

ORDENANZA N° 11686

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA
SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA:

TITULO I : DISPOSICIONES GENERALES

DEFINICIÓN Y ALCANCE

Art.1°.- ESTABLÉCESE por la presente Ordenanza un **RÉGIMEN DE EXCEPCIÓN DE REGULARIZACIÓN CATASTRAL Y DE LA CONSTRUCCIÓN** de situaciones consolidadas en el territorio destinadas a usos residenciales hasta el 30 de Junio de 2009, el que implica excepciones al Código de Edificación (Ord. N° 9387/95 y sus modificatorias), a las normativas de Ocupación del Suelo (Ords. N° 8057/85 y 8256/86 y sus modificatorias) y a la regulación del Fraccionamiento del Suelo (Ord. N° 8060/85 y sus modificatorias).

Art. 2°.- QUEDAN comprendidas en el presente Régimen las siguientes situaciones particulares:

- a) Edificaciones existentes destinadas a vivienda permanente sin infracciones al Código de Edificación y/o a las normativas de Ocupación del Suelo, que no cuenten con documentación aprobada y soliciten la obtención del Certificado Final de Obra.
- b) Edificaciones existentes destinadas a vivienda permanente que contengan infracciones al Código de Edificación y/o a las normativas de Ocupación del Suelo, con las excepciones que se establecen en la presente Ordenanza y soliciten la obtención del Certificado Final de Obra.
- c) Subdivisiones de hecho de hasta 10 unidades de vivienda permanente que contengan infracciones a las normativas de Fraccionamiento del Suelo y/o al Código de Edificación y/o a las normativas de Ocupación del Suelo, con las excepciones y condiciones que se establecen en la presente Ordenanza, las que podrán ser visadas como subdivisión simple, sin necesidad de recaer en la subdivisión bajo el régimen de la Ley Nacional N° 13.512 (Propiedad Horizontal).
- d) Invasiones de la edificación de un inmueble sobre el colindante originada en deficiencias en la ejecución de la obra o en el replanteo de límites, o hasta invasiones recíprocas entre ambos inmuebles, cuya solución a través de la operación de subdivisión para futura unión no resulta viable por resultar alguna

de las parcelas resultantes y/o las edificaciones en infracción a las normativas de Fraccionamiento del Suelo y/o al Código de Edificación y/o a las normativas de Ocupación del Suelo.--

Art. 3º.- **QUEDAN** excluidas del presente Régimen:

- a) Aquellas situaciones descritas en el Art. 1.3.10.2 del Código de Edificación y casos especiales que la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo determine que representan riesgos para la seguridad o la salud de sus moradores.
- b) Inmuebles donde se desarrollen exclusivamente actividades de servicio, comercio o industriales

REQUISITOS

Art. 4º.- **ESTABLÉCESE** para las edificaciones a regularizar y/o las edificaciones existentes en las parcelas objeto de regularización catastral, los siguientes requisitos:

- a) Estar destinadas a vivienda permanente y localizadas en patrones de uso residencial conforme las normativas de Ocupación del Suelo.
- b) Estar registradas en la Base de Datos del Catastro Municipal, antes de la promulgación de la presente Ordenanza o ser denunciadas, mediante Declaración Jurada de Mejoras en las modalidades que más adelante se detallan.
- c) Encontrarse a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza en condiciones de habitabilidad, conforme Art. 1.3.8. del Código de Edificación o habitadas, situaciones que deberán ser acreditadas ante la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo, como así también constatadas por la misma, mediante inspección.
- d) En el caso particular de aquellas existentes en las parcelas objeto de regularización catastral, que las mismas hayan sido realizadas por autoconstrucción, situación que debe acreditarse en Declaración Jurada del propietario

DECLARACIÓN DE MEJORAS NO REGISTRADAS

Art. 5º.- **RESPECTO** de las edificaciones que no se encuentren registradas en la Base de Datos del Catastro Municipal y a los efectos del acogimiento al presente Régimen, los contribuyentes deberán presentar Declaración Jurada de Mejoras dentro del plazo indicado en el Art. 9º

