



Villa de Merlo (San Luis), 27 de Marzo de 2013.-

### **ORDENANZA VIII-0541-HCD-2013**

#### **RÉGIMEN ESPECIAL PARA REGULARIZACIÓN DE OBRAS TERMINADAS**

##### **VISTO:**

La necesidad de continuar con la tarea de regularizar obras terminadas, a fin de contar con toda la información necesaria para la actualización de la documentación del Catastro de la Villa de Merlo, San Luis, y:

##### **CONSIDERANDO:**

Que resulta necesario poner fin a la situación irregular de obras sin declarar anteriores a la Ordenanza N° 744-HCD-2000, construcciones clandestinas y otras con violación a las Ordenanzas vigentes.-

Que con motivo de ello se dictó la Ordenanza N° VIII-0467-HCD-2012, de fecha 23.02.2012.-

Que con fecha 12.03.2013, la Secretaría de Gobierno Municipal, remite copias de notas recibidas en la Municipalidad de diversos sectores de la Comunidad: profesionales, particulares, Colegio de Ingenieros, solicitando se otorguen nuevos plazos para la normalización de Expedientes que quedaron fuera del Plan de Regularización establecido por la norma citada en el anterior considerando.-

Que ante ello, el H.C.D. le remitió la Nota Emitida N° 004.HCD.2013, al D.E.M., requiriéndole informara la cantidad y de cuales categorías, de solicitudes que quedaron fuera del Plan por no haber presentado la documentación en término, por diversos motivos.-

Que con fecha 10.03.2013, mediante la Nota Recibida N° 058-HCD-2013, el D.E.M. contesta el pedido, informando que ascienden a casi 300 los casos que no pudieron completar documentación.-

Que ante ello se resuelve lo siguiente.-

**POR TODO LO EXPUESTO, ESTE HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD VILLA DE MERLO, SAN LUIS, EN USO DE LAS ATRIBUCIONES Y FACULTADES QUE LE CONFIERE LA LEY SANCIONA LA SIGUIENTE:**

#### **ORDENANZA**

**Art.1º).- Podrán Regularizar Construcciones, mediante Presentación Espontánea y cumpliendo los requisitos que se establecen en la presente los siguientes casos:**

- a) Obras terminadas, sin permiso, con una antigüedad mayor a diez (10) años.-
- b) Obras terminadas, no declaradas, ejecutadas conforme a las Reglamentaciones vigentes.-
- c) Obras terminadas, ejecutadas en violación a la normativa vigente al momento de promulgarse la presente Ordenanza.
- d) Obras terminadas fuera de la Reglamentaciones vigentes con trámites iniciados.-

**Art.2º).- Requisitos para acceder a los beneficios de la presente Ordenanza:**

- 1) Solicitud de Regularización firmado por el Propietario o Apoderado y Profesional actuante.-
- 2) Libre Deuda de las Tasas Municipales correspondientes a la Propiedad y Comerciales si correspondieran.-
- 3) Croquis o Planos de la Propiedad indicando claramente las infracciones.-
- 4) Fotografías representativas de la situación.-
- 5) Copia de los Antecedentes de la Obra.-
- 6) Informe Técnico.-
- 7) Para los casos que correspondiera se deberá presentar formulario de Acuerdo entre vecinos firmado ante Juez de Paz o Escribano Público.-
- 8) Comprobante de Pago de la Tasa de "Solicitud de Adhesión al REGIMEN ESPECIAL PARA REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES."

Que será de un valor de:

Viviendas Sociales o menores de 80m2 \$100.-  
Viviendas Unifamiliares \$500.-  
Comercio e Industria \$800.-  
Hotelería y Complejos Turísticos \$950.-

- 9) Acreditar la titularidad del inmueble mediante el correspondiente título de propiedad. Asimismo en los casos en que se careciere de éste por diversas razones podrá acreditar el solicitante encontrarse legitimado para pretender los beneficios de esta Ordenanza con la documentación que fuere pertinente, debidamente legalizada por Funcionarios Públicos, por ejemplo: constancias judiciales, de sucesiones, posesiones veinteañales, divorcios, constancias de escribanías, etc., siendo la enumeración anterior no taxativa.-

