Honorable Concejo Deliberante
de San Miguel

Cdo Expte 4130-19491/26

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE Folio Nº 9

ORDENANZA

Visto: El Expediente Nº 4.130 – 19.491/2026 del "DEPARTAMENTO EJECUTIVO"; Proyecto de Ordenanza ref.: actualización de registros catastrales municipales incorporando todas las construcciones existentes y; atento a lo resuelto por el Cuerpo reunido en Sesión de Ordinaria:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA

ARTÍCULO 1°: - OBJETO: Es objeto de la presente continuar con la actualización de los Registros Catastrales Municipales incorporando todas las construcciones existentes, motivado en gran medida por el proceso de detección de metros que el Municipio viene llevando a cabo con el objetivo de lograr el reordenamiento del territorio logrando así generar un marco de equidad tributaria para todos los contribuyentes.

ARTÍCULO 2°: - DEFINICIONES:

2.1 Se registrará como **"obra existente REGLAMENTARIA"** a aquella obra ejecutada, sin permiso municipal previo, pero en cumplimiento con lo dispuesto en los Códigos de Edificación (Ord 22/2024) y/o de Zonificación (Ord 14/2012) como las Ordenanzas. Decretos y Resoluciones que afectan a las mismas.

2.2 Se registrará como **"obra existente ANTIRREGLAMENTARIA"** a aquella obra que se haya ejecutado sin permiso municipal e incumpla con lo dispuesto en los Códigos de Edificación (Ord 22/2024) y/o de Zonificación (Ord. 14/2012), así como las Ordenanzas, Decretos y Resoluciones que afectan a las mismas.

ARTICULO 3°: - 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 de 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 registración 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 4°: - DE LA TRAMITACIÓN:

Para la tramitación de todos los tipos de obras permitidas será condición poseer la libre deuda parcelaria.

El profesional deberá adjuntar la siguiente documentación dentro del trámite de portal de Ventanilla única.

1. Copia de la escritura o boleto de compra venta.
2. Informe de dominio (en caso de presentar boleto de compra-venta)
3. Plano de obra a regularizar
4. Planilla de Revalúo
5. Declaración jurada de regularización
6. Imágenes de la obra a regularizar
7. Plano antecedente (en caso de corresponder)
8. Planilla de cálculo de Derechos de Construcción

Scanned with CamScanner

9. Comprobante de pago de los derechos de construcción y convenio de pago (en caso de pago en cuotas).
10. Documentación del colegio profesional interviniente
11. Nota de Renuncia al mayor valor (en caso de corresponder)
12. Plano de mensura aprobado por ARBA (en caso de corresponder)

Para la tramitación de los tipos de obras permitidas incluidas en el inciso b), c) y d) el profesional incorporara a la documentación anteriormente indicada, la siguiente documentación según corresponda de acuerdo al tipo de obra:

13. Certificado de prestación de los servicios (electricidad, gas; agua y saneamiento)
14. Plano de Instalación Sanitaria
15. Certificado Final de Seguridad contra incendio
16. Plano de Ascensores a regularizar
17. Documentación de Ascensores Aprobada por el Colegio Profesional interviniente
18. Radicación o habilitación
19. Otras tramitaciones específicas que puedan corresponder según el tipo de industria (ADA, OPDS, etc.)

ARTICULO 5°: -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 Art. 9 de la ordenanza 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) Las industrias y comercios que no obtengan su correspondiente radicación de rubro.
i) 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.

ARTÍCULO 6º: - CESIONES Y RESTRICCIONES: Toda aquella construcción que se encuentre invadiendo alguna superficie perteneciente a cesiones o restricciones al dominio por prolongaciones de futuras calles, por ensanches, obras hidráulicas, etc., especificadas en el código de Zonificación Ordenanza Nº14/2012 y sus respectivas modificatorias deberán consignar expresamente la Renuncia al Mayor Valor, con firma certificada ante escribano. En los casos de obras multifamiliares y/o locales exclusivos o con uso mixto, se requerirá las cesiones de calles previstas, de acuerdo a lo establecido en el Decreto Ley 8912/77.

ARTICULO 7°: - NO CONVALIDACIÓN DEL CALCULO ESTRUCTURAL: La registración de los planos conforme a lo dispuesto, no implicará verificación ni aprobación del cálculo estructural.

ARTICULO 8° - REGISTRO FOTOGRÁFICO: Cuando se realicen presentaciones bajo lo dispuesto por la presente ordenanza, deberán incorporarse fotografías de las superficies existentes y/o en construcción que permitan visualizar claramente el estado actual de la obra.

