

15 AGO 2013

380-13



MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE  
PROVINCIA DE RÍO NEGRO

PROYECTO DE ORDENANZA N° \_\_\_\_\_ CM-13-

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: RÉGIMEN ESPECIAL DE EMPADRONAMIENTO DE EDIFICACIONES  
CONSTRUIDAS SIN PERMISO MUNICIPAL

**ANTECEDENTES:**

- ORD. 146-CM-92. Plazo para la regularización de obras sin permiso municipal
- ORD. 276-CM-93. Plazo para la regularización de obras sin permiso municipal y obras Antirreglamentarias
- ORD. 879-CM-98. Exime del pago de multas por Obras sin permiso municipal y por Obras antirreglamentarias en Cooperativas de Viviendas
- ORD. 1825-CM-08. Declaración del "Estado de Emergencia Habitacional" en San Carlos de Bariloche.
- ORD. 1971-CM-09. Declaración de la continuidad del "Estado de Emergencia Habitacional" en San Carlos de Bariloche.
- ORD. 2374 - CM-12, Ordenanza Fiscal
- ORD. 2375-CM-12, Ordenanza Tarifaria
- ORD. 2380-CM-13. Modificación de los Art. 0 y 1 del Código de Edificación

**FUNDAMENTOS:**

El crecimiento edilicio de nuestra ciudad por motivos, sociales, económicos y hasta culturales, incluye una importante cantidad de edificaciones construidas sin licencia municipal.

Estas edificaciones irregulares históricamente eran declaradas, fundamentalmente por la necesidad de acceder a su habilitación comercial, o para cumplir con determinados requisitos en tramitaciones catastrales, y dado que la normativa antes vigente lo permitía.

La modificación del Código de Edificación realizada por Ordenanza N° 2380-CM-13, en lo referente al "Empadronamiento de Obras", establece para este tipo de obras entre otras consideraciones, la restricción especialmente para el uso público de las mismas.

Es así, que una importante cantidad de edificaciones preexistentes a la aparición de la nueva normativa, se verán afectadas por esta restricción.

La situación socio-económica de importantes sectores de la población de nuestra ciudad, ha motivado que, urgidos por la necesidad de resolver con escasos medios económicos, la carencia de un hábitat y otros espacios requeridos para desarrollar las actividades propias de la subsistencia familiar, han adoptado métodos de auto-construcción muchas veces sin cumplimentar la normativa vigente establecida por la Administración Municipal.

Muchas de estas edificaciones, a pesar de incumplir con los requisitos de la legislación municipal, no producen afectaciones relevantes al entorno urbano ni a las personas, y el castigo que la normativa prevé para estos casos frena la voluntad de regularizar en muchos la situación de estas edificaciones.

Desde distintos sectores vecinales se ha solicitado flexibilidad para el proceso de regularización de obras sin empadronar debido a la situación social y habitacional de nuestra ciudad.

Es necesario acompañar a estos sectores socio-económicos y a todos aquellos que representan desarrollo productivo genuino, que permitan la inserción de esa parte de la población en el sistema económico regular.

Además de las ventajas que representan para los contribuyentes poder declarar estas edificaciones, es importante para el proyecto e implementación de distintas políticas, que la administración posea un registro lo más completo posible de las edificaciones en el ejido, condición difícil de lograr, si no se incentiva a este tipo de presentaciones espontáneas

La necesidad del estado municipal de continuar con el ordenamiento de su territorio, en vistas a aplicar las políticas públicas sobre el mismo, teniendo en cuenta la consecuencia que ciertas acciones pueden ocasionar en vastos sectores de la población; determina la necesidad de generar un periodo de transición entre la normativa anterior y la vigente.

AUTOR: María Eugenia MARTINI

COLABORADORES: Subsecretaría de Gestión Urbana - Mónica Vulcano - Dirección de Planeamiento Edgardo Vella - Ana Winter - Dirección de Obras Particulares - Ramón Gonzalez -

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CARLOS DE BARILOCHE  
SANCIONA CON CARÁCTER DE ORDENANZA

Art.1º) - Aprobar un RÉGIMEN ESPECIAL Y EXCEPCIONAL DE EMPADRONAMIENTO PARA EDIFICACIONES EXISTENTES SIN LICENCIA PARA CONSTRUIR O SIN LA DIRECCIÓN TÉCNICA DE UN PROFESIONAL HABILITADO AL EFECTO.

