EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN RAFAEL, en uso de las facultades que le son propias, sanciona la siguiente:

ORDENANZA Nº 15712

RÉGIMEN EXTRAORDINARIO DE REGULARIZACIÓN DE OBRAS NO DECLARADAS

Artículo 1º.- OBJETO, NATURALEZA Y FINALIDAD: Establecer un Régimen Extraordinario de Regularización de Obras No Declaradas, destinado a la incorporación voluntaria al registro municipal de las superficies cubiertas construidas sin declaración previa dentro del Departamento de San Rafael, ejecutadas con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza. El régimen tiene por objeto la inclusión formal de las construcciones existentes, la actualización del catastro municipal y el ordenamiento territorial.-

Artículo 2º.- ESTRUCTURA DEL RÉGIMEN E INCENTIVOS TEMPORALES: El presente régimen se organiza mediante un esquema progresivo de incentivos decrecientes en el tiempo, con el objeto de promover la adhesión temprana y la regularización voluntaria de construcciones no declaradas. A tal efecto, el período de vigencia se divide en los siguientes tramos:

a) Primer tramo: desde la entrada en vigencia y hasta los treinta (30) días corridos.
b) Segundo tramo: desde el día treinta y uno (31) hasta el día noventa (90) corridos.

Artículo 3º.- ALCANCE: Quedan comprendidas todas las construcciones permanentes, cualquiera sea su destino de titularidad de personas físicas o jurídicas, no declaradas ante la Dirección de Obras Privadas y/o Catastro Municipal.

Artículo 4º.- BENEFICIOS ECONÓMICOS SEGÚN TRAMO DE ADHESIÓN: Los beneficios económicos se determinan en función del tramo de

Cdor. DIEGO A. MAZO Z.
SECRETARIO LEGISLATIVO
HCD - SAN RAFAEL

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE San Rafael

Cdor. NAHUEL ARSCONE
PRESIDENTE
HCD - San Rafael

adhesión previsto en el Artículo 2°, conforme el siguiente esquema:

a) Primer tramo (0 a 30 días)

- Pago contado: Reducción de la multa de un cincuenta por ciento (50%) más una bonificación del cien por ciento (100%) sobre los derechos de construcción y aforos.
- Plan de pago hasta seis (6) cuotas: reducción del veinticinco (25%) sobre la multa, sin intereses de financiación.
- Plan de pago hasta doce (12) cuotas: reducción del diez por ciento (10%) sobre la multa, sin intereses de financiación.

b) Segundo tramo (31 a 90 días)

- Pago contado: Reducción del treinta por ciento (30%) de la multa.
- Plan de pago hasta seis (6) cuotas: reducción del diez por ciento (10%) sobre la multa, sin intereses de financiación.
- Plan de pago hasta doce (12) cuotas: sin reducción de multa, sin intereses de financiación

A los fines de la determinación de la multa, se aplicará el índice correspondiente a obras sin terminar, independientemente del estado real de la construcción.

Artículo 5°.- HABILITACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE MEDIOS DE PAGO. Facultar al Departamento Ejecutivo Municipal a implementar, en forma progresiva, los medios de pago previstos en el Artículo precedente, incluyendo el débito directo, débito automático o recurrente y la recepción de pagos mediante tarjetas de crédito, pudiendo a tal efecto celebrar los convenios y/o contratos necesarios con entidades financieras, administradoras de tarjetas, empresas procesadoras de pagos y demás prestadores de servicios de pago.

La utilización de dichos medios quedará sujeta a su efectiva habilitación técnica y operativa. El Departamento Ejecutivo establecerá mediante reglamentación las condiciones de adhesión, autorización, procesamiento, acreditación, imputación y demás aspectos necesarios para su funcionamiento.

Cdor. DIEGO A. MAZO Z.
SECRETARIO LEGISLATIVO
HCD - SAN RAFAEL

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE San Rafael

Cdor. NAHUEL ARSCONE
PRESIDENTE
HCD - San Rafael

Hasta tanto cada medio de pago sea efectivamente habilitado y operativo, no resultará exigible su disponibilidad ni será aplicable el beneficio asociado al mismo.-

Artículo 6º.- BONIFICACIÓN ADICIONAL POR MEDIOS DE PAGO ELECTRÓNICOS O AUTOMÁTICOS. Los contribuyentes que adhieran al presente régimen y opten por cancelar las obligaciones mediante débito directo, débito automático o recurrente, tarjeta de crédito u otros medios electrónicos de pago que sean habilitados por el Departamento Ejecutivo, podrán acceder a una bonificación adicional de hasta el cinco por ciento (5%) sobre el importe de la multa, según las condiciones que establezca la reglamentación.

El beneficio será aplicable exclusivamente mientras el medio de pago se encuentre habilitado y operativo, y quedará sujeto a las condiciones, límites, costos y demás requisitos que establezca la reglamentación.

Artículo 7º.- REQUISITOS DE ADHESIÓN: Para adherirse al presente régimen los interesados deberán:

a) Completar el Formulario de Solicitud de Regularización de Obras No Declaradas, con carácter de declaración jurada.
b) Acreditar titularidad, posesión legítima o tenencia del inmueble.
c) Presentar libre deuda municipal o adherir a un plan de regularización de deuda vigente.
d) Presentar constancia de CUIL o CUIT.

