

El Concejo Deliberante de la Municipalidad de la ciudad de San Salvador (Entre Ríos) sanciona la siguiente:

ORDENANZA

Artículo 1º: Ámbito de aplicación. La presente Ordenanza será de aplicación en la Planta Urbana de la ciudad de San Salvador.

Artículo 2º: Vigencia y publicación. La presente Ordenanza entrará en vigencia dentro de los sesenta (60) días de su promulgación y por un plazo de ciento ochenta (180) días corridos, otorgándosele la facultad al Departamento Ejecutivo de prorrogarla por otro plazo igual.

Artículo 3º: Fin de vigencia de la presente Ordenanza. Una vez cumplida la vigencia de la presente, no se podrán incorporar obras antirreglamentarias y/o acogerse a los derechos y beneficios de la presente Ordenanza.

Artículo 4º: Objeto. El objeto de la presente norma es la actualización de los Registros Catastrales Municipales por medio de la incorporación de construcciones existentes que se hubieren ejecutado sin los permisos previos, ni otros trámites de aprobación municipal, mediante la presentación espontánea y voluntaria.

Artículo 5º: Definiciones. Obra existente reglamentaria y antirreglamentaria. A los efectos de la presente Ordenanza se denominará y considerará como:

- a) Reglamentaria.** Obra cuyo único incumplimiento, radica en la no tramitación del permiso de obra mediante la presentación de los planos de obras, previo al inicio de las mismas y por consiguiente, la falta de pago de los derechos de edificación correspondiente.

ORDENANZA Nº 1625/2022

b) Antirreglamentaria. Obra que además de haberse iniciado sin el correspondiente permiso y presentación de planos, posee otras infracciones al Código de Edificación y a las Ordenanzas que lo modifican y/o complementan y/o al Código de Planeamiento Urbano y a las Ordenanzas que lo modifican y/o complementan.

Artículo 6º: Condiciones de aplicabilidad. La presente será de aplicación a las construcciones existentes que no hayan sido total y/o parcialmente incorporadas a los registros municipales y que con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la presente hubieran tenido:

- a) Muros perimetrales y cubiertas construidos;
- b) Estructuras resistentes y cubiertas construidas;
- c) Ejecutadas en su totalidad.

Las construcciones que no hayan sido ejecutadas en su totalidad deberán contar con responsables matriculados (profesional) que llevaran a cabo la continuación de las mismas. Aquellas obras que presenten partes "a demoler" deben contar con la correspondiente solicitud de demolición contando con responsables matriculados (profesional) y, en un plazo no mayor a seis (6) meses, las superficies deberán estar demolidas.

Artículo 7º: Exclusiones. No podrán incluirse en el régimen de la presente ordenanza aquellas construcciones que no respeten las normativas vigentes respecto a ordenamiento territorial y uso del suelo, a excepción de aquellas emplazadas y construidas con anterioridad a la entrada en vigencia del Código de Planeamiento Urbano. Tampoco se podrán incorporar aquellas en que existan infracciones a las normas de construcciones que no puedan ser salvables.

Artículo 8º: No convalidación de usos. La visación de planos conforme a lo dispuesto en la presente, no implica la convalidación de usos que se pretenda radicar y/ habilitar, debiendo ser éstos admisibles de acuerdo a lo establecido en el Código de Planeamiento Urbano, normas municipales y/o provinciales y/o nacionales específicas que puedan ser de aplicación en los casos en cuestión.

Artículo 9º: Construcciones con Actas de Infracción Regularizadas.

Todas las construcciones con acta de infracción regularizadas, tendrán un trámite particularizado, no vinculante.

Artículo 10º: Categorización. A los fines de la aplicación de la presente Ordenanza, se determinan cuatro (4) categorías de obras con diferenciación de trámites:

1) Categoría 1: Vivienda unifamiliar mínima.

Para ser considerada en esta categoría deberán reunir las siguientes características:

- a)** Tener hasta setenta metros cuadrados (70,00m²), y/o hasta dos (2) viviendas cuya suma no supere la superficie máxima de ciento veinte metros cuadrados (120,00m²).
- b)** Estar implantada en la misma parcela no encuadrada bajo régimen de propiedad horizontal hasta la fecha.
- c)** No debe superar la planta baja.
- d)** El Departamento Ejecutivo deberá certificar por informe Socio Económico de la trabajadora Social matriculada, la condición de vivienda única y de uso permanente, como también comprobar su situación de vivienda mínima y económica, para lo cual el interesado deberá prestar expresa conformidad en cuanto a su realización en el emplazamiento de la vivienda.
- e)** Puede estar asociada a local (uso complementario) que no supere el treinta por ciento (30%) de la superficie total construida.

2) Categoría 2: Vivienda unifamiliar o multifamiliar, vivienda mancomunada, vivienda agrupada o conjuntos habitacionales y/o de uso complementario.

A los fines de la presente Ordenanza solo se contemplarán ampliaciones en planta baja y primer piso habitable con destino predominantemente a vivienda.

3) Categoría 3: Comercios e industrias.

A los fines de la presente Ordenanza deberán cumplimentar lo siguiente:

- a) Las modificaciones y/o ampliaciones correspondientes serán evaluadas por el área competente del Departamento Ejecutivo. En todos los casos deberán cumplimentar con las unificaciones parcelarias y/o las cesiones de Ley correspondientes indicadas y el trazado de la trama vial por apertura o completamiento total o parcial al correspondiente.
- b) En todos los casos las industrias deberán contar con la radicación industrial asignada por la autoridad competente en la Provincia.
- 4) Categoría 4: Instituciones destinadas a salud, educación, deporte y/o culto.**

Tendrán un trámite particularizado, que está determinado por los requisitos y procedimientos descriptos en los artículos subsiguientes, analizándose cada caso concreto a fin de establecer la adecuación a la presente.

