



MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE  
PROVINCIA DE RIÓ NEGRO

10 DIC 2013 PROYECTO DE ORDENANZA N° \_\_\_\_\_ CM-13- 498- 13

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

**ANTECEDENTES:**

- Código de Edificación;
- Código de Planeamiento;
- Ordenanza 146-CM-92, Plazo para la regularización de obras sin permiso municipal;
- Ordenanza 276-CM-93, Plazo para la regularización de obras sin permiso municipal y obras Antirreglamentarias;
- Ordenanza 879-CM-98, Exime del pago de multas por Obras sin permiso municipal y por Obras antirreglamentarias en Cooperativas de Viviendas;
- Ordenanza 1825-CM-08, Declaración del “Estado de Emergencia Habitacional” en San Carlos de Bariloche;
- Ordenanza 1971-CM-09, Declaración de la continuidad del “Estado de Emergencia Habitacional” en San Carlos de Bariloche;
- Ordenanza 2374 - CM-12, Ordenanza Fiscal;
- Ordenanza 2375-CM-12, Ordenanza Tarifaria;
- Ordenanza 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) – OBJETO:** Aprobar un Régimen especial y excepcional de Empadronamiento para Edificaciones existentes sin licencia para construir.

**Art. 2º) – ALCANCES Y PROCEDIMIENTO:** Autorizar la inclusión en el presente régimen a las obras que se hubieren ejecutado sin la correspondiente licencia para construir.

Para adherir a los beneficios que el presente Régimen establece, las Edificaciones a regularizar deberán inscribirse en un Registro de Empadronamiento y tramitarse mediante Expediente de Empadronamiento, según la clasificación de edificaciones y condiciones que se definen en la presente norma.

En todos los casos la Municipalidad a través de la Dirección de Obras Particulares se reserva el derecho de requerir la adecuación de las edificaciones a la normativa vigente o bien rechazar el expediente de empadronamiento de aquellas obras que presenten perjuicios comprobables a terceros y/o riesgos de seguridad a las personas.

**Art. 3º) CONDICIONES:** Los interesados en adherir al presente régimen 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. 4º) INSCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES A REGULARIZAR:** Los interesados en adherir al presente Régimen deberán solicitar su inscripción al mismo mediante un FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES A EMPADRONAR, que será reglamentado por la Subsecretaría de Gestión Urbana o el área municipal que la reemplazare, y deberá presentarse ante la Mesa de Entradas N° 2.

La nota deberá ser suscripta por el propietario o su apoderado con el “carácter de declaración jurada”, 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.

Se exime a quienes se inscriban en el Registro de presentar libre deuda Municipal.

Con la presentación del formulario de inscripción, los requirentes deberán abonar 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, que será liquidada por la Dirección de Obras Particulares. Esta suma se tomará como pago a cuenta de la liquidación final de derechos.

Las obras Consideradas “Antirreglamentarias”, deberán cumplimentar además con las siguientes condiciones:

- En caso de usos no conformes para el área de Planeamiento donde se ubica la edificación, deberá contar con el consentimiento de la Junta Vecinal respectiva, además de la evaluación, de considerarse necesario, de la Subsecretaría de Planeamiento de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche o quien la reemplace;
- No existir dentro del mismo predio obra antirreglamentaria regularizada con anterioridad por la Ordenanza N° 276-CM-93;
- Las edificaciones a empadronar deberán proponer la adecuación de aquellos aspectos constructivos que puedan afectar a las parcelas linderas o al espacio público, que deberán estar ejecutados antes de la solicitud del Certificado de Final de Obra. 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.

**Art. 5º) REGISTRO DE EDIFICACIONES A EMPADRONAR:** La Dirección de Obras Particulares abrirá un Registro de Edificaciones a Empadronar donde se anotarán las inscripciones. En dicho registro constará: Nombre y Apellido del Propietario; Nombre – Apellido y N° de Matrícula del Profesional, Nomenclatura Catastral de la parcela y Superficie de la edificación a empadronar.

**Art. 6º) EXPEDIENTE DE EMPADRONAMIENTO:** El solicitante a través del profesional con incumbencia deberá dentro de los plazos establecidos en la presente ordenanza la documentación técnica que se detalla en el Anexo denominado: EXPEDIENTE DE EMPADRONAMIENTO, no requiriéndose tramitación de “presentación previa”.

Junto con la documentación técnica deberá el propietario o adquirente por boleto de compraventa presentar sólo “Libre deuda municipal de tasa de Servicios Retribuidos y Obras Públicas”, para cuya regularización podrá acogerse a un plan de facilidades de pago.

