros totales o parciales en más de la Línea de Edificación, medida en m2 totales: 0,30.

5) IUH (Incremento de Unidades Habitacionales), entendida como mayor cantidad de unidades habitacionales que las permitidas por la Ordenanza, medida en cantidad de unidades en exceso:15,00

### **BENEFICIOS FISCALES ADICIONALES**

Art. 15º). Las viviendas unifamiliares gozarán un descuento del ochenta por ciento (80 %) sobre los aranceles que le correspondan abonar por las infracciones al Código de Edificación y/o a las normativas de Ocupación del Suelo.

Art.16º). Las viviendas unifamiliares gozarán adicionalmente, sobre lo que resulte de la aplicación del artículo precedente, un descuento del cincuenta por ciento (50 %), si cancelan dichos conceptos en un solo pago.

Art 17º). **ESTARÁN** exentos del pago del arancel fijado por infracciones al Código de Edificación y/o a las normativas de Ocupación del Suelo, los siguientes casos:

- Vivienda única y unifamiliar de un jubilado/a o pensionado/a, sexagenario, ex combatientes de Malvinas, carenciado/a u otros, que cumplan con los requisitos y condiciones exigidos para gozar de las exenciones de la Contribuciones que inciden sobre los Inmuebles, conforme la Ordenanza Tarifaria vigente.

Art. 18º). **ESTARÁN** exentos del pago del arancel fijado por infracciones a las normativas de Ocupación del Suelo, las infracciones que no excedan las siguientes magnitudes:

- 1) IFOS (Incremento de Factor de Ocupación del Suelo): 20 m2.

- 2) IFOT (Incremento de Factor de Ocupación Total): 20 m2.
- 3) IALT (Incremento de Altura máxima de la edificación): 2 m.
- 4) ORF (Ocupación de Retiro de Frente): 10 m2.
- 5) IUH (Incremento de Unidades Habitacionales): una unidad

#### **PLAN DE PAGO EN CUOTAS**

Art. 19º). Por todos los conceptos que deban abonarse para la obtención del Certificado Final de Obra los beneficiarios podrán optar por el pago en cuotas, con un anticipo del treinta por ciento (30 %) y saldo hasta en seis (6) cuotas, de valor mínimo de \$ 50.

Art. 20º). El presente régimen de Regularización empezará a regir treinta (30) días después de la promulgación de la presente Ordenanza, siendo su plazo de su vigencia y acogimiento el de doce (12) meses, el que podrá ser prorrogado por única vez y por el mismo plazo por Decreto del Departamento Ejecutivo Municipal.

Art. 21º).**PROTOCOLICÉSE**, comuníquese al Departamento Ejecutivo, publíquese y archívese.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE ESTACION JUAREZ CELMAN, A LOS .....14..... DIAS DEL MES DE ...MAYO.....DE DOS MIL TRECE.-

FDO: FATIMA LAZARTE LEGUINA- PRESIDENTE HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
ELIANA ALVAREZ – SECRETARIA HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

## ANEXO A

**Régimen de Regularización de la Construcción – Ordenanza N° .....**

### **FORMULARIO DE ADHESIÓN Y DECLARACIÓN JURADA**

**Nomenclatura Catastral de la propiedad**

D	Z	M	P	PH
---	---	---	---	----

**Ubicación**

Calle y N° \_\_\_\_\_  
Barrio \_\_\_\_\_

**Situación a regularizar** (marque una opción)

- Obra construida sin infracciones, sin documentación.
- Obra construida con infracciones sólo al Código de Edificación.
- Obra construida con infracciones sólo a las normas de Ocupación del suelo.
- Obra construida con infracciones al Código de Edificación y normas de Ocupación del Suelo.
- Edificación con Registro de Obra.

**Cumplimiento de los requisitos**

- Obra en condiciones de habitabilidad o habitada a partir de (mes / año) \_\_\_\_\_  
Acompañar antecedentes acreditantes: planos de obra, fotografías, instrumentos públicos o privados de constitución o transmisión de derechos sobre el inmueble en donde consten datos de superficies cubiertas y/o antigüedad de las mejoras, contratos privados, informes de organismos públicos, copia de cedulones de la Dirección de Rentas, constancias de alta de servicios, etc.