La presentación del Expediente se realizará en la Secretaria de Obras y Servicios Públicos Municipal conjuntamente con un soporte digital según Resolución de Catastro N° 273-DCyTF-2010 de fecha 4/11/2010.-

**Art.3º).- Plazos de la presente Ordenanza:**

- a) Se establece un Plazo máximo de 60 días para la presentación de la Solicitud de Adhesión, libre deuda municipal y fotografías de la obra a regularizar.-
- b) Vencido el plazo anterior se establece un Plazo de 180 días para la presentación de toda la documentación que correspondiera a la obra a regularizar.

**Art.4º).- Comisión de Regularización de Obras (C.R.O.)**

A efectos de determinar el tipo de falta se tratará por una Comisión de Regularización de Obras integrada por el Sr. Juez de Faltas, un integrante de la Secretaria de Obras y Servicios Públicos, dos integrantes del Honorable Concejo Deliberante, un representante del Colegio de Arquitectos S.L. (filial Merlo) y un representante del Colegio de Ingenieros.

Se designará un miembro Titular y Suplente por cada una de las partes que intervienen.

**Art.5º).- Disposición Transitoria**

Se suspende la Ejecución de Sanciones por Infracciones contempladas en la presente Ordenanza mientras se encuentre en vigencia.

Se prorrogan las Habilitaciones temporarias otorgadas como consecuencia de Infracciones contempladas en la presente Ordenanza hasta tanto la misma se encuentre en vigencia.

Aquellos que soliciten Habilitación sobre Obras Irregulares que contemple esta Ordenanza se le otorgarán en carácter Provisoria y por el plazo de vigencia de la misma. Vencido el Plazo se procederá de acuerdo a la Resolución que se determine.

El D.E.M. deberá cobrar las Tasas y Habilitaciones comerciales de todas aquellas Obras que soliciten adherir a la presente Ordenanza. En cuyos casos no será



requisito Obligatorio Libre Deuda del Juzgado de Faltas por aquellas Infracciones referidas a la presente ordenanza.

**Art.6º).-** Se establece la siguiente Clasificación de Faltas:

**I) Falta para Regularizar**

Generalidades:

Para casos de obras terminadas destinadas a Uso Residencial y Comercial existentes con anterioridad a la Ord. 744/2000.

Para obras terminadas destinadas a Viviendas Unifamiliares que cumpla con las Ordenanzas vigentes al momento de promulgada la presente Ordenanza.-

Zonas:

Comprende todo el Ejido de Merlo.-

Sanción:

Pago de Derechos de Construcción según los valores Vigentes.

Exímase del pago de los gastos de construcción para obras de más de 40 años de antigüedad.-

Resolución:

Otorgamiento de Planos Aprobados.-

Otorgamiento de Final de Obra.-

**II) Falta Leve**

Generalidades:

Obras terminadas con violaciones a las normativas vigentes para uso Residencial exclusivo y que no genere conflicto con los vecinos linderos.

Zona:

Comprende todo el Ejido de Merlo.-

Sanción:

Para viviendas menores de 100 m<sup>2</sup>, pago de derecho de construcción según los valores vigentes.

Resolución:

Otorgamiento de Planos Aprobados.-

Otorgamiento de Final de Obra.-

**III) Falta**

Generalidades:

Para casos de obras terminadas, destinadas a Uso Residencial (mayores a 100 m<sup>2</sup>), y las Comerciales e Industriales de hasta 100 m<sup>2</sup> con violación de las normativas vigentes que no generen conflicto con los vecinos linderos.-

Para casos de obras terminadas con incumplimiento de las Ordenanzas Vigentes con trámites de aprobación iniciados.-

Zonas:

Comprende todo el Ejido de Merlo.-

Sanción:

Pago de Derechos de Construcción con incremento desde un 150 al 300%, para uso Residencial y con incremento del 150 al 500% para Uso Comercial e Industrial.-

Resolución:

Otorgamiento de Planos Aprobados.-

Otorgamiento de Plano Final de Obra al que se le indicara: conforme a Ordenanza.

