



Honorble Concejo Deliberante
de San Miguel

Cdo. Expte: 4.130-15.361/25



ORDENANZA

Visto: El Expediente N° 4.130 – 15.361/2025 del "DEPARTAMENTO EJECUTIVO"; Proyecto de Ordenanza ref.: Prórroga de la Ordenanza N° 21/2020 y modificación de los artículos 3º, 5º, 11º y 12º y; de acuerdo con lo resuelto por el Cuerpo reunido en Sesión de Ordinaria:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIÓN CON FUERZA DE:

ORDENANZA

ARTICULO 1º: PRORRÓGASE la Ordenanza N° 21/2020 por 6 (seis) meses, facultando al Departamento Ejecutivo a extenderla por un plazo de 6 (seis) meses.

ARTÍCULO 2º: MODIFÍCASE el artículo 3º de la Ordenanza N° 21/2020, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

DE LOS TIPOS DE OBRAS PERMITIDAS:

- a. **Viviendas Unifamiliares:** Las viviendas en barrios cerrados, clubes de campo y/o cualquier configuración de urbanización con cerramiento perimetral y aquellas viviendas multifamiliares hasta tres (3) unidades construidas dentro de un mismo terreno, que no hayan sido diseñadas como tipología repetitiva ni tengan características arquitectónicas que la inscriban dentro de un diseño en conjunto, a los efectos de su tramitación y registro en el marco de la presente, serán consideradas como vivienda unifamiliar.
- b. **Viviendas multifamiliares, viviendas mancomunadas, agrupadas y edificios de viviendas en altura.**
- c. **Comercios, oficinas, depósitos e industrias.**
- d. **Instituciones destinadas a salud, educación y culto, deportes y/o recreación.**
- e. **Construcciones "no convencionales":** podrán registrarse conforme los requerimientos que exija el Departamento Ejecutivo Municipal a través de Resolución.

ARTÍCULO 3º: MODIFÍCASE el artículo 5º de la Ordenanza N° 21/2020, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

EXCLUSIONES: Esta Ordenanza no contempla ni admite los siguientes casos:

- a) Construcciones antirreglamentarias ejecutadas con posterioridad a septiembre del 2022.
- b) Obras en ejecución sin cubierta construida a partir de la promulgación de la presente ordenanza.
- c) Construcciones que ocupen o invadan la vía pública o terrenos de dominio nacional, provincial y/o municipal.
- d) Construcciones emplazadas en terrenos que no acrediten titularidad y/o puedan demostrar interés legítimo sobre la propiedad.
- e) Construcciones comprendidas en lo dispuesto por el artículo 9º de la Ordenanza N° 21/2020.
- f) Construcciones con vistas a linderos sobre eje medianeros.
- g) Construcciones con escurrimiento de agua a la vía pública y/o linderos.
- h) Construcciones en propiedad horizontal sin autorización de los copropietarios.
- i) Las industrias y comercios que no obtengan su correspondiente radicación de rubro.
- j) Supuestos no contemplados: El Poder Ejecutivo Municipal podrá rechazar a través de las áreas competentes, mediante criterio y razones fundadas por acto administrativo, la incorporación de construcciones a registrar en el marco de esta ordenanza, cuando existan supuestos no previstos por el presente relacionados con cuestiones de habitabilidad y/o daño hacia terceros.



Honorable Concejo Deliberante
de San Miguel

Cdo. Expte: 4180-15261/2



ARTÍCULO 4º: MODIFÍCASE el artículo 11º de la Ordenanza 21/2020, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

- DE LOS DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y RECARGOS:

1. Los derechos de construcción se abonarán conforme lo establecido en la Ordenanza Fiscal y Tarifaria vigente al momento de efectivizar su pago, liquidándose los recargos que le correspondan de acuerdo al destino a declarar, siempre que no contradigan la presente.
- 1.2. Aquellas viviendas multifamiliares de hasta tres (3) unidades construidas dentro de un mismo terreno, que no hayan sido diseñadas como tipología repetitiva ni tenga características arquitectónicas que la inscriban dentro de un diseño en conjunto a los efectos de su RECARGO en el marco de la presente, serán consideradas como vivienda unifamiliar.
- 1.3. Cuando se trate de Obras cuya sumatoria de infracciones sean tales que tornen grave la violación a la normativa y/o cuando la o las infracciones impliquen un impacto de gravedad para el entorno, la autoridad competente podrá registrarlas disponiendo en dicho caso, para el cobro de los recargos por Zona, la sumatoria de los excedentes de Fos/Fot y Retiros establecidos en la Fiscal y Tarifaria. Ello, conforme las circunstancias del caso y mediando razones fundadas mediante acto administrativo.

ARTÍCULO 5º: MODIFÍCASE el artículo 12º de la Ordenanza N° 21/2020, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

ANTE DE LA MODALIDAD DE PAGO:

La modalidad de pago de los derechos de construcción será la misma que la prevista en la Ordenanza Fiscal y Tarifaria vigente.

ARTÍCULO 6º: Los importes que surjan del cobro por Derechos de Construcción, serán destinados en un 50% para fortalecimiento institucional del área de fiscalización con el fin de incrementar la capacidad de control sobre el territorio. El 50% restante será ingresado a rentas generales.

ARTICULO 7º: COMUNICASE al Departamento Ejecutivo a sus efectos, dése al Libro de Actas y cumplimentado ARCHIVASE.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de San Miguel, a los veintitrés días del mes de abril del año dos mil veinticinco.

ORDENANZA N°: 000002

FECHA: 23 ABR 2025

Favio Damián Pérez
Favio Damián Pérez
Secretario
H.C.D. de San Miguel



José Andrés Selvaggio
Presidente
H.C.D. de San Miguel



**Municipalidad de San Miguel
2025**

Decreto de Firma Conjunta

Número: DECFC-2025-1203-E-MSM-INT

SAN MIGUEL, BUENOS AIRES
Martes 29 de Abril de 2025

Referencia: Promulgase Ordenanza N° 02/2025 - Expte. 15361/2025

VISTO la Ordenanza N° 02 sancionada por el Honorable Concejo Deliberante con fecha 23 de abril de 2025, y en uso de las atribuciones conferidas por el art. 108º inc. 2) de la Ley Orgánica de las Municipalidades; y

POR ELLO:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE SAN MIGUEL

DECRETA

ARTICULO 1º: PROMULGASE la Ordenanza N° 02, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante con fecha 23 de abril de 2025.

ARTICULO 2º: El presente Decreto será refrendado por el señor Secretario de Gobierno.

ARTICULO 3º: Registrar, comunicar, publicar y para su conocimiento y cumplimiento pase a la Secretaría de Gobierno. Cumplido, ARCHIVAR.

Digitally signed by NIGRO Juan Francisco
Date: 2025.04.29 15:31:21 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Juan Francisco Nigro
Secretario
Secretaría de Gobierno

Digitally signed by MFNDEZ CURUTCHET Jaime Nicolas
Date: 2025.04.29 12:46:23 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Jaime Mendez
Intendente
Intendencia

Digitally signed by GDE Municipalidad de San Miguel
DN: cn=GDE Municipalidad de San Miguel, c=AR,
o=Municipalidad de San Miguel, ou=Subsecretaría de
Modernización, serialNumber=CUIT 30681617783
Date: 2025.04.29 12:36:14 -03'00'