



Expediente: I-49913/2021

VISTO:

La pandemia de público conocimiento que comenzó cuando estaba en vigencia la Ordenanza N° 28968/2019, razón por la cual no se presentaron la cantidad de trámites esperados;

Que cotidianamente se presentan contribuyentes y profesionales con la fehaciente intención de regularizar la situación de los planos de obra civil para construcciones ejecutadas sin permiso y/o en forma antirreglamentarias ante el municipio con la intención de presentar planos mediante la ordenanza anterior; y

CONSIDERANDO:

Que en el último tiempo se ha detectado un gran número de obras ejecutadas sin permiso;

Que en la última ordenanza para regularizar dichas obras debido a la pandemia se presentaron pocos trámites;

Que para la habilitación municipal y provincial de determinados usos se solicita plano municipal aprobado de obra con el destino coincidente al uso;

Que para la aprobación del plano de subdivisión en propiedad horizontal, el plano municipal de obra es necesario para iniciar la gestión del mismo;

Que para obtener un crédito hipotecario se solicita el plano municipal de obra;

Por ello:

El Honorable Concejo Deliberante de Avellaneda, ha sancionado en Sesión Ordinaria, la siguiente

O R D E N A N Z A

Artículo 1°: **AUTORÍZASE** al Departamento Ejecutivo a partir de la promulgación de la presente y por un plazo de 180 (ciento ochenta) días corridos a incorporar al registro municipal las obras existentes, con carácter de "**Obra Registrada**", a aquellos inmuebles que contengan obras construidas sin el correspondiente permiso municipal o en contravención con las normativas vigentes.

Artículo 2°: Los trámites iniciados bajo los alcances de las **Ordenanzas 9820/95, 9895/95, 14665/00, 20138/07, 22706/2010 y 28968/19** que no llegaron a concluirse, que han abonado en concepto de adelanto, derechos de construcción, podrán finalizarlo por medio de la presente Ordenanza debiendo cumplimentar los requisitos a tal fin.

Artículo 3°: Podrán incorporarse al régimen de esta Ordenanza, todas aquellas construcciones en general, que hasta la fecha, se encuentren ejecutadas sin permiso como mínimo con su estructura resistente en su totalidad, como ser losas, vigas, columnas, etc., siendo condición para ser incorporada, que la superficie cubierta existente haya sido ejecutada con anterioridad a la promulgación de la presente. En el caso de encontrarse falseamiento esta situación en la documentación presentada, se aplicarán las sanciones correspondientes al propietario y al profesional actuante. En el mismo trámite mediante el cual se presentan las obras contempladas por la presente Ordenanza, se podrán incluir obras a construir siempre y cuando las mismas sean reglamentarias.

Artículo 4°: Se considerará como "**OBRA REGISTRADA**", en el marco de la presente, a toda aquella construcción y/o ampliación existente ejecutada sin permiso, que no cumple con las reglamentaciones vigentes, pero que si deberán cumplir con los mínimos requisitos de habitabilidad, salubridad y seguridad, condiciones que la Autoridad de Aplicación considere necesario exigirles, según cada caso.

Artículo 5°: Se registrarán con carácter de "**OBRA REGISTRADA PROVISORIAMENTE**" a las construcciones descriptas en el artículo 4° y contempladas en los siguientes casos:

- a) Cuando se haya edificado sin permiso en futura prolongación de calle, previa renuncia del propietario al valor de las obras ejecutadas sobre dicha superficie cuando se proceda a liberar la misma al uso público. Con un informe previo de la Subsecretaría de Desarrollo Territorial y Hábitat que así lo autorice.



- b) Invasión de los espacios públicos, fuera de las reglamentaciones vigentes, siempre que el titular renuncie expresamente al ejercicio de los derechos posesorios sobre dichos espacios públicos y al valor de las obras ejecutadas sobre dicha superficie cuando se proceda a liberar la misma al uso público. Con un informe previo de la Subsecretaría de Desarrollo Territorial y Hábitat que así lo autorice.

En estos últimos casos, las construcciones se declaran a sólo efecto de empadronarlas e incorporarlas al registro de obras del municipio y la determinación de impuestos, tasas, derechos y recargos correspondientes. Dicha registración provisoria, será de exclusiva responsabilidad del propietario y del profesional interviniente. Se dejará expresa constancia en los planos el motivo por el cual se da la categoría de "**OBRA REGISTRADA PROVISORIAMENTE**" (Ejemplos: invasión de ochava, construcciones sobre prolongaciones de calles, etc.), y que los mismos pueden ser afectados al régimen de la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 6°: El empadronamiento de las obras construidas sin permiso con las características mencionadas en esta Ordenanza se realizará bajo exclusiva responsabilidad del propietario del inmueble y del profesional actuante, no asumiendo el Municipio la responsabilidad alguna por daños y perjuicios que la misma pudiere ocasionar a terceros.

Artículo 7°: La regularización o registro de los planos de obras existentes, no implicará en ningún caso la habilitación del inmueble ni la actividad que pudiera desarrollarse en él.

