

## ORDENANZA Nº 238

Valle María, 19 de Septiembre de 2019.

**DESCRIPCIÓN SINTÉTICA:** Plan de Regularización Catastral.

VISTO:

La necesidad de implementar un plan de regularización catastral en el ámbito de la localidad de Valle María, que permita disponer de una certera y completa información respecto de las propiedades y sus características constructivas y que facilite la plena aplicación del Código de Edificación y Ordenamiento Territorial, brindando a su vez las condiciones para normalizar la situación actual al respecto, y;

CONSIDERANDO:

Que el municipio de Valle María fue creado en el año 1987 habiendo sancionado la primer normativa referente a la *“presentación de plano de obra a realizar aprobado por la municipalidad”* por la ORDENANZA Nº 008 del año 1992.

Que otro antecedente en este sentido lo constituye la ORDENANZA Nº 02 del año 2004 que en su artículo 4º establece: *“...otórgase carácter de deber formal de cumplimiento ineludible a las siguientes conductas: 1) la presentación en la Municipalidad del plano de obra a ejecutar, en carácter previo al comienzo de la misma y para toda construcción, edificación, modificación o reforma que no sea considerada menor...”* y en su artículo 5º: *“...el incumplimiento de los deberes formales establecidos en el artículo anterior será reprimido con multa graduable entre 1 vez y 5 veces el valor de la remuneración neta que percibe el presidente municipal, por cada infracción y según la gravedad y antecedentes del infractor...”*.

Que la ordenanza Nº 15 del año 2012 denominada **“Regula presentación de planos para construcciones y obligaciones de propietarios y constructores”** establece obligaciones en el mismo sentido.

Que la ordenanza Nº 49 del año 2013 **“Código de Edificación y Ordenamiento Territorial de la Localidad de Valle María”** en el **CAPÍTULO II: DE LA ADMINISTRACIÓN, Artículo 3º, y su modificatoria 136/2016 en su artículo 1º establecen:** *“...Para edificaciones, ampliaciones, modificaciones, refacciones: Previo a la iniciación de cualquier edificación, construcción, mejora o ampliación de edificación ya existente, refacciones o*

*modificaciones, el propietario o comitente, deberá presentar ante el Municipio de Valle María, los planos de la obra a ejecutar, para su aprobación, acompañando una solicitud de otorgamiento de niveles y línea municipal y solicitud de permiso de construcción.*

Que pese a la normativa regulatoria existente actualmente, al momento de la puesta en vigencia de la misma existían construcciones que no contaban en Catastro Municipal con los planos respaldatorios, pese a los numerosos antecedentes de normativas mencionados.

Que el **“Código de Edificación y Ordenamiento Territorial de la Localidad de Valle María”** no es aplicable retroactivamente, pero a partir de la aplicación de la citada norma se fue logrando paulatinamente un incremento en el porcentaje de presentaciones de acuerdo a la norma.

Que pese a ello y a partir de la situación detallada, se ha presentado la problemática de propietarios que ante la necesidad de ampliar, modificar o refaccionar sus construcciones deben regularizar el estado de antecedentes y documentación obrantes en la Municipalidad de Valle María mediante la presentación de plano de relevamiento, que en algunos casos implica una inversión que desalienta el avance de lo proyectado.

Que el Municipio de Valle María considera oportuno impulsar un plan de regularización catastral y de las construcciones con tres objetivos fundamentales:

- 1) Permitir mejorar sustancialmente la información disponible en Catastro Municipal respecto de las propiedades y sus características constructivas.
- 2) Facilitar, a quienes no lo hayan hecho al día de la fecha, regularizar su situación de manera de fomentar los proyectos particulares tendientes a la mejora del hábitat y la calidad de vida.
- 3) Establecer una base de referencia tendiente a la igualación de las obligaciones y derechos de los propietarios de la localidad de Valle María.

Por ello:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE VALLE MARÍA** sanciona la siguiente

## **ORDENANZA**

**Artículo 1º** - Establécese con carácter general un Plan de Regularización Catastral, destinado a todas las edificaciones ubicadas dentro de la planta

urbana de Valle María construidas a la fecha de sanción de la presente, no incluyendo las obras a iniciar.

**Artículo 2º-** El Plan de Regularización Catastral tendrá vigencia por el término de 180 días a partir de la promulgación de la presente, prorrogable por decreto del Órgano Ejecutivo Municipal (OEM).

Durante la vigencia del Plan el OEM dará amplia difusión del mismo por los medios que considere conveniente.

**Artículo 3º-** La adhesión al Plan de Regularización Catastral se realizará mediante declaración jurada del propietario que se conformará con

- 1) El formulario RC 1, con los datos requeridos, firmado.
- 2) Una de las siguientes opciones, a saber:
  - a. Plano de obra de construcción.
  - b. Plano de relevamiento.
  - c. Plano que exige la concesionaria actual proveedora de gas natural para la habilitación domiciliaria del servicio.
  - d. Croquis preexistentes de construcción, oportunamente visado por la Municipalidad de Valle María.
  - e. Croquis de relevamiento perimetral, realizado por la Municipalidad de Valle María, a cuyo efecto se implementará un programa de relevamiento, respetando las premisas técnicas necesarias y de accesibilidad económica para el vecino.

**Artículo 4º-** Los Contribuyentes que espontáneamente se acojan a esta Ordenanza y presenten la documentación descrita en el Artículo 3º, tendrán condonados, las multas, recargos e intereses correspondientes a los Derechos de Construcción que pudieren corresponderles según la normativa vigente.

**Artículo 5º-** Todas la presentaciones, excepto las encuadradas en el apartado d) del artículo 3º, deberán abonar el derecho de edificación establecido en el CÓDIGO TRIBUTARIO MUNICIPAL.

Quedan excluidos los casos sociales, entendiendo como tales los de los propietarios que hubieran sido evaluados por el Área De Desarrollo Social del Municipio con dictamen de incapacidad económica para hacer frente a estas obligaciones.

**Artículo 6º-** El Área de Catastro procederá en base a la documentación presentada según el Artículo 3º , a actualizar sus registros catastrales De constatarse que lo declarado no se corresponda con las inspecciones

ulteriores que pudiera realizar el Municipio se perderán los beneficios de la presente Ordenanza.

**Artículo 7º-** Una vez finalizados los plazos definidos en la presente Ordenanza, la obligatoriedad de presentación de los planos de construcciones no declaradas se mantendrá, pero, cumpliendo en un todo con los requisitos del Código de Edificación de Valle María.

**Artículo 8º-** El OEM a través del personal competente procederá a controlar y corroborar los datos físicos aportados por el interesado.

**Artículo 9º-** La incorporación de obras antirreglamentarias al presente régimen, solo significa el reconocimiento municipal de su existencia, dada la necesidad de normalizar los registros catastrales del municipio, pero no implica, ni puede ser entendido, ni otorga derecho por sí, a la aprobación de las mismas; ni liberarán de la responsabilidad por los eventuales daños y perjuicios que dichas obras pudieran ocasionar. Tampoco implicará excepciones al uso del suelo ni habilitación tácita al uso que se destinen a los inmuebles.

**Artículo 10º:** Comuníquese, publíquese, y archívese.-