

## **ORDENANZA N° 963/2016**

### **OBJETO:**

Establecer un RÉGIMEN DE EXCEPCIÓN DE REGULARIZACIÓN CATASTRAL Y DE LA CONSTRUCCIÓN.-

### **VISTO:**

La Ley Orgánica Municipal N° 8102, la Ordenanza N° 284/2004 y demás normativa legal vigente.-

### **Y CONSIDERANDO:**

Que en la ciudad de Unquillo existen obras privadas en infracción al Código de Edificación y Urbanización y a las normativas de Ocupación y Fraccionamiento del Suelo, tanto en casos de viviendas, comercios como de industrias.-

Que a lo largo de los años se han acumulado un sin número de estos casos, los que no se encuentran relevados por el Municipio y que muchas situaciones aparecen cuando se realizan operativos de inspección desde la Oficina Técnica Municipal y/o cuando los propios interesados concurren al municipio a realizar trámites. Que ello impide a los propietarios acceder a trámites diversos, gestiones crediticias, escrituración, modificación de planos, y otros.-

Que se hace necesario regularizar esta situación mediante un RÉGIMEN DE EXCEPCIÓN DE REGULARIZACIÓN CATASTRAL Y DE LA CONSTRUCCIÓN amplio y beneficioso tanto para los interesados como para el Municipio local.-

Que a partir del año 2014 rige en nuestra ciudad la Ordenanza N° 825/2014 de Usos del Suelo, promulgada el 29 de abril de 2014 mediante Decreto N° 193/2014. Que existen situaciones anteriores a esa fecha en infracción a las normas que reglamentaban el emplazamiento de viviendas, comercios e industrias (Ordenanza N° 18/1974, 005/1996, 020/1999, 034/1986 y sus modificatorias Ordenanza 010/1987 026/1987, 042/1996, 002/2000, 166/2002).-

Que respecto a las edificaciones y construcciones de obras, muchas no cuentan con el Certificado de Final de Obra, estén o no en infracción. Las subdivisiones de hecho, realizadas en infracción a las normas precitadas, y que no regularizaron la

situación a través del Régimen de Propiedad Horizontal también deben incluirse en el presente régimen. Así mismo los casos que generan conflictos entre vecinos por invasión de construcciones, deficiente replanteo de límites, etc.- Todo ello produce la demora en la actualización del catastro municipal y con ello la pérdida de recursos municipales genuinos a través de la correcta percepción de los tributos.-

Que es necesario regularizar estas situaciones de manera amplia, incluyendo a viviendas, comercios e industrias, pero excluyendo taxativamente los casos en que esté en juego el dominio público, los derechos de terceros y la seguridad de la comunidad.-

Que los plazos de vigencia del programa deben ser amplios, a los fines de posibilitar el cumplimiento de todos los trámites administrativos y técnicos. Que es conveniente realizar acuerdos con profesionales en la materia y colegiados, a los fines de acordar honorarios especiales que faciliten el acceso a la regularización catastral y de la construcción propuesta en el presente proyecto.-

Que el presente proyecto configura una excepción, de carácter temporario, a las situaciones de irregularidad previstas en el mismo y anteriores a la vigencia de la Ordenanza N° 825/2014.-

Que la resolución de conflictos entre vecinos, por cuestiones contempladas en el presente proyecto, se puede lograr de manera amigable a través de audiencias de mediación.-

Que la publicidad y difusión clara y precisa del RÉGIMEN DE EXCEPCIÓN DE REGULARIZACIÓN CATASTRAL Y DE LA CONSTRUCCIÓN, será la mayor garantía de acceso por parte de los ciudadanos, a los beneficios que por el presente se acuerdan. Así mismo debe ser responsabilidad del Departamento Ejecutivo Municipal, a través de la Oficina Técnica de Obras Privadas, realizar las inspecciones y determinaciones correspondientes.-

Por otra parte es aconsejable incluir como Anexo del presente proyecto el formulario de adhesión elaborado por la Oficina Técnica.-

Por todo ello:

## EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE UNQUILLO

### SANCIONA CON FUERZA DE

### ORDENANZA

### TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

#### DEFINICIÓN Y ALCANCE

**ARTICULO 1º:** ESTABLÉCESE por la presente Ordenanza un RÉGIMEN DE EXCEPCIÓN DE REGULARIZACIÓN CATASTRAL Y DE LA CONSTRUCCIÓN de obras privadas consolidadas en el territorio de la localidad de Unquillo hasta el 30 de abril de 2014, solo para inmuebles construidos, el que implica excepciones al Código de Edificación y Urbanización, a las normativas de Ocupación del Suelo y a la regulación del Fraccionamiento del Suelo.-

**ARTÍCULO 2º:** Quedan comprendidas en el presente Régimen las siguientes situaciones particulares:

a) Edificaciones existentes sin infracciones al Código de Edificación y/o a las normativas de Ocupación del Suelo, que no cuenten con documentación aprobada y soliciten la obtención del Certificado Final de Obra.-

b) Edificaciones existentes que con 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.-

c) Subdivisiones de hecho de entre 2 a 5 unidades de vivienda del modo expresado en el Artículo 22º con infracciones a las normativas de Fraccionamiento del Suelo y/o al Código de Edificación y/o a las normativas de Ocupación del Suelo, con las excepciones y condiciones que se establecen en la presente Ordenanza, las que podrán ser visadas

como subdivisión simple, sin necesidad de recaer en la subdivisión bajo el régimen de la Ley Nacional Nº 13.512 (Propiedad Horizontal).-

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 no resulta viable por resultar alguna de las parcelas resultantes y/o las edificaciones en infracción a las normativas de Fraccionamiento del Suelo y/o al Código de Edificación y/o a las normativas de Ocupación del Suelo. Estas situaciones serán incluidas mediando acuerdo de partes.-

Quedan EXCLUIDAS del presente Régimen:

Las obras que hayan sido ejecutadas contraviniendo normas de edificación, cualquiera sea su antigüedad, cuando la contravención, por su naturaleza o magnitud afecte:

1. El dominio público estatal.
2. El derecho adquirido por terceros en virtud de un instrumento legal.
3. La seguridad o salubridad pública o de sus moradores.

### **ARTÍCULO 3º:** DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

a) La Oficina de Obras Privadas, o la que en el futuro la sustituya, en base a informes técnicos del Organismo de Aplicación, aprobará mediante resolución, fundada en alguno de los ítems de la presente, aquellas obras en que la infracción cometida no sea de las expresamente exceptuadas.-

b) La aprobación o registro de los planos no libera a los responsables de las penalidades que pudieran corresponderles por violación de esta Ordenanza o normas complementarias. La Autoridad de Aplicación, cuando a su juicio sea posible o necesario, deberá exigir el cumplimiento total o parcial de las disposiciones sobre edificación aplicables al caso.-

**ARTÍCULO 4º:** ESTABLÉCESE para las edificaciones a regularizar y/o las edificaciones existentes en las parcelas objeto de regularización catastral, los siguientes requisitos:

a) Estar registradas en la Base de Datos del Catastro Municipal, antes de la promulgación de la Ordenanza Nº 825/2014 (30/04/2014), o ser denunciadas

mediante Declaración Jurada de Mejoras presentada ante organismo Provincial, o mediante presentación del impuesto Inmobiliario Urbano emitido por la Dirección General de Rentas, en las modalidades que más adelante se detallan.-

b) Encontrarse a la fecha de promulgación de la Ordenanza 825/2014, (30/04/2014), en condiciones de habitabilidad, situación que deberá ser acreditada ante la Oficina de Obras Privadas como así también constatada por la misma mediante inspección.-

c) Para el caso de obras en infracción de uso industrial o comercial, el Departamento técnico actuante evaluará cada situación y podrá solicitar la realización de obras de acondicionamiento o mejoramiento para la obtención del certificado de Final de Obra.-

## DECLARACIÓN DE MEJORAS NO REGISTRADAS

**ARTÍCULO 5º:** RESPECTO de las edificaciones que no se encuentren registradas en la base de datos del Catastro Municipal como así tampoco hayan sido registradas en la base de datos Provincial, a los efectos del acogimiento al presente Régimen, los contribuyentes deberán realizar copia de la declaración jurada de mejoras presentada ante la Dirección de Catastro de la Provincia, según lo dispuesto en dicha repartición, dentro del plazo indicado en el Artículo 9º.-