Artículo 8°: Para los planos referidos a inmuebles en los cuales se realicen actividades comerciales o industriales, que no tengan un destino o uso específico, se registrará solamente lo concerniente a las condiciones edilicias del mismo, debiendo indicar en los planos una leyenda que diga:

"Al establecerse el uso para su habilitación deberán cumplimentarse las disposiciones relativas a los medios de salida, servicios sanitarios, prevenciones contra incendio y los alcances de los Decretos N° 278/05 y N° 942/06"

Artículo 9°: Las presentaciones que se realicen por la presente Ordenanza deberán cumplir con la normativa de zonificación vigente.

Artículo 10°: En todos aquellos casos, que el USO fuera no admitido según la zonificación vigente, el contribuyente podrá solicitar al Honorable Concejo Deliberante su reconsideración, para lo cual deberá aportar los estudios necesarios y/o antecedentes que lo fundamenten. Dicha presentación y autorización o rechazo a lo solicitado se realizará íntegramente en el Honorable Concejo Deliberante.

Artículo 11°: Los predios afectados por la Ordenanza N° 8998/92, y aquellos que han sido incorporados como Bienes de Interés Patrimonial, no podrán ser incluidos dentro de la presente Ordenanza sin la autorización previa de la Subsecretaría de Desarrollo Territorial y Hábitat, quien analizará y estudiará la documentación y posteriormente otorgará si correspondiere, los parámetros e indicadores urbanísticos al respecto.

Artículo 12°: Los predios que hayan obtenido previamente a la sanción de la presente Ordenanza, los indicadores urbanísticos según los alcances de la Ordenanza 22838/2010, Anexo I, Item 4 (Incrementos) y/o 5 (Caso Particular para emprendimientos residenciales o administrativos, exclusivos), no podrán ser incorporados a la presente Ordenanza sin la autorización previa de la Subsecretaría de Desarrollo Territorial y Hábitat.

Artículo 13°: Las solicitudes de incorporación a la presente Ordenanza se efectuarán de acuerdo a los pasos administrativos contemplados en el Decreto Administrativo para la Aprobación de Planos y su reglamentación respectiva.

Artículo 14°: La registración del plano es de exclusiva responsabilidad del propietario y del profesional. En el caso de que no se respeten las normativas vigentes y que no puedan obtener el mencionado plano, el recurrente perderá el importe abonado. La pérdida de dicho importe será a favor de la Municipalidad, en concepto de gastos administrativos.

Artículo 15°: La Municipalidad se reserva el derecho de dejar sin efecto el empadronamiento de las obras incorporadas bajo este régimen, cuando con posterioridad al registro de las mismas, se compruebe que las obras en contravención causen daños y/o perjuicios a terceros o afecten la seguridad pública o se presenten nuevos elementos de juicio que demuestren que han cambiado las condiciones originales en que se otorgó la categoría de OBRA



Honorable Concejo Deliberante
de Avellaneda

"2021 - Año de Homaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein".

REGISTRADA, provisorias o no, contemplados en los artículos 4° y 5° respectivamente.

Artículo 16°: La liquidación se efectuará incrementando los valores correspondientes a la Ordenanza Fiscal vigente al momento de su liquidación en un ciento cincuenta por ciento (150%); salvo para el caso de los establecimientos INDUSTRIALES, DEPOSITOS o similares que superen los 1500 m2 de superficie total el valor base de los derechos de Construcción que se tomará será de \$/m2 1944.00. y en los casos mencionados en el artículo 12° de la presente Ordenanza (predios afectados por la Ordenanza N°22838/2010) el recargo será del trescientos por ciento (300%).

Artículo 17°: El importe en los derechos de construcción se liquidará sin multa fija por construcción o demolición sin permiso, según los valores establecidos en la Ordenanza Fiscal e Impositiva del año en curso.

Artículo 18°: Las obras que cuenten con actas de infracción y que se declaren en el marco de la presente ordenanza se liquidarán aplicando un ciento por ciento (100%) de recargo de los valores impuestos en el artículo precedente.

Artículo 19°: Para el caso de diversos usos en la parcela, se faculta a la oficina liquidadora a aplicar el mayor de los valores, cuando no se pueda discriminar el área destinada a cada uno de los usos y destinos.

Artículo 20°: El importe en concepto de derechos de construcción deberá abonarse al contado, o mediante un plan de pago de hasta cinco cuotas consecutivas.

Artículo 21°: El Departamento Ejecutivo deberá reglamentar el procedimiento administrativo correspondiente, para llevar adelante la presente Ordenanza.

Artículo 22°: AUTORIZASE al Departamento Ejecutivo a organizar campañas publicitarias con el objeto de difundir la presente norma a fin de que la comunidad tome conocimiento de la misma, como así también todas las medidas complementarias que contribuyan a su mejor aplicación.

Artículo 23°: Como consecuencia de las ampliaciones/modificaciones /demoliciones, que se incorporen bajo los alcances de la presente ordenanza, podrán generar una variación de la Valuación Fiscal de los inmuebles involucrados; por lo tanto el Departamento Ejecutivo Deberá modificar, en el caso de corresponder, los valores de las tasas de Servicios Generales (TSG) de los mismos.