**Datos del propietario**

Nombre completo \_\_\_\_\_ DNI o CUIT \_\_\_\_\_  
Domicilio real \_\_\_\_\_  
Teléfono \_\_\_\_\_

Declaro conocer los alcances y requisitos para la adhesión al presente Régimen y los efectos de la aprobación de los planos en el marco del mismo. Así mismo, que los datos quedan sujetos a verificación por parte de personal municipal y que la falsificación de cualquier información declarada será sancionada y corresponderá la pertinente denuncia penal.

Fecha \_\_\_\_\_  
Firma del propietario \_\_\_\_\_ Aclaración \_\_\_\_\_  
Firma del profesional \_\_\_\_\_ Aclaración \_\_\_\_\_

## ANEXO B

### **DECLARACION JURADA DE INMUEBLES - ORDENANZA N° .....**

Estación Juárez Celman, .....de.....de 20...

Ref.: Expte. N° .....

Al Sr. Secretario de de Planeamiento Estratégico

De mi mayor consideración:

(Propietario).....

Con domicilio real en.....

Se dirige a UD. a fin de solicitarle la adhesión al REGIMEN ESPECIAL DEREGULARIZACION

DE LA CONSTRUCCION ORDENANZA N°....., a cuyo fin acredito mediante la boleta de pago que adjunto, el pago por Derecho de Edificación y aranceles, efectuado en base a las siguientes liquidaciones:

M. O..... Alic ..... \$..... DESC..... TOTAL.....

M. O..... Alic..... \$..... DESC..... TOTAL.....

M. O..... Alic..... \$..... DESC..... TOTAL.....

M. O. .... Alic..... \$..... DESC..... TOTAL.....

PRESUPUESTO..... Alic..... \$..... DESC..... TOTAL .....

Total \$.....

#### **CALCULOS DE ARANCELES**

Art. .... (Ord. ....) Arancel = MO x 0.....%

Art. .... (Ord. ....) Arancel = CI x (MO / SCT) x Coeficiente.

Profesional.....

Domicilio.....

Conductor Técnico.....

Director Técnico.....

Expediente de Colegio N°.....

#### **INFORME TECNICO DEL ESTADO DE OBRA EXISTENTE**

##### **SOLADOS:**

En vereda.....

En interiores.....

##### **REVESTIMIENTOS:**

De Fachada.....

De Interiores.....

De Exteriores.....

De Baños .....

De Cocina.....

##### **CUBIERTA DE TECHOS:**

Planos.....  
 Inclínados.....Parabólicos.....  
**INSTALACIONES:**  
 Eléctricas.....  
 Sanitarias.....P/ discapacitados.....  
 Otras.....  
 Artefactos Sanitarios.....  
**SEGURIDAD:**  
 Barandas de Protección Escaleras.....Balcones y/o  
 Terrazas.....  
 Rampas p/ discapacitados .....  
 Certificado de insp. Final de Bomberos: Si / No.  
 Vencimiento:.....  
 Extintores (tipo cantidad): .....  
 Bocas de incendio:.....  
 Rociadores:.....Detector de Humo:.....  
 Observaciones:.....  
**CERRAMIENTOS DEL LOTE (Tipo y altura)**  
 .....  
**ÁRBOLES EN VEREDA (Tipo y**  
**Cantidad).**.....  
**GRADO DE HABITABILIDAD Y ESTADO ESTRUCTURAL DE LA CONSTRUCCIÓN**  
 .....  
 Obra habitada .....  
 Obra habitable .....si / no .....  
**FECHA DE TERMINACIÓN DE LA OBRA** .....  
 Sup.....  
 Otros datos que deberán ser aportados por su relevancia.....  
 .....Sup.....  
 Se solicita Final de Obra si / no.....

Firma del Propietario .....

Firma del Profesional .....