**ARTÍCULO 6º:** RESPECTO de las edificaciones que no se encuentren registradas en la base de datos del Catastro Municipal y hayan sido registradas en la base de datos Provincial, a los efectos del acogimiento al presente Régimen, los contribuyentes deberán presentar copia del impuesto inmobiliario urbano emitido por la Dirección General de Rentas de la Provincia.-

## ACOGIMIENTO AL RÉGIMEN Y EFECTOS

**ARTÍCULO 7º:** Los interesados, una vez cumplidos los requisitos, deberán iniciar expediente administrativo ante la Mesa General de Entrada, con toda la

documentación general correspondiente, pagando la tasa respectiva, gastos y honorarios judiciales, si los hubiere y aquel arancel particular que se establece en la presente Ordenanza y Formulario Especial de solicitud de acogimiento, que se acompaña como ANEXO I y es parte de la presente ordenanza.-

**ARTÍCULO 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 Catastral y de la Construcción, Ordenanza N° 963/2016”.-

## **PLAZOS**

**ARTÍCULO 9º:** FÍJESE desde la fecha de promulgación de la presente Ordenanza, un plazo de trescientos sesenta y cinco (365) días corridos para la presentación del formulario especial de solicitud de acogimiento (Formulario ANEXO I).-

**ARTÍCULO 10º:** ESTABLÉCESE como plazo máximo para la obtención del Certificado Final de Obra o la visación del plano de subdivisión, trescientos sesenta y cinco (365) días corridos a contar desde la firma de la solicitud de acogimiento (Formulario ANEXO I), plazo que podrá ser prorrogado por una única vez por el Departamento Ejecutivo Municipal a petición del interesado.-

## **CONVENIOS CON ENTIDADES PROFESIONALES**

**ARTÍCULO 11º:** EL Departamento Ejecutivo Municipal promoverá la adhesión de las entidades profesionales al presente Régimen, con el fin de obtener reducciones en los gastos totales que importa la tarea profesional, a cuyo efecto podrá firmar Convenios específicos.-

## **TITULO II: DIPOSICIONES PARTICULARES**

## REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES

### OBTENCIÓN DE CERTIFICADO FINAL DE OBRA SIN INFRACCIONES - BENEFICIOS FISCALES

**ARTÍCULO 12º:** TODAS aquellas edificaciones sin infracciones y que no cuenten con documentación aprobada, por las que se inicien trámites ante la Oficina de Obras Privadas para la obtención del Certificado Final de Obra en el marco del presente Régimen, gozarán un descuento del treinta por ciento (30 %) sobre la contribución que incide sobre la Construcción de Obras, salvo los casos que estarán exentos y se detallan en el artículo siguiente.-

**ARTÍCULO 13º:** ESTARÁN exentos del pago de la Contribución que incide sobre la Construcción de Obras, en el marco del presente Régimen, aquellos casos que se encuentren exentos del pago de la Tasa por Servicios a la Propiedad en la Ordenanza Impositiva Municipal vigente.-

### OBTENCIÓN DE CERTIFICADO FINAL DE OBRA CON INFRACCIONES – ARANCELES

**ARTÍCULO 14º:** PODRÁN obtener Certificado Final de Obra en el marco del presente Régimen, salvo lo dispuesto en el Artículo 2º (obras excluidas), aquellas edificaciones que contengan infracciones al Código de Edificación y/o a las normativas de Ocupación del Suelo, y/o figuren como “Obra Registrada”, en las modalidades y abonando los aranceles que se establecen en el artículo 15º.-

**ARTÍCULO 15º:** 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 Artículo 12º:

Para 1 m <sup>2</sup> hasta 10 m <sup>2</sup> en infracción	10 U.E.M.
---	-----------

Para 10 m <sup>2</sup> hasta 20 m <sup>2</sup> en infracción	20 U.E.M.
Para 20 m <sup>2</sup> hasta 40 m <sup>2</sup> en infracción	40 U.E.M.
Para 40 m <sup>2</sup> hasta 70 m <sup>2</sup> en infracción	60 U.E.M.
Para 70 m <sup>2</sup> hasta 100 m <sup>2</sup> en infracción	80 U.E.M.
Más de 100 m <sup>2</sup> en infracción	100 U.E.M.