Una vez presentado el expediente de empadronamiento, el mismo será procesado de

acuerdo al trámite administrativo de visado. 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° ).

**Art. 7º) – PLAZOS:** Otorgar a los interesados a adherirse a este régimen especial:

Para la Inscripción al Régimen de Empadronamiento: un plazo de 120 días corridos a partir de la promulgación de esta ordenanza para formalizar la Inscripción de las edificaciones a regularizar.

Operado el vencimiento del plazo para la Inscripción al Régimen 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.

Para la Presentación del Expediente de Empadronamiento: A partir del día hábil siguiente a esta inscripción, el solicitante inscripto tendrá 360 días corridos para presentar el correspondiente Expediente de Empadronamiento de la/las edificaciones a Empadronar.

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”. También quedarán excluidos del presente régimen aquellas solicitudes que 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. 8º) CLASIFICACION DE CONSTRUCCIONES:** Incluir en este régimen las edificaciones según la siguiente clasificación de edificios:

GRUPO I DE EDIFICACIONES:

Edificaciones consideradas de menor escala de acuerdo a la siguiente clasificación y detalle:

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 similares, con o sin instalaciones especiales y sin limites 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, salud, recreativo y educacionales o de usos múltiples de carácter comercial.
4. CATEGORÍA E: Viviendas en general, excepto aquellas unidades de más de  $R^*=100m^2$ , siendo  $R^*$  es el cociente entre la Superficie total por Unidad sobre la cantidad de dormitorios ( $R^*= Superficie Total. / N^o Dormitorios$ ).

GRUPO II DE EDIFICACIONES:

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 mas de 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 más de 100m<sup>2</sup>(cien metros cuadrados) de superficie cubierta.

3. CATEGORÍA C: Edificaciones destinadas a Locales comerciales u Oficinas únicas en la parcela y de superficie de más de 50m<sup>2</sup>, Gimnasios y otras edificaciones de uso deportivo, salud, recreativo y educacionales o de usos múltiples de carácter comercial.
4. CATEGORIA D: Locales comerciales u Oficinas de superficie superior a 50m<sup>2</sup>, Restaurantes y Confiterías, Edificaciones de uso recreativo, Alojamientos turísticos, Bancos y similares, Estaciones de servicio.
5. CATEGORIA E: unidades de Viviendas de más de  $R^*=100m^2$ , siendo  $R^*$  es el cociente entre la Superficie total por Unidad sobre la cantidad de dormitorios ( $R^*=$  Superficie Total. / N° Dormitorios).
6. CATEGORIA F: Playas de Estacionamiento, Espacios para Depósito y /o Exhibición de mercaderías al Aire Libre.
7. Otro tipo de edificaciones no consignada en el "GRUPO I"

**Art. 9º) – BENEFICIOS:** De acuerdo a la clasificación de las edificaciones a empadronar, aquellos inscriptos en el presente régimen podrán acceder a los siguientes beneficios:

Edificaciones del Grupo I:

- Abonar los derechos de empadronamiento con una quita del SETENTA (70%) de la tarifa según la ordenanza fiscal y tarifaria vigente.
- 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.

Edificaciones del Grupo II:

- Abonar los derechos de empadronamiento establecidos por la Ordenanza Tarifaria vigente, con una quita del CINCUENTA (50%) para las obras consideradas "Reglamentarias" y del VEINTE Y CINCO (25%) para aquellas que se consideren "Antirreglamentarias"-
- 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. 10º) EDIFICACIONES POR PLANES SOCIALES:** 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. 11 °) REGULARIZACIONES EN TRÁMITE:** 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.12°)** - 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.
- Requerir 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. 13°)** Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Tómese razón. Cumplido. Archívese.



HORACIO FIDEL FERNANDEZ  
Secretario de Desarrollo Habitacional  
Municipalidad de S.C. de Bariloche



LA MARIA EUGENIA MARTINI  
Intendente Municipal  
San Carlos de Bariloche

EXPEDIENTE DE EMPADRONAMIENTO,  
DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

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 aceptaran 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

\*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

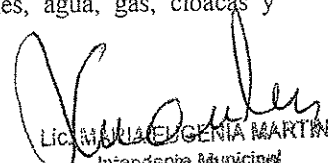
\*Fachadas (4) con indicación de perfil terreno natural

\*Balance de superficies

\*Proyecto vereda con niveles y cortes

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

  
HORACIO FIDEL FERNANDEZ  
Secretario de Desarrollo Estratégico  
Municipalidad de S.C. de Bariloche

  
Lic. MARIANA EUGENIA MARTÍN  
Intendente Municipal  
San Carlos de Bariloche