Artículo 24°: Regístrese, etc.

Dada la sanción legislativa en la ciudad de Avellaneda a los 29 días del mes de abril de 2021.

Roberto Damián Sicari
SECRETARIO
H. CONCEJO DELIBERANTE AVELLANEDA



Hugo Dino Barrueco
PRESIDENTE
H. CONCEJO DELIBERANTE AVELLANEDA

Avellaneda, 29 de abril de 2021.

REGISTRO OFICIAL DE ORDENANZAS,

DECRETOS, RESOLUCIONES

Y COMUNICACIONES

ORDENANZA registrada

bajo el N° 29271



Cristian Damián Zabala
JEFE DE DEPARTAMENTO
COMUNICACIÓN Y REGISTRO OFICIAL
H. CONCEJO DELIBERANTE AVELLANEDA

FORMULARIO N° 1**AVELLANEDA**Subsecretaría de Desarrollo Territorial y Habitat
Dirección de Catastro y Obras Particulares**ORDENANZA 29271/21****VIVAMOS MEJOR****Propietarios**

Nombre y Apellido:.....
 Domicilio Real:.....
 Domicilio Legal:.....

Proyectista y/o Medición e Informe Técnico

Nombre y Apellido:..... Título.....
 Mat. Munic..... Cat..... M. Coleg.....
 Domicilio Real:.....
 Domicilio Legal:.....

Firmas**Director de Obra**

Nombre y Apellido:..... Título.....
 Mat. Munic..... Cat..... M. Coleg.....
 Domicilio Real:.....
 Domicilio Legal:.....

Firma:

Firma:

Constructor

Nombre y Apellido:..... Título.....
 Mat. Munic..... Cat..... M. Coleg.....
 Domicilio Real:.....
 Domicilio Legal:.....

Representante Técnico (Sólo para Empresas)

Nombre y Apellido:..... Título.....
 Mat. Munic..... Cat..... M. Coleg.....
 Domicilio Real:.....
 Domicilio Legal:.....

Firma:

Firma:

Calculista

Nombre y Apellido:..... Título.....
 Mat. Munic..... Cat..... M. Coleg.....
 Domicilio Real:.....
 Domicilio Legal:.....

Gestor

Nombre y Apellido:..... Título.....
 Mat. Munic..... Cat..... M. Coleg.....
 Domicilio Real:.....
 Domicilio Legal:.....

Firma:

Firma:

REFERENCIAS CATASTRALES

Fecha de Ingreso:...../...../.....

N° de Orden:.....

Calle:..... N°.....

Esq. Calle:..... N°.....

Entre:.....

Plano:.....

Inscripción Dominio:..... Fecha:.....

Pav:..... Cloacas:..... Agua:..... Luz:..... Gas:.....

Visado

Croquis de Ubicación

Datos según Título

Manz/Fracc:..... Lote/s:.....

Datos según Catastro

Circ:..... Secc:..... Mz/Fracc:..... Pc:..... U.F:.....

Planialtimetría Subparc:.....

Los niveles en las esquinas se indican en el croquis

La Municipalidad no certifica el Dominio, no se responsabiliza por la Autenticidad de los
 Documentos que se acompañan para justificar la Titularidad del Inmueble

Certificación de Libre Deuda

Departamento Inmobiliario
Nº de Padrón/es:
El inmueble de referencia no registra deuda por Tasa de Servicios Generales al día de la fecha

Firma empleado:..... Sello.....

Obra con/sin Acta a la fecha:

Nº.....Causa:.....

Firma empleado:..... Sello.....

Obra registrada por calle:

Nº.....Causa:.....

Firma empleado:..... Sello.....

Es obligatorio el CAMBIO DE PROFESIONALES (para obras anteriores sin final)

El propietario.....DNI.....Designa Director y/o Constructor a:
.....Mat. Coleg.....Mat. Munic.....Cat.....y a
.....Mat. Coleg.....Mat. Munic.....Cat.....

Firma del Propietario	Firma Prof. Entrantes	Firma Prof. Salientes	Vº Colegio	Vº Colegio
				Certificación

INFORME INSPECTOR - CONTROL TECNICO

1º Inspección:

Fecha de Ingreso:...../...../.....

Ubicación del terreno.....Concuerda, obras existentes.....Concuerda, obras nuevas.....
Comenzaron.....
Observaciones y detalle de obra:.....

Pase a.....

.....Firma..... Sello

1º Inspección:

Fecha de Ingreso:...../...../.....

Ubicación del terreno.....Concuerda, obras existentes.....Concuerda, obras nuevas.....
Comenzaron.....
Observaciones y detalle de obra:.....

Pase a.....

.....Firma..... Sello

Observaciones:

.....
.....
.....

Habilitaciones Profesionales

El/los Profesionales..... se encuentra/n habilitados en el uso de su firma profesional

Firma empleado:..... Sello.....

Constancia de desglose de copia y planillas de estadísticas de fs.....a fs.....

Firma empleado:..... Sello.....