Art.2º) - Incluir en este régimen las edificaciones según la siguiente clasificación de edificios:

**GRUPO I-)**

Edificaciones destinadas a viviendas individuales, viviendas colectivas, galpones, tinglados, locales comerciales y oficinas consideradas de menor escala y de acuerdo al detalle y condiciones determinadas en el Anexo I de la presente Ordenanza.

**GRUPO II-)**

Todo el resto de edificaciones de acuerdo al detalle que se realiza en los siguientes párrafos.

**Edificios incluidos dentro del "GRUPO I"-**

1. CATEGORÍA A: Tinglados y cobertizos destinados a Depósitos, Cocheras cubiertas de uso particular y usos similares que no posean instalaciones especiales, con cerramientos y cubiertas livianas con luces menores a 6 metros, Invernaderos de

hasta 100m2(cien metros cuadrados) de superficie cubierta.

2. CATEGORÍA B: Galpones y otro tipo de Edificaciones, con o sin instalaciones especiales y sin límites de luces, destinadas a Industrias, Depósitos, Cocheras Colectivas, Talleres, Lavaderos de vehículos, y usos similares, de hasta 100m2(cien metros cuadrados) de superficie cubierta.

3. CATEGORÍA C: Edificaciones destinadas a Locales comerciales u Oficinas únicas en la parcela y de superficie menor de 50m2. Gimnasios y otras edificaciones de uso deportivo, recreativo y educacionales o de usos múltiples de carácter comercial.

4. CATEGORÍA E: Viviendas

E1 - Viviendas de R\* hasta 20m2/dorm. Hasta dos Unidades por Parcela

E2 - Viviendas de R\* hasta 30m2/dorm. Hasta dos Unidades por Parcela

E3 - Viviendas de R\* hasta 40m2/dorm. Hasta dos Unidades por Parcela

E5 - Viviendas de R\* hasta 30m2/dorm. Más de dos Unidades por Parcela

E6 - Viviendas de R\* mayor a 30m2/dorm. Más de dos Unidades por Parcela

R\* es el cociente entre la Superficie total por Unidad sobre la cantidad de dormitorios  $R^* = \text{Sup Tot.} / \text{N}^\circ \text{Dormitorios}$

En caso de ampliaciones, los límites de superficies establecidos para las Categorías A, B y C, se establecen teniendo en cuenta las preexistentes además de las presentadas como tales

#### Edificios incluidos dentro del "GRUPO II"

CATEGORÍA D: Locales comerciales u Oficinas de superficie superior a 50m2, Restaurantes y Confiterías, Edificaciones de uso recreativo, Alojamientos turísticos, Bancos y similares, Estaciones de servicio.

CATEGORÍA E: Viviendas

E4 - Viviendas de R\* mayor de 40m2/dorm. Hasta dos Unidades por Parcela

E7 - Viviendas de más de 200 m2

R\* es el cociente entre la Superficie total por Unidad sobre la cantidad de dormitorios  $R^* = \text{Sup Tot.} / \text{N}^\circ \text{Dormitorios}$

5. CATEGORÍA F: Playas de Estacionamiento, Espacios para Depósito y /o Exhibición de mercaderías al Aire Libre.

Art.3º) - Otorgar un plazo, a partir de la promulgación de esta ordenanza de:

A) 120 días corridos para que se formalice la inscripción de las edificaciones a regularizar, y

B) 360 días corridos que comenzarán a correr a partir del día hábil siguiente a la inscripción, para que el interesado formalice la presentación del correspondiente Expediente de Relevamiento. El incumplimiento de la presentación del Expediente en el plazo establecido, motivará la exclusión del régimen a la edificación declarada, y la pérdida del pago de la "tasa de inscripción al régimen especial de empadronamiento".

