



**Expediente D.E. 2-0-124725/2024 - HCD 3-0-52561/2024**

**VISTO:**

Que se presentan constantemente ante el Municipio contribuyentes y/o profesionales con la intención de regularizar la situación de los planos de obra civil de construcciones ejecutadas sin permiso, donde en algunos casos son construcciones total o parcialmente ejecutadas en forma antirreglamentarias; y

**CONSIDERANDO:**

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

Que la última ordenanza para regularizar dichas obras fue sancionada y prorrogada en época de Pandemia Covid 19 y muchos no han podido incorporarse a la misma;

Que para la habilitación municipal en determinados casos se solicita plano municipal aprobado y/o registrado de las obras civiles con el destino correspondiente;

Que para la aprobación del plano de subdivisión en propiedad horizontal, el plano municipal de obra es necesario para iniciar la gestión del mismo, y es uno de los principales casos que se consultan periódicamente;

**Por ello:**

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

**ORDENANZA**

**Artículo 1º:** **AUTORÍZASE** al Departamento Ejecutivo a partir del 1º de agosto de 2024 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 y/o en contravención con las normativas vigentes.**

Para el caso que resulte necesario ampliar el término de la vigencia de la presente Ordenanza, autorízase al Departamento Ejecutivo a prorrogar la misma.

**Artículo 2º:** Los trámites iniciados bajo los alcances de anteriores Ordenanzas de Subsistencia de Obras (entre otras 28968/2019 y su prórroga), que no llegaron a concluirse, y que han abonado derechos de construcción, podrán finalizarlo por medio de la presente Ordenanza debiendo cumplimentar los requisitos a tal fin.

**Artículo 3º:** 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 sanción de la presente. 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 y el total de lo proyectado en el predio sean reglamentarias, o mejoren situaciones de accesibilidad, habitabilidad, salubridad y seguridad, etc.

En el caso de encontrarse falseamiento de estas situaciones en la documentación presentada, se aplicarán las sanciones correspondientes al propietario y al profesional actuante.

**Artículo 4º:** Se considerará como **"OBRA REGISTRADA"**, en el marco de la presente, a toda aquella construcción y/o ampliación existente ejecutada sin permiso y/o a construir bajo los términos de la presente ordenanza, pero deberán cumplir con los mínimos requisitos de habitabilidad, salubridad y seguridad, condiciones que la Dirección de Catastro y Obras Particulares considere necesario exigirles, según cada caso.

**Artículo 5º:** Se registrarán con carácter de **"OBRA REGISTRADA PROVISORIAMENTE"** a las construcciones 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 Planeamiento y demás dependencias que ésta consulte, y 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 el mismo al uso público. Para ello deberá contar con un informe previo de la Subsecretaría de Planeamiento que así lo autorice, y demás dependencias que ésta consulte, salvo para las ocupaciones de ochava que se podrán autorizar con un informe previo de la Dirección de Catastro y Obras Particulares.
- c) Aquellos casos en que tenga pendiente la incorporación de algún elemento documental que establezca las normativas de procedimiento administrativo y que dicha justificación deberá presentar el interesado, sujeta a determinación del Departamento Ejecutivo a través de sus áreas técnico-profesionales, quienes autorizarán dicha continuidad del trámite.

En estos casos, mencionados precedentemente, 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, faltante de documental expresamente aclarada, etc.).

Los mismos podrán gestionar la correspondiente afectación al régimen de Propiedad Horizontal, trasladando a la misma dicha situación precaria, siempre y cuando la autoridad provincial así lo autorice.

**Artículo 6º:** 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 (**leyenda a indicar en planos**).

**Artículo 7º:** 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 8º:** 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 9º:** Las presentaciones que se realicen por la presente Ordenanza **deberán cumplir con la normativa de zonificación vigente en cuanto a los usos** para su zona de implantación, como medida excluyente, solicitando el correspondiente Certificado Urbanístico donde deberá aclarar que el mismo es para acogerse a la presente Ordenanza, reconociendo de ese modo los alcances de la misma.

**Artículo 10º:** 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 Planeamiento, quien analizará y estudiará la documentación



y posteriormente otorgará si correspondiere, el permiso de incorporación a los alcances de la presente Ordenanza.