Artículo 8º.- RÉGIMEN ESPECIAL PARA OBRAS DE HASTA VEINTE METROS CUADRADOS (20 m²): Las construcciones no declaradas cuya superficie total no exceda los veinte metros cuadrados (20 m²) podrán acogerse al presente régimen con los siguientes beneficios:

a) Exención del cien por ciento (100%) de la multa prevista para la regularización de obras no declaradas.
b) Eximición de la presentación de documentación técnica e informe de campo, siendo suficiente la declaración jurada del titular y la verificación que, en su caso, realice la Dirección de Catastro.

Cdor. DIEGO A. MAZO Z.
SECRETARIO LEGISLATIVO
HCD - SAN RAFAEL

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE San Rafael

Cdor. NAHUEL ARSCONE
PRESIDENTE
HCD - San Rafael

La incorporación de dichas superficies al Catastro Municipal se realizará conforme al procedimiento que establezca la Ordenanza Tarifaria en vigencia.

Artículo 9°.- PRESENTACIÓN DE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA: Dentro del plazo de sesenta (60) días desde la apertura del expediente administrativo, los contribuyentes que adhieran al presente régimen deberán presentar la documentación técnica según lo reglamentado por la SAOSP respecto de la presente Ordenanza. Dicha presentación estará a cargo de un profesional debidamente habilitado por su colegio/consejo correspondiente.

El incumplimiento de la presentación del informe de campo en el plazo estipulado dará lugar a que el Departamento Ejecutivo incorpore de oficio la totalidad de la superficie construida al Catastro Municipal bajo categoría constructiva uno (1), aplicando coeficiente dos (2) sobre el total de la superficie, hasta su regularización.

Dicha registración tendrá carácter provisorio a los fines tributarios y administrativos.

Artículo 10°.- TRAMITACIÓN: La presentación se tramitará mediante expediente administrativo.

Las áreas competentes evaluarán la documentación, podrán realizar inspecciones determinarán derechos, aforos y demás valores aplicables.

Artículo 11°.- DIFUSIÓN Y ASESORAMIENTO: El Departamento Ejecutivo implementará campañas de difusión y mecanismos de asesoramiento para facilitar la adhesión al régimen.

Artículo 12°.- CONVENIOS DE COLABORACIÓN INSTITUCIONAL: Facultar al Departamento Ejecutivo a celebrar convenios con Colegios Profesionales (Arquitectos, Ingenieros y Técnicos), a fin de facilitar la implementación del régimen.

Los convenios podrán incluir asistencia técnica, operativos territoriales, capacitación y mecanismos que faciliten el acceso a servicios profesionales a costos razonables.

Artículo 13°.- FISCALIZACIÓN POSTERIOR: INCORPORAR a la Ordenanza

Cdor. DIEGO A. MAZO Z.
SECRETARIO LEGISLATIVO
HCD - SAN RAFAEL

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
San Rafael

Cdor. NAHUEL ARSCONE
PRESIDENTE
HCD - San Rafael

Tarifaria vigente en el ANEXO I, Artículo 63°, el punto denominado CASO 3 el cuál quedará redactado de la siguiente manera:

"CASO 3: El Departamento Ejecutivo podrá realizar inspecciones, relevamientos y verificaciones sistemáticas para detectar obras no declaradas en el departamento de San Rafael.

Detectada una obra no declarada, el titular será notificado para regularizar su situación dentro del plazo de treinta (30) días hábiles administrativos.

Vencido dicho plazo sin comparecencia o inicio del trámite, el Municipio podrá determinar de oficio la superficie construida, liquidar los derechos, aforos, multas y demás conceptos que correspondan e incorporarlos al padrón municipal, asignando provisoriamente la categoría constructiva y los coeficientes que determine la reglamentación, hasta tanto el inmueble sea regularizado. La determinación de oficio podrá realizarse mediante inspecciones, relevamientos técnicos, imágenes aéreas, fotografías satelitales, información catastral o cualquier otro medio idóneo."

Artículo 14°.- FACULTADES REGLAMENTARIAS: Facultar al Departamento Ejecutivo a dictar las normas reglamentarias, complementarias e interpretativas necesarias para la implementación del presente régimen; así como también la posibilidad de prorrogar u otorgar nuevos plazos por cuestiones operativas, de fuerza mayor o conveniencia para la regularización de obras.-

Artículo 15°.- EL GASTO que demande la ejecución de la presente Ordenanza será imputado al Presupuesto de Gastos en vigencia.-

Artículo 16°.- CÚMPLASE, comuníquese al Departamento Ejecutivo, publíquese, dese al registro de Ordenanzas y al Digesto Municipal.-

DADA EN SALA DE SESIONES *"PRESIDENTE JUAN DOMINGO PERÓN"* DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN RAFAEL, a los catorce días del mes de octubre del año dos mil veintiséis.-

Cdor. DIEGO A. MAZO Z.
SECRETARIO LEGISLATIVO
HCD / SAN RAFAEL

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE San Rafael

Cdor. NAHUEL ARSCONE
PRESIDENTE
HCD - San Rafael