Art. 6º.- **LA** Declaración Jurada de Mejoras se presentará mediante Formulario Especial ante la Dirección de Catastro Municipal, quien resolverá sobre la modalidad y requisitos del trámite administrativo

ACOGIMIENTO AL RÉGIMEN Y EFECTOS

Art. 7º.- **LOS** interesados, una vez cumplidos los requisitos, deberán iniciar expediente administrativo ante la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo o Dirección de Catastro, según corresponda, con toda la documentación general correspondiente, y aquella particular que se establece en la presente Ordenanza y Formulario Especial de solicitud de acogimiento, que a tal efecto diseñará el Departamento Ejecutivo Municipal.--

Art. 8º.- **LA** documentación que finalmente resulte aprobada y cualquier otra que se extienda a tal efecto, deberá consignar la leyenda “Régimen de Excepción de Regularización Catastral y de la Construcción“.-

PLAZOS

Art. 9º.- **FÍJESE** desde la fecha de promulgación de la presente Ordenanza, un plazo de ciento veinte (120) días corridos para la presentación de la Declaración Jurada de Mejoras en el caso de edificaciones no registradas en el Catastro Municipal y un plazo de ciento ochenta (180) días corridos para el acogimiento al presente Régimen. En ambos casos, los plazos podrán ser prorrogados por una única vez por el Departamento Ejecutivo Municipal.-

Art. 10º.- **ESTABLÉCESE** como plazo máximo para la obtención del Certificado Final de Obra o la visación del plano de subdivisión, ciento días (180) días corridos desde la fecha de vencimiento al acogimiento al presente Régimen, plazo que podrá ser prorrogado por una única vez por el Departamento Ejecutivo Municipal

CONVENIOS CON ENTIDADES PROFESIONALES

Art. 11º.- **EL** Departamento Ejecutivo Municipal promoverá la adhesión de las entidades profesionales al presente Régimen, con el fin de obtener reducciones en los gastos totales que importa la tarea profesional, a cuyo efecto podrá firmar Convenios específicos

TITULO II : DIPOSICIONES PARTICULARES REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES

OBTENCIÓN DE CERTIFICADO FINAL DE OBRA SIN INFRACCIONES - BENEFICIOS FISCALES

Art. 12º.- **TODAS** aquellas edificaciones que no cuenten con documentación aprobada por las que se inicien trámites ante la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo para la obtención del Certificado Final de Obra en el marco del presente Régimen, gozarán un

descuento del ochenta por ciento (80 %) sobre la contribución que incide sobre la Construcción de Obras, salvo los casos que estarán exentos y se detallan en el artículo siguiente

Art. 13°.- **ESTARÁN** exentos del pago de la Contribución que incide sobre la Construcción de Obras” en el marco del presente Régimen, los siguientes casos:

- a) Parcelas con edificaciones que representen hasta tres (3) unidades de vivienda funcionales, cuyas superficies cubiertas en promedio para cada una no excedan 80 m², la superficie del terreno no sea mayor a 360 m² y la valuación fiscal no supere los \$ 150.000.
- b) Vivienda única y unifamiliar de un jubilado/a o pensionado/a o carenciado/a que se encuentre exento de la Contribución que incide sobre los Inmuebles por los incisos 6, 10, 11 y 13 del Art. 227° del Código Tributario Municipal vigente

OBTENCIÓN DE CERTIFICADO FINAL DE OBRA CON INFRACCIONES - ARANCELES

Art. 14°.- **PODRÁN** obtener Certificado Final de Obra en el marco del presente Régimen, salvo lo dispuesto en el Art. 3°, aquellas edificaciones que contengan infracciones al Código de Edificación y/o a las normativas de Ocupación del Suelo, en las modalidades y abonando los aranceles que se establecen a continuación