U.E.M: Unidad Económica Municipal, equivale a 1 (un) litro de nafta súper determinado por la Dirección de Prevención de Accidentes de Tránsito.-

**ARTÍCULO 16º:** PARA la obtención de la aprobación de planos de mensura con infracciones a las normativas de Ocupación del Suelo, y siempre que se trate de superficies que contengan al menos una edificación, se deberán abonar el siguiente arancel por cada infracción existente, adicional a lo que resulte de la aplicación de los Artículos 12º o 13º y 15º:

Para inmuebles hasta 50 m <sup>2</sup> edificados	20 U.E.M.
Para inmuebles de 50 m <sup>2</sup> hasta 100 m <sup>2</sup> edificados	40 U.E.M.
Para inmuebles de 100 m <sup>2</sup> hasta 150 m <sup>2</sup> edificados	60 U.E.M.
Para inmuebles de 150 m <sup>2</sup> hasta 200 m <sup>2</sup> edificados	80 U.E.M.
Más de 200 m <sup>2</sup> edificados	100 U.E.M.

Se tomará como base de cálculo únicamente la superficie cubierta de la propiedad con mayor antigüedad.-

## BENEFICIOS FISCALES ADICIONALES

**ARTÍCULO 17º:** LAS viviendas unifamiliares de hasta cincuenta y seis metros cuadrados (56 m<sup>2</sup>) gozarán un descuento del cuarenta por ciento (40%) sobre los aranceles que le correspondan abonar por las infracciones al Código de Edificación y/o a las normativas de Ocupación del Suelo (Artículo 15º y 16º).-

**ARTÍCULO 18º:** LAS viviendas unifamiliares de hasta cincuenta y seis metros cuadrados (56 m<sup>2</sup>) gozarán adicionalmente, sobre lo que resulte de la aplicación del artículo precedente, un descuento del treinta por ciento (30 %), si cancelan dichos conceptos en un solo pago y dentro de los ciento veinte (120) días corridos desde el





momento en que se informa de manera fehaciente, que los planos están en condiciones de ser aprobados.-

**ARTÍCULO 19º:** ESTARÁN exentos del pago del arancel fijado por infracciones al Código de Edificación (Artículo 15º), aquellos casos que se encuentren exentas del pago de la tasa por servicios a la Propiedad en la Ordenanza Impositiva Municipal vigente.-

**ARTÍCULO 20º:** LA obtención del Certificado Final de Obra en el marco del presente Régimen liberará a sus beneficiarios de las multas firmes o en trámite de aplicación, previstas en el Código de Faltas por infracción a las normas de edificación y/o ocupación del suelo, sin perjuicio de las que ya hubieren sido abonadas con anterioridad al acogimiento al presente Régimen, cuya devolución y/o acreditación no podrá ser reclamada.-

## **PLAN DE PAGO EN CUOTAS**

**ARTÍCULO 21º:** 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 doce (12) cuotas, de valor mínimo de PESOS TRESCIENTOS CINCUENTA (\$ 350), con dos por ciento (2 %) de interés mensual.-

## **REGULARIZACIÓN Y SANEAMIENTO CATASTRAL**

### **SUBDIVISIONES SIMPLES**

**ARTÍCULO 22º:** PODRÁN aprobarse en el marco del presente Régimen subdivisiones simples de parcelas que contengan entre dos (2) y cinco (5) unidades de vivienda funcionales.-

Las máximas unidades unifamiliares permitidas para cada lote serán:

- \* Dos (2) para lotes hasta 750 m<sup>2</sup>.
- \* Tres (3) para lotes de 750 m<sup>2</sup> hasta 1000 m<sup>2</sup>.
- \* Cuatro (4) para lotes de 1000 m<sup>2</sup> hasta 2000 m<sup>2</sup>.
- \* Cinco (5) para lotes mayores 2000 m<sup>2</sup>.

a) No se exigirá cumplimentar las medidas de frente y superficie mínima de zona, ni con las condiciones de morfología, tanto para parcelas resultantes como para pasillos, aunque no se permitirán parcelas resultantes con superficies menores a 150 m<sup>2</sup>.-

b) No se exigirá el cumplimiento de lo establecido en el Artículo 2º de la Ordenanza Nº 020/1999 que establece las máximas unidades unifamiliares permitidas para cada lote. No se permitirá más de un pasillo dentro de la parcela que se está subdividiendo.-