Nº del REGIMEN ESPECIAL PARA REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES:

Otorgamiento para los casos Comerciales e Industriales de Habilitación.-

**IV) Falta Grave**

Generalidades:

Para casos de obras terminadas destinadas a uso Comercial e Industriales con violación a las normativas vigentes mayores a 100m<sup>2</sup>.-

Para casos de obras terminadas cuyas infracciones generan beneficios económicos adicionales.-

Zonas:

Comprende todo el Ejido Municipal.-

Sanción:

Pago de Derechos de Construcción a valores vigentes con un incremento desde un 500 a 700%.-

Resolución:

Otorgamiento de Planos Aprobados.-

Otorgamiento de Plano Final de Obra al que se le indicara: conforme a Ordenanza.-

Nº Del RÉGIMEN ESPECIAL PARA REGULARIZACIÓN DE OBRAS TERMINADAS:

Otorgamiento para los casos Comerciales e Industriales de Habilitación.-

**V) Otras Faltas**

Generalidades:

Comprende aquellas faltas que no están expresamente detalladas en los incisos precedentes serán analizadas y categorizadas por la C.R.O.

**Art.7º).-** Determinada la Sentencia se procederá a la liquidación de los Derechos de Construcción que correspondieran los que deberán ser abonados al momento de Retirar los Planos de acuerdo a las modalidades que se establecen a continuación.

a) Contado efectivo.

Se otorga automáticamente Plano de Final de Obra.

b) Pago Cuotas, hasta un máximo de 6 Cuotas.

Se otorga Final de Obra una vez cumplimentado el pago de la última cuota.

La presente modalidad permite la Habilitación mientras no incurra en mora de las cuotas.

ESTABLECESE, el plazo máximo de 60 días, (el que se computará a partir de la fecha de la Resolución de la C.R.O dictada en cada Expediente), para hacer efectivo el pago de la sanción y/o derechos de construcción al contado o bien el pago de la primera cuota en caso de adherirse al plan de pagos establecido en cada una de las normas en cuestión. De no cumplirse con este plazo, no se regularizará la obra y corresponderá entonces procederse a la aplicación de la Ordenanza Nº VIII-0197-HCD-2000 (744), y asimismo se suspenderá la Habilitación provisoria o permanente otorgada.-

**Art.8º).-** Quedan incluidas en la presente Ordenanza a los efectos de Regularizar su situación todas aquellas obras terminadas de tipo Industrial o Edificios de grandes luces (mayores a 300m<sup>2</sup>) que cumplan con las normativas vigentes.-

Los que pagaran un Derecho de Construcción correspondiente al 50% del valor actual y del 100% para construcciones complementarias.-

Para los casos de obras terminadas de éstas características que no cumplan con las ordenanzas vigentes pagaran un derecho de construcción con un incremento



*Honorable Concejo Deliberante*  
*“Villa de Merlo, Tercer Microclima del Mundo”*  
*Ruta 1 esquina Independencia – Te. 476233- email: hcdvillademerlo@merlo-sl.com.ar-San Luis*

desde el 100 al 200% según lo determine la C.R.O. de acuerdo a la falta que presente.

**Art.9º).-** La presente Ordenanza admitirá las presentaciones al Régimen Especial para Regularización de obras terminadas solicitadas solamente por el Propietario o Apoderado y representado por un Profesional habilitado.-

**Art.10º).- DISPONESE,** que los Comprobantes de Pago de la Tasa de “Solicitud de Adhesión al REGIMEN ESPECIAL PARA REGULARIZACIÓN DE OBRAS TERMINADAS”, que fueron adquiridos en la Municipalidad, bajo la Ordenanza N° VIII-0467-HCD-2012, de fecha 23.02.2012, son válidos para la presente, debiendo los interesados completar la documentación faltante en los términos y condiciones estipulados en ésta norma.-

**Art.11º).- COMUNÍQUESE, REGÍSTRESE, PUBLÍQUESE Y OPORTUNAMENTE, ARCHÍVESE.-**