Art. 15°.- **PARA** la obtención del Certificado Final de Obra en edificaciones con infracciones al Código de Edificación, independientemente de la infracción cometida, el tenor de la misma, la reiteración o parcialidad de la infracción, se deberá abonar el siguiente arancel, en forma adicional a lo que resulte de la aplicación del Art. 12°:

$$\text{Arancel} = \text{Valuación Fiscal} \times 0,3\%$$

Art. 16°.- **PARA** la obtención del Certificado Final de Obra en edificaciones con infracciones a las normativas de Ocupación del Suelo, se deberán abonar los siguientes aranceles acumulativos por cada infracción existente, adicional a lo que resulte de la aplicación de los Arts. 12° o 13° y 15°:

$$\text{Arancel} = CI \times (\text{Valuación fiscal} / SCT) \times \text{Coeficiente}$$

Referencias:

CI: Cantidad de Infracción (medida en las unidades que se indican a continuación).

SCT: Superficie Cubierta Total del inmueble.

Coeficiente: diferencial por tipo de infracción, según el siguiente detalle:

- 1) IFOS (Incremento de Factor de Ocupación del Suelo), entendido como mayor utilización de la superficie permitida por FOS de la parcela en desmedro de la superficie libre remanente, medida en m² totales: 0,03.

- 2) IFOT (Incremento de Factor de Ocupación Total), entendido como mayor superficie cubierta total que la edificabilidad (FOT) permitida para la parcela o en más que el perfil correspondiente por Ordenanza, medida en m² totales: 0,3.
- 3) IALT (Incremento de Altura máxima de la edificación), entendida como superación de la altura máxima permitida para la parcela, medida en metros: 1,00.
- 4) ORF (Ocupación de Retiro de Frente), entendida como ocupación del espacio de retiro de frente, sólo permitida con un límite de hasta el treinta por ciento (30 %) de la superficie correspondiente por Ordenanza, y no compensable con mayores retiros totales o parciales en más de la Línea de Edificación, medida en m² totales: 0,30.
- 5) OCM (Ocupación de Centro de Manzana), entendida como ocupación del espacio de centro de manzana, permitida con un límite de hasta el treinta por ciento (30 %) de la superficie correspondiente por Ordenanza, no compensable con mayores retiros totales o parciales de la Línea de Frente Interno, medida en m² totales: 0,70.
- 6) OSS (Ocupación de Subsuelo), entendida como ocupación del espacio bajo cota de predio con superficie cubierta en una o más plantas, medida en m² totales: 0,2.
- 7) IUH (Incremento de Unidades Habitacionales), entendida como mayor cantidad de unidades habitacionales que las permitidas por la Ordenanza, medida en cantidad de unidades en exceso: 15,00

BENEFICIOS FISCALES ADICIONALES

Art. 17°.- LAS viviendas unifamiliares gozarán un descuento del ochenta por ciento (80 %) sobre los aranceles que le correspondan abonar por las infracciones al Código de Edificación y/o a las normativas de Ocupación del Suelo (Art. 15° y 16°)

Art. 18°.- LAS viviendas unifamiliares gozarán adicionalmente, sobre lo que resulte de la aplicación del artículo precedente, un descuento del cincuenta por ciento (50 %), si cancelan dichos conceptos en un solo pago y dentro de los ciento veinte (120) días corridos desde la fecha de promulgación de la presente Ordenanza

Art. 19°.- ESTARÁN exentos del pago del arancel fijado por infracciones al Código de Edificación (Art. 15°) los siguientes casos:

- a) Parcelas con edificaciones que representen hasta tres (3) unidades de vivienda funcionales, cuyas superficies cubiertas en promedio para cada una no excedan 80 m², la superficie del terreno no sea mayor a 360 m² y la valuación fiscal no supere los \$ 150.000.