*Ordenanza Nº 020/1999, Artículo 2º: “Dentro de la jurisdicción del Municipio de Unquillo, las máximas Unidades Funcionales Unifamiliares permitidas para cada lote, incluidas las propiedades construidas bajo el régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13.512), serán:*

*Una (1) para lote desde medida de lote mínimo (450 M2), hasta 750 M2*

*Dos (2) para lotes hasta 1000 M2.-*

*Tres (3) para lotes hasta 2000 M2.-*

*Cuatro (4) para lotes mayores de 2000 M2, siendo este un límite absoluto.- Entendiéndose por Unidad Funcional Unifamiliar como la menor Unidad Habitacional Funcional permitida, compuesta por una cocina-comedor, un dormitorio y un baño.-“*

c) En todos los casos deberá cumplirse con lo que prevé el segundo párrafo del Artículo 6º de la Ordenanza Nº18/1974.-

*Ordenanza Nº18/1974 Artículo 6º: 2º párrafo. “En todos los casos deberán citarse los antecedentes de la construcción (Municipales y del Consejo Provincial de la Ingeniería y Arquitectura) y, en caso de no tenerlos, se exigirá el relevamiento total de los edificios ubicados dentro de la fracción a subdividir el cual deberá tramitarse previamente y por separado sin cuyo requisito no se Dara curso al expediente de subdivisión.- Las mismas condiciones deberán cumplirse en los loteos o cualquier tramitación exigida en esta Ordenanza”.-*

**ARTÍCULO 23º:** PARA la visación de subdivisiones en el marco del artículo anterior, de crearse pasillos, éstos deberán tener un frente mínimo de 1,5 m libres y 36 m total de longitud máxima.-

**ARTÍCULO 24º:** PODRÁ darse curso a los casos de subdivisiones descritas en los artículos precedentes aunque la subdivisión involucre de manera previa, en el mismo plano, una operación de unión.-

## **SANEAMIENTO CATASTRAL**

**ARTÍCULO 25º:** PODRÁN aprobarse subdivisiones para futura unión, aún 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.-

## **ARANCELES**

**ARTÍCULO 26º:** PARA la visación de los planos de subdivisión descritos, en todos los casos, deberán abonarse los correspondientes Derechos de Catastro, fijados en la Ordenanza Impositiva Municipal.-

## **OBTENCIÓN DE CERTIFICADO FINAL DE OBRA**

**ARTÍCULO 27º:** PARA la obtención del Certificado Final de Obra en el marco del presente Régimen de cualquiera de las edificaciones existentes, en parcelas resultantes de las subdivisiones visadas en el marco del presente Régimen, los titulares de las mismas contarán con el plazo establecido en el Artículo 10º.-



## DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

**ARTÍCULO 28º:** EL DEM deberá desarrollar una campaña de difusión amplia tendiente a publicitar las disposiciones de la presente Ordenanza y a difundir las ventajas de adhesión a la misma durante todo el plazo de su vigencia.-

**ARTÍCULO 29º:** Para los casos previstos en artículo 2º inciso d) se cuenta con el servicio de Mediación Comunitaria, dependiente del Ministerio de Justicia de la Provincia de Córdoba, con sede de la Municipalidad de Unquillo.-

**ARTÍCULO 30º:** Es Autoridad de Aplicación (AA) de la presente Ordenanza, la Oficina Técnica Municipal de Obras Privadas.-

**ARTÍCULO 31º:** COMUNÍQUESE, Publíquese, Notifíquese a la Oficina de Obras Privadas, dese al Registro Municipal y Archívese.-

CARMEN VILMA VERGA  
SECRETARIA CONCEJO DELIBERANTE

FRANCISCO CARLOS GABUTTI  
PRESIDENTE CONCEJO DELIBERANTE

**PROMULGADA POR DEM. DECRETO Nº 215/2016 – FECHA 1 /9/2016**

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante de la Ciudad de Unquillo, en la Sesión Ordinaria del Día 30 de agosto de Dos Mil Dieciséis, constando en Acta Nº 383/2016.-