**3.A.1 REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES A EMPADRONAR.** Para formalizar la inscripción se deberá presentar por ante la Mesa de Entradas de la Dirección de Obras Particulares una nota en la cual se indicará con el "carácter de declaración jurada" los: Datos del Propietario (nombre – apellido – n° de documento – domicilio – número telefónico – correo electrónico), Datos del Profesional (nombre – apellido – n° de documento – domicilio – número telefónico – correo electrónico), Datos catastrales de la Parcela en donde se ubica la edificación, destino y superficie de la edificación a empadronar, constancia de recibo de pago de la Tasa de Inscripción de empadronamiento. La nota deberá ser suscripta por el propietario o su apoderado, debiendo este último agregar el instrumento de donde surgen las facultades de representación que invoca. La presentación de la nota de inscripción requiriendo el empadronamiento implicará el consentimiento a las prescripciones de la presente Ordenanza.

No podrán inscribirse en el Registro de Edificaciones a Empadronar quienes posean obra antirreglamentaria ya regularizada dentro de la misma parcela.

Las construcciones de madera que no cumplan con los retiros mínimos a linderos, deberán adecuar esa condición con muros contrafuegos, y contar en todo los casos con sistemas de extinción de incendios.

**3.A.2** La Dirección de Obras Particulares abrirá un Registro de Edificaciones a Empadronar. En dicho registro constará: Nombre y Apellido del Propietario; Nombre – Apellido y N° de Matrícula del Profesional, NC de la parcela, Superficie de la edificación a empadronar.

**3.A.3** Junto con la nota que requiere la inscripción se deberá agregar comprobante de pago de una tasa de inscripción al régimen de empadronamiento, equivalente al 10% del monto de los derechos de construcción de los metros cuadrados cuyo empadronamiento se requiera, suma que se tomará como a pago a cuenta de la liquidación final de derechos.

**3.A.4** Se exige a quienes se inscriban en el Registro de presentar libre deuda Municipal.

**3.B.1 REQUISITOS DEL EXPEDIENTE DE EMPADRONAMIENTO.** El propietario a través del profesional actuante que hubiere contratado a tales fines deberá dentro del plazo indicado en el inciso B presentar la siguiente documentación técnica:

DEPARTAMENTO DE ARCHIVO, N° último Expediente --si lo hubiere--

DIRECCIÓN DE CATASTRO

\*En caso que la parcela no figure inscrita en los registros catastrales a nombre del presentante, copia del título de propiedad o boleto de compraventa con firmas debidamente certificadas ante escribano público (vendedor y comprador) y sellado de Rentas. En el caso de existir más de una transmisión por Boleto se deberá contar con la totalidad de los mismos. También se aceptarán las presentaciones gestionadas con "actas de tenencia precaria" otorgadas por la Administración Municipal o el I.P.P.V.

\*Carátula reglamentaria completa

\*Croquis de ubicación (parcela en manzana con sus respectivas medidas, superficie y calles circundantes)

SUBSECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE

En escala y con cotas legibles:

\*Relevamiento Planialtimétrico y Topográfico – Pendiente terreno.

\*Cotas absolutas

\*Relevamiento ecológico y arbóreo

\*Estacionamiento vehicular – Acceso e implantación

\*Sistema de tratamiento de efluentes cloacales

DIRECCION DE OBRAS PARTICULARES

En escala y con cotas legibles:

\*Área de Planeamiento/ Urbano

Ing. ROBERTO BARTORELLI  
Secretaría de Obras y Servicios Públicos  
Municipalidad de C.O. de Dariocho

\*Uso

\*Superficie Parcela

\*Destino de la edificación

\*Cuadro de indicadores urbanísticos según el siguiente modelo

%	S/Código	S/Exp. Ant.	S/Proyecto	Total
AIM				
AEDI				
SC				

\*Plano de implantación con retiros de frente, contrafrente y laterales (AIM y silueta AEDI) – Relevamiento arbóreo y altimétrico-Ubicación sistema de tratamiento líquidos cloacales - \*Estacionamiento, acceso y circulación

\*Plantas completas

\*Cortes completos (mínimo 2) con indicación de perfil terreno natural

\*Fachadas (4) con indicación de perfil terreno natural

\*Balance de superficies

\*Proyecto vereda con niveles y cortes

\*Verificaciones técnico-constructivas de la estructura y de y todas las instalaciones, agua, gas, cloacas y electricidad, con conclusión de aptitud.