- b) Vivienda única y unifamiliar de un jubilado/a o pensionado/a o carenciado/a que se encuentre exento de la Contribución que incide sobre los Inmuebles por los incisos 6, 10, 11 y 13 del Art. 227° del Código Tributario Municipal vigente

Art. 20°.- **ESTARÁN** exentos del pago del arancel fijado por infracciones a las normativas de Ocupación del Suelo (Art. 16°), las infracciones que no excedan las siguientes magnitudes:

- 1) IFOS (Incremento de Factor de Ocupación del Suelo): 30 m2.
- 2) IFOT (Incremento de Factor de Ocupación Total): 30 m2.
- 3) IALT (Incremento de Altura máxima de la edificación): 2 m.
- 4) ORF (Ocupación de Retiro de Frente): 10 m2.
- 5) OCM (Ocupación de Centro de Manzana): 30 m2.
- 6) OSS (Ocupación de Subsuelo): 30 m2.
- 7) IUH (Incremento de Unidades Habitacionales): una unidad

Art. 21°.- **LA** obtención del Certificado Final de Obra en el marco del presente Régimen liberará a sus beneficiarios de las multas firmes o en trámite de aplicación, previstas en el Código de Faltas por infracción a las normas de edificación y/o ocupación del suelo, sin perjuicio de las que ya hubieren sido abonadas con anterioridad al acogimiento al presente Régimen, cuya devolución y/o acreditación no podrá ser reclamada. Para el caso de las multas cuyo cobro se hubiese gestionado por vía judicial, se deberán abonar los gastos y costas devengados por dicha gestión

Art. 22°.- **LOS** inmuebles de cuyas edificaciones con infracciones se obtengan Certificado Final de Obra, en el marco del presente Régimen gozarán de una rebaja en la sobretasa a la Contribución que incide sobre los Inmuebles, establecida en el Art. 14° de la Ordenanza Tarifaria vigente, la que será del diez por ciento (10 %) sobre el importe de la obligación tributaria

PLAN DE PAGO EN CUOTAS

Art. 23°.- **POR** todos los conceptos que deban abonarse para la obtención del Certificado Final de Obra los beneficiarios podrán optar por el pago en cuotas, con un anticipo del treinta por ciento (30 %) y saldo hasta en seis (6) cuotas, de valor mínimo de \$ 50, con uno coma cinco por ciento (1,5 %) de interés mensual

REGULARIZACIÓN Y SANEAMIENTO CATASTRAL

SUBDIVISIONES SIMPLES

Art. 24°.- PODRÁN aprobarse en el marco del presente Régimen subdivisiones simples de parcelas que contengan hasta 3 (tres) unidades de vivienda funcionales, cuyas superficies cubiertas en promedio para cada una no excedan 120 m², la superficie del terreno no sea mayor a 400 m² y la valuación fiscal no supere los \$ 300.000, con las siguientes excepciones a la normativa de Fraccionamiento del Suelo y condiciones:

- a) No se exigirá cumplimentar las medidas de frente y superficie mínima de zona, ni con las condiciones de morfología, tanto para parcelas resultantes como para pasillos, aunque no se permitirán parcelas resultantes con superficies menores a 80 m².
- b) No se exigirá el cumplimiento de lo establecido en el Art. 101° de la Ordenanza de Fraccionamiento del Suelo, aunque no se permitirá más de un pasillo dentro de la parcela que se está subdividiendo.
- c) No se exigirá el cumplimiento de lo establecido en el Art. 104° de la Ordenanza de Fraccionamiento del Suelo, y se la computará como una sola parcela a los fines del cálculo de proporcionalidad fijado en el Decreto N° 340/D/96 para el resto de las parcelas que presenten subdivisiones a futuro.
- d) No se exigirá el cumplimiento de los Arts. 105° inc. a) y 164° de la Ordenanza de Fraccionamiento del Suelo, aunque la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo deberá informar que las unidades son funcionales y que las infracciones existentes al Código de Edificación y/o a las normativas de Ocupación del Suelo se encuadran dentro de las permitidas por la presente Ordenanza