ARTÍCULO 9°: - DE LOS DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y RECARGOS:

Scanned with CamScanner

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.

2. En virtud de que en la Ordenanza Fiscal en su Art. 157 se faculta al Departamento Ejecutivo a extender las cuotas por razones de oportunidad, y a que con intervención de las áreas competentes se exima parcial o totalmente los recargos establecidos, siempre que exista petición expresa y razones fundadas en necesidades habitacionales y/o de interés social, y considerando que el objeto de la presente ordenanza está fundado en facilitar los mecanismos para el proceso de regularización e incorporación de los metros realmente construidos al registro catastral, se otorgan los siguientes beneficios en el marco de la Ordenanza de regularización:

3- Aquellas viviendas multifamiliares de 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 RECARGO en el marco de la presente, serán consideradas como vivienda unifamiliar.

4- Aquellas obras de instituciones cuyo destino EXCLUSIVO sea destinado a salud, educación, culto, deportivo o de recreación a los efectos de sus RECARGOS en el marco de la presente, serán consideradas como vivienda unifamiliar.

Asimismo, las mismas podrán acceder a un descuento del 70% por pago en contado.

5- Aquellas obras cuyo destino EXCLUSIVO de locales comerciales, oficinas o Industrias a los efectos de sus RECARGOS en el marco de la presente, serán consideradas como vivienda unifamiliar. Asimismo, la alícuota a aplicar será del 1%

6- Aquellas obras afectadas con CND (Construcción no Declarada) que se presenten para la regularización en el marco de la presente ordenanza, podrán acceder a la quita del recargo del 30% en los Derechos de Construcción.

7- Aquellas obras que se presentan para la regularización en el marco de la presente ordenanza podrán acceder al beneficio de pago de hasta 12 cuotas.

8- Cuando se tratare 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.

ARTICULO 10°: - INSPECCIÓN: La Municipalidad, a través de la Dirección de Obras Particulares podrá efectuar inspecciones para verificar la exactitud de lo declarado en los planos de obra. En caso de comprobarse que la realidad difiere de lo manifestado, el profesional actuante será pasible de aplicarse las penalidades de acuerdo a lo que establece el Código de Edificación Ordenanza 22/2024 art. 7.3.2

ARTICULO 11°: - PENALIDADES: Los profesionales intervinientes en la tramitación de la aprobación o registración de estas obras, estarán sujetos a las responsabilidades y sanciones establecidas en el Código de Edificación del Partido de San Miguel, Ordenanza N°22/2024 y se efectuará la correspondiente intervención del Colegia Profesional que corresponda.

ARTICULO 12 °: - FINAL DE OBRA: Las obras antirreglamentarias que se incorporen por la presente Ordenanza no podrán tramitar Final de Obra, salvo que las mismas reconfiguren su situación a condiciones de reglamentariedad.

Scanned with CamScanner

Honorable Concejo Deliberante
de San Miguel

Cdo Expte. 4130.19491/26

12

ARTICULO 13 °: - DE LOS CERCOS Y VEREDAS: Las obras que se presenten en el marco de la presente Ordenanza deberán tener su cerco y veredas construidos, debiendo retrotraer los mismos en caso de no ajustarse a lo establecido en la Ordenanza 28/2016 y su modificatorias.

VIGENCIA Y APLICACIÓN

ARTÍCULO 14: La vigencia de la presente Ordenanza es de 1 año desde su promulgación, pudiendo ser renovada por el Departamento Ejecutivo por seis meses mas.

ARTICULO 15º: 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 diecisiete días del mes de junio del año dos mil veintiséis.

ORDENANZA Nº: 000013

FECHA: 17 JUN 2026

Favio Damián Pérez
Secretario
de San Miguel

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SAN MIGUEL

José Andres Salvaggio
Presidente
H.C.D. de San Miguel

Scanned with CamScanner

Municipalidad de San Miguel
2026

Decreto de Firma Conjunta

Número: DECFC-2026-1855-E-MSM-INT

SAN MIGUEL, BUENOS AIRES
Jueves 25 de Junio de 2026

Referencia: Promulgase Ordenanza N° 13/26. Expte 19491/2026

VISTO la Ordenanza N° 13 sancionada por el Honorable Concejo Deliberante con fecha 17 de junio de 2026, y en uso de las atribuciones conferidas por el art. 108° inc. 2) de la Ley Orgánica de las Municipalidades; y

POR ELLO:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE SAN MIGUEL

DECRETA

ARTICULO 1°: PROMULGASE la Ordenanza N° 13, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante con fecha 17 de junio de 2026.

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

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

Scanned with CamScanner