En el caso de usos no conformes para el Área de Planeamiento donde se ubica la edificación, deberá contarse y presentar en el expediente el consentimiento de la Junta Vecinal respectiva, reservándose el Municipio –de considerarlo necesario- la facultad de requerir la evaluación y opinión de la Subsecretaría de Planeamiento de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche o quien la reemplace. En tal caso la Subsecretaría de Planeamiento deberá dictar el correspondiente acto administrativo (disposición) expidiendo en el mismo su opinión.

**LIBRE DEUDA MUNICIPAL.** Junto con la documentación técnica deberá el propietario o adquirente por boleto de compraventa presentar sólo el libre deuda municipal de tasa de servicios retribuidos, para cuya regularización podrá acogerse a un plan de facilidades de pago.

**3.B.2.** Esta tramitación no requiere de “presentación previa”, por ello se han descripto en el ítem anterior la documentación técnica que debe ser presentada para la formación del expediente de empadronamiento.

Una vez presentado el expediente de empadronamiento, éste seguirá el proceso administrativo de visado.

**3.B.3.** Según el carácter de la obra y su adecuación o no a la normativa vigente finalizarán el trámite con el sellado de:

“VISADO Reglamentario”, o

“VISADO Antirreglamentario sujeto a demolición- (Empadronado según Ordenanza N° .....).

La Municipalidad a través de la Dirección de Obras Particulares se reserva el derecho de rechazar mediante el dictado del correspondiente acto administrativo (disposición) el expediente de empadronamiento o bien -a su criterio- bien requerir otros re adecuaciones en aquellos casos en que las obras presenten perjuicios comprobables a terceros y/o riesgos de seguridad a las personas.

**Art. 4º)** -- Autorizar la inclusión en el presente régimen a las obras que se hubieren ejecutado sin la correspondiente licencia para construir o sin la dirección técnica de un profesional habilitado al efecto.

En todos los casos la Municipalidad a través de la Dirección de Obras Particulares se reserva el derecho de requerir mediante el dictado del correspondiente acto administrativo (disposición) de exigir o tomar las medidas necesarias durante la tramitación del expediente de requerir la adecuación de las edificaciones a la normativa vigente.

**Art. 5º)** - Los solicitantes deberán acreditar ser titulares registrales de la parcela en donde se encuentra construida la obra a empadronar o bien ser adquirentes de la finca por boleto de compraventa. En este último supuesto el boleto deberá tener las firmas de las partes (vendedor y comprador) debidamente certificadas ante escribano o autoridad pública o bien encontrarse sellado. En el caso de existir más de una transmisión por Boleto se deberán presentar la totalidad de los instrumentos con los cuales se acredita la posesión actual. También se aceptaran las presentaciones gestionadas con “actas de tenencia precaria” otorgadas por la Administración Municipal o el I.P.P.V.

**Art. 6º)**– Las edificaciones que se incluyan en este régimen podrán acceder a los siguientes beneficios:

#### Grupo I)

- ⊗ Abonar los derechos de empadronamiento con una quita del SETENTA (70%) de la tarifa vigente según ordenanza 2375-CM-12.
- ⊗ Acceder a la correspondiente habilitación comercial, incluso aquellas que se consideren “antirreglamentarias”
- ⊗ Obtener el correspondiente certificado final de obra con las mismas condiciones del punto anterior.
- ⊗ Eximir de la presentación del Certificado de amojonamiento exigido por Ordenanza 1431-CM-05, con excepción de aquellos inmuebles que por sus características o ubicación requieran de confirmación precisa de su implantación.

#### Grupo II)-

- ⊗ Abonar los derechos de empadronamiento con una quita del CINCUENTA (50%) de la tarifa vigente según ordenanza 2375-CM-12.
- ⊗ Acceder a la correspondiente habilitación comercial, incluso aquellas que se consideren “antirreglamentarias”.
- ⊗ Obtener el correspondiente certificado final de obra con las mismas condiciones del punto anterior.