Art. 25°.- PARA la visación de subdivisiones en el marco del artículo anterior, de crearse pasillos, éstos deberán tener un frente mínimo de 1,2 m libres y podrán prolongarse como máximo hasta la medida del frente mínimo de la zona de fraccionamiento, en la que se encuentre la parcela objeto de subdivisión

Art. 26°.- PODRÁN aprobarse en el marco del presente Régimen subdivisiones simples de parcelas que contengan hasta 10 (diez) unidades de vivienda funcionales y no hayan quedado encuadradas en el Art. 24°, con las siguientes excepciones a la normativa de Fraccionamiento del Suelo y condiciones:

- a) No se exigirá cumplimentar con las medidas de frente y superficie mínima de zona para parcelas, ni con las condiciones de morfología para éstas, aunque no se permitirán parcelas resultantes con superficies menores a 80 m².

- b) No se exigirá el cumplimiento de lo establecido en el Art. 101º de la Ordenanza de Fraccionamiento del Suelo, aunque no se permitirá más de un pasillo dentro de la parcela que se está subdividiendo

Art. 27º.- **PODRÁ** darse curso a los casos de subdivisiones descritas en los artículos precedentes aunque la subdivisión involucre de manera previa, en el mismo plano, una operación de unión

SANEAMIENTO CATASTRAL

Art. 28º.- **PODRÁN** aprobarse subdivisiones para futura unión, aún cuando la parcela resultante quede fuera de normativa o resulten las edificaciones en infracción, en aquellos casos en que se requiera dar solución a la invasión de la edificación de un inmueble sobre el colindante originada en deficiencias en la ejecución de la obra o en el replanteo de límites, o hasta invasiones recíprocas entre ambos inmuebles, situaciones que deberán ser acreditadas con informe técnico del profesional actuante. Queda incluido en este artículo el caso de parcelas colindantes que pertenezcan a un mismo propietario, situación en que la operación será unión y subdivisión.

Art. 29º.- **NO** se exigirá en los casos descritos en el artículo precedente el cumplimiento de los Arts. 105º inc. a) y 164º de la Ordenanza de Fraccionamiento del Suelo, aunque la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo deberá informar que las unidades son funcionales y que las infracciones existentes al Código de Edificación y/o a las normativas de Ocupación del Suelo se encuadran dentro de las permitidas por la presente Ordenanza

ARANCELES

Art. 30º.- **PARA** la visación de los planos de subdivisión descritos, en todos los casos, deberán abonarse los correspondientes “Derechos de Catastro”, fijados en la Ordenanza Tarifaria

Art. 31º.- **PARA** la visación de subdivisiones hasta diez (10) unidades de vivienda encuadradas en el Art. 26º de la presente Ordenanza deberá abonarse adicionalmente el siguiente arancel:

- a) Hasta 3 parcelas resultantes: 0,3% de la valuación fiscal del inmueble objeto de subdivisión.
- b) Hasta 5 parcelas resultantes: 0,9% de la valuación fiscal del inmueble objeto de subdivisión.
- c) Más de 5 parcelas resultantes: 2% de la valuación fiscal del inmueble objeto de subdivisión

OBTENCIÓN DE CERTIFICADO FINAL DE OBRA

Art. 32°.- **PARA** la obtención del Certificado Final de Obra en el marco del presente Régimen de cualquiera de las edificaciones existentes, en parcelas resultantes de las subdivisiones visadas en el marco del presente Régimen, los titulares de las mismas contarán con un plazo máximo de dos (2) años, desde la fecha de promulgación de la presente Ordenanza

Art. 33°.- **COMUNÍQUESE**, publíquese, dése al Registro Municipal y **ARCHÍVESE**

DADA EN SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA, A LOS DOCE DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL NUEVE

Promulgada el 2 de diciembre de 2009 por Decreto N° 5220.