**Artículo 11º:** Los predios que hayan obtenido previamente a la sanción de la presente Ordenanza, los indicadores urbanísticos según los alcances de las distintas **Ordenanzas de Premios**, tales como la *Ordenanza 22838/2010, Anexo I, Item 5 (Caso Particular para emprendimientos residenciales o administrativos, exclusivos)*, o por la Ordenanza 30550/23, Anexo II, u otras normas similares como excepciones del Honorable Concejo Deliberante, no podrán ser incorporados a la presente Ordenanza sin la autorización previa de la Subsecretaría de Planeamiento.

**Artículo 12º:** En el caso de que no hallan indicado o advertido en el certificado urbanístico (requisito indispensable para el inicio de toda gestión en el marco de esta normativa) y/o en la declaración jurada respectiva, de lo expuesto precedentemente, en los artículos 10º y 11º, y fueran rechazados a su incorporación a esta normativa, y que hallan abonado los derechos de construcción bajo los alcances de la presente ordenanza, perderán el valor abonado, el cual quedará a favor de la Municipalidad de Avellaneda, en concepto de gastos administrativos.

**Artículo 13º:** Las solicitudes de incorporación a la presente Ordenanza se efectuarán de acuerdo a los pasos administrativos contemplados para la Aprobación de Planos y su reglamentación respectiva.

**Artículo 14º:** 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 en concepto de sellados y tasas. La pérdida de dicho importe será a favor de la Municipalidad, en concepto de gastos administrativos.

**Artículo 15º:** 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 REGISTRADA**, provisorias o no, contemplados en los artículos 4º y 5º respectivamente. En dichos casos el recurrente perderá el importe abonado en concepto de sellados y tasas. La pérdida de dicho importe será a favor de la Municipalidad, en concepto de gastos administrativos.

**Artículo 16º:** La liquidación se efectuará incrementando los valores **correspondientes a la Ordenanza Fiscal vigente al momento de su liquidación en un ciento por ciento (100%)**; salvo para los casos mencionados en los artículos 10º y 11º de la presente Ordenanza (predios afectados por las Ordenanzas N° 8998/92 y N° 22838/2010 o 30550/23 y otros) o cuando sobre dichas obras a incorporar exista alguna **Acta de Infracción por construir sin permiso**, donde el recargo será del **trescientos por ciento (300%)** (No se sumará este último caso a los incrementos antes mencionados, será el máximo a aplicar).

**Artículo 17º:** El importe en los derechos de construcción se liquidará sin el valor correspondiente a multa fija por construcción o demolición sin permiso.

**Artículo 18º:** Para el caso de diversos usos en la parcela, y no se pueda discriminar el área destinada a cada uno de los usos y destinos, se faculta a la oficina liquidadora a aplicar el mayor de los valores.

**Artículo 19º:** El importe en concepto de derechos de construcción deberá abonarse al **contado, o mediante un plan de pago de hasta tres cuotas consecutivas más los intereses correspondientes** para aquellos casos incluidos en el **Artículo 11º** de la presente Norma, o al **contado o mediante un plan de pago de hasta diez cuotas consecutivas más los intereses correspondientes** para el resto de los casos.

**Artículo 20º:** El Departamento Ejecutivo deberá reglamentar, en caso de ser necesario, el procedimiento administrativo correspondiente, para llevar adelante la presente Ordenanza.

**Artículo 21º:** **AUTORÍZASE** al Departamento Ejecutivo a organizar campañas publicitarias con el objeto de difundir la presente norma a fin de que la



Honorable Concejo Deliberante  
de Avellaneda

"2024 - Año del 75 Aniversario de la gratuidad universitaria en la República Argentina"

comunidad tome conocimiento de la misma, como así también todas las medidas complementarias que contribuyan a su mejor aplicación.

**Artículo 22°:** Como consecuencia de las ampliaciones, modificaciones, demoliciones, etc., que se presenten bajo los alcances de esta 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 la Tasa de Servicios Generales (TSG) de los mismos.

**Artículo 23°:** Regístrese, etc.

Dada la sanción legislativa en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Avellaneda a los 25 días del mes de julio de 2024.

Avellaneda, 25 de julio de 2024.

**REGISTRO OFICIAL DE ORDENANZAS,**

**DECRETOS, RESOLUCIONES**

**Y COMUNICACIONES**

**ORDENANZA registrada**

bajo el N° **30818**