**Art. 7º)** – las viviendas ya sean particulares o construidas por planes sociales generados desde el Estado Provincial, Municipal o del IPPV, ejecutadas sin cumplir con los requisitos establecidos por Reglamento para la Instalación Eléctrica en Inmuebles de Asociación Electrotécnica Argentina, serán visadas y en su sello se advertirá de esta situación, haciendo responsable de la misma y hasta tanto no sea regularizada, al propietario (ya sea titular registral o adquirente por boleto de

compraventa). Del mismo modo se procederá respecto de la condición estructural de las edificaciones, las cuales deberán contar además con una verificación realizada por profesional habilitado al efecto, en la cual se determinara la aptitud de la edificación.

Art. 8º) – Las edificaciones que hayan iniciado trámite de empadronamiento antes de la vigencia del presente Régimen, podrán optar por continuar la regularización a través del régimen que instauró la Ordenanza 276-CM-93 o bien decidir re adecuar la presentación de conformidad con las prescripciones de la presente norma legal, debiendo ejercerse dicha opción en forma expresa dentro de los 60 días corridos de promulgada la presente. Será condición para optar por la adhesión a la presente Ordenanza pagar los derechos de construcción que aquí se regulan. No se tomara como pago a cuenta los derechos que se hubieren pagado a luz de las prescripciones de la Ordenanza 276-CM-93.

Art. 9º) – El Departamento Ejecutivo dentro de los treinta días de promulgada la presente, requerirá al Colegio de Arquitectos y el Consejo Profesional de la Ingeniería, Agrimensura y Técnicos de la Construcción, un listado de profesionales que voluntariamente ofrezcan sus servicios con honorarios diferenciales acordes con el carácter social de este régimen.

Art. 10º) - Autorizar al Departamento Ejecutivo a arbitrar los mecanismos para la:

- ⊗ Financiación extraordinarios de hasta un máximo de 12 (doce) cuotas mensuales y consecutivas para los contribuyentes que quieran acogerse al empadronamiento de las obras sin permiso municipal. Dicho plan de pagos podrá acordarse también a los contribuyentes respecto de la tasa de servicios retribuidos de la cual deben estos presentar libre deuda con el expediente de regularización. En este último supuesto deberá entregarse al contribuyente certificado de libre deuda provisorio al tiempo del acogimiento al plan, con dicha constancia la administración municipal dará curso al expediente de regularización. Será condición para el retiro de los planos -al finalizar el trámite del expediente de regularización- que el/los plan/es de pago se encuentre/n íntegramente cancelados.
- ⊗ Difusión del presente régimen extremando los esfuerzos para llegar a la totalidad de los barrios que conforman en ejido.

Art. 11º) – Estarán automáticamente excluidos del presente régimen quienes:

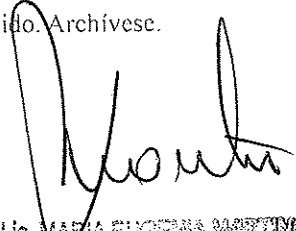
Vencido el plazo de 360 días (normado en el inciso B del artículo 3º) no hubieren realizado la presentación del Expediente correspondiente.

No hubieran cancelado en su totalidad o regularizado (mediante el acogimiento a un plan de pagos), los derechos de construcción dentro de los 15 días hábiles posteriores al visado de la Documentación.

Art. 12º) Operado el vencimiento del plazo de 120 días corridos, acordados por la presente Ordenanza para la inscripción al Régimen Especial de Empadronamiento, todo pedido de regularización de obra que haya sido ejecutada sin la correspondiente licencia para construir o sin la Dirección Técnica de un Profesional habilitado al efecto, deberá tramitar conforme las prescripciones del Artículo 1º del Código de Edificación modificado con la Ordenanza 2380-CM-2013.

Art. 13º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Tómese razón. Cumplido. Archívese.

Ing. ROBERTO BELLONELLI  
Secretario de Obras y Turismo  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

  
Lic. MARIA ELIZABETH MARTINI  
Intendencia Municipal  
San Carlos de Bariloche