Artículo 11º: Tramitación de registración de obras para todas las Categorías. Quien acredite por cualquier medio la titularidad del inmueble y/o profesional interviniente, deberán dar inicio al trámite presentando una carpeta de obra que contendrá los requisitos solicitados para cada una de las categorías. Autorícese al Departamento Ejecutivo Municipal de reglamentar los requisitos necesarios a presentar en cada una de las categorías descritas en el artículo anterior.

Artículo 12º: Prosecución de la tramitación para todas las Categorías. En los casos de la Categoría 1, una vez iniciado el trámite, el propietario tendrá un plazo de ciento ochenta (180) días corridos para completar la documentación, a partir de la fecha de finalización de la presente Ordenanza. Dicho plazo podrá ser prorrogado por noventa (90) días más, en caso de que el Departamento Ejecutivo Municipal así lo determine.

Para el resto de las Categorías, a partir de la fecha de cese de vigencia de la presente Ordenanza, el profesional tendrá un plazo de ciento ochenta (180) días corridos para adjuntar el resto de la documentación, continuando con el trámite según lo establecido por el Área de Catastro y Planificación Urbana o el organismo que a futuro la reemplace para la presentación de planos.

Artículo 13º: Registro fotográfico. Cuando se realicen presentaciones bajo lo dispuesto por la presente Ordenanza, deberán incorporarse registros fotográficos de la construcción, las que podrán realizarse en formato papel o digital. Las mismas tendrán carácter de Declaración Jurada, debiendo el área competente cotejar y verificar las obras denunciadas.

Artículo 14º: Notas. Una vez finalizado el trámite, toda información pertinente sobre futuras ampliaciones y/o modificaciones de la obra regularizada, deberá notificarse en forma fehaciente a los iniciadores del expediente.

Artículo 15º: Inspección. La Municipalidad efectuará las inspecciones que considere necesarias para verificar la exactitud de las Declaraciones Juradas. Las mismas podrán llevarse a cabo por el área administrativa correspondiente que determine el Departamento Ejecutivo Municipal.

Artículo 16º: Obra Nueva. En los casos que se tramiten conjuntamente con la declaración de obra existente alguna ampliación de obra nueva a construir, deberá toda la obra en su conjunto cumplir con la normativa vigente.

Artículo 17º: Liquidación de derechos y recargos. Los responsables de las construcciones reglamentarias y antirreglamentarias que se acojan a la presente, que cumplimenten con la presentación de toda la documentación requerida, y conforme a la etapa de adhesión a la presente en que se haga, abonarán los Derechos de construcción con la quita que a continuación se detalla:

Primera etapa: en los primeros sesenta (60) días de entrada en vigencia: tendrán una quita del ciento por ciento (100%) sobre el importe de las multas que correspondieren y una reducción del ochenta por ciento (80%) de los intereses.

Segunda etapa: finalizado el plazo de la primera etapa y por el término de otros sesenta (60) días: tendrán una quita del setenta y cinco por ciento (75%) sobre el valor total de las multas aplicadas y una reducción del sesenta por ciento (60%) de los intereses.

Tercera etapa: finalizado el plazo de la segunda etapa y por el término de otros sesenta (60) días: tendrán una quita será del cincuenta por ciento (50%) del

ORDENANZA Nº 1625/2022

importe total de las multas aplicadas. y una reducción del cincuenta por ciento (50%) de los intereses.

Para el caso de que el Departamento Ejecutivo Municipal disponga hacer uso de la prórroga prevista en el artículo 2º de la presente, quienes hagan sus presentaciones en el nuevo plazo, tendrán una quita del cuarenta por ciento (40%) sobre el importe de las multas que correspondieren y una reducción del cuarenta por ciento (40%) de los intereses.

Las obras clasificadas dentro de las Categorías 1 y 4, la quita en cualquiera de su etapa de presentación, aún en plazo de prórroga, será del ciento por ciento (100%) sobre el importe de las multas que correspondieren.

Se deja expresamente establecido que, para todos los casos del presente artículo, el concepto de derecho de edificación a abonarse, será liquidado como el correspondiente a obra nueva.

Artículo 18º: Incumplimiento de pago. Dispóngase que en el caso de incumplimiento del pago de los aforos estipulados en el presente régimen, el Municipio proceda a la anulación de todo trámite iniciado y exigirá el pago de la deuda inicial, con la pérdida de todos los beneficios detallados en el Artículo 17º.

Artículo 19º: Autorización. Encomiéndese al Departamento Ejecutivo Municipal, a impulsar junto a los Colegios de Profesionales de la materia en cuestión, un Plan Promocional con el propósito de facilitar que los contribuyentes puedan acceder a la confección de planos reglamentarios de obras con el debido asesoramiento profesional.

Artículo 20º: Publicidad. Sugerir al Departamento Ejecutivo Municipal la realización de campañas publicitarias sobre la presente Ordenanza.

Artículo 21º: Reglamentación. Autorícese al Departamento Ejecutivo Municipal a reglamentar la presente Ordenanza.

Artículo 22º: Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese.-

ORDENANZA Nº 1625/2022

Dada en la ciudad de San Salvador, provincia de Entre Ríos, en la Sala de Sesiones, a los veintinueve días del mes de junio de 2022.-

Ordenanza Nº 1625/22.-

Trámite y Antecedentes: Legajo Nº 1761.-

Mirta Isabel Rodríguez
Secretaria Concejo Deliberante

Dr. Fabio R. Charles Mengeon
Presidente Concejo Deliberante