



ORDENANZA N° 3455/2023

VISTO: El Expediente C.D. N° 11.633/23 de fecha 26/07/2023, iniciado por el Departamento Ejecutivo Municipal que contiene anteproyecto de regularización de declaración de divisiones simples o fraccionamientos y obras en construcción o construidas, con destino según Código Urbano y de Edificación (C.U.E.) Ordenanza N° 237/1991 - Capítulo 9, Inciso 13 “Enumeración de usos”, que no poseen expediente en la Secretaría de obras, Servicios Públicos y Planeamiento Urbano, o que los mismos se encuentren con plazos vencidos, llamado en adelante “Régimen especial de regularización de construcciones y fraccionamientos”, y:

CONSIDERANDO:

Que, la Municipalidad de Junín de los Andes tiene la responsabilidad en el control de las edificaciones dentro del ejido municipal.-

Que, es conveniente regular de forma excepcional ciertas situaciones existentes en cuanto a edificaciones y mejoras no declaradas.-

Que, como consecuencia de la dinámica del crecimiento edilicio se han ido produciendo situaciones anómalas, ya sea por falta de tramitación del correspondiente permiso, por desajuste entre el proyecto presentado y lo construido o por incumplimiento a directrices del código de edificación y normas vigentes complementarias; todo lo cual se encuentra reflejado por las inspecciones del Departamento de Obras Particulares.-

Que, con la presente normativa se pretende resolver un problema para el contribuyente, sin abandonar el principio de equidad que hay que mantener con aquellos vecinos que han cumplido con las disposiciones vigentes.-

Que, por los principios de sana administración se deben procurar los medios necesarios para revertir tal situación, en condiciones que aseguren justo tratamiento de los diversos casos, en función de las distintas alternativas que se planteen.-

Que, para concretar lo precedentemente se debe facilitar a los contribuyentes la posibilidad de regularizar dichas edificaciones, generadoras a su vez de deudas con el erario público, no permitiendo a los propietarios tramitar la resolución de inmuebles, cuestiones legales relativas a los inmuebles de su propiedad que por razones de ser antirreglamentarias se encuentren paralizadas o bien sin poder ser resueltas en la Administración Municipal.-

Que, el Código Urbano y de Edificación actual Ordenanza N° 237/1991 y sus modificatorias, fueron analizadas, revisadas y se generó una propuesta de nuevo Código que se está elaborando en base al Plan de Ordenamiento Territorial realizado en 2019.-

Que, el presente régimen otorga facilidades de adhesión, pero a su vez condiciona a los contribuyentes que no tengan la intención de regularizar su situación al no ingresar a éste régimen, de ser inmediatamente intimados y ejecutados, tal como lo determina la normativa vigente.-

Que, existen construcciones finalizadas con planos aprobados y con la construcción conforme a ellos, los cuales no poseen el final de obra y no se les puede otorgar ya que se puede comprobar que el profesional responsable ya no reside en la provincia.-

LAURA ESTER RIFFO
SECRETARIA LEGISLATIVA
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

MIGUEL ÁNGEL LEDESMA
VICEPRESIDENTE A/C
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES
A/C DE PRESIDENCIA



Municipalidad de Junín de los Andes
PROVINCIA DEL NEUQUÉN
Concejo Deliberante

ORDENANZA N° 3455/2023.-

Que, por todo esto y tornando necesario implementar un régimen de regularización de los fraccionamientos, las edificaciones y sus mejoras e irregularidades no declaradas.-

Que, este Concejo Deliberante en Sesión Ordinaria de fecha 30/08/2023, conforme al Despacho N° 033/23 de la Comisión de Obras, Servicios Públicos y Planeamiento Urbano, dispone en tratamiento sobre tablas y por unanimidad, aprobar el presente proyecto de ordenanza, con el dictado de la norma legal pertinente.-

POR ELLO Y EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE LA CARTA ORGÁNICA MUNICIPAL, EN SUS ARTÍCULOS 56° Y 57° Inc. “a”, EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE JUNÍN DE LOS ANDES, REUNIDO EN SESIÓN ORDINARIA, SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA

ARTÍCULO 1°: SE ESTABLECE: por la presente el régimen de declaración de divisiones simples, fraccionamientos y obras en construcción o construidas, con destino según Código Urbano y de Edificación (C.U.E.) Ordenanza N° 237/1991 - Capítulo 9, Inciso 13 “Enumeración de usos”, que no poseen expediente en la Secretaría de obras, Servicios Públicos y Planeamiento Urbano, o que los mismos se encuentren con plazos vencidos. Llamado en adelante “**Régimen especial de regularización de construcciones y fraccionamientos**”.-

ARTÍCULO 2°: Quedan comprendidas en esta ordenanza las siguientes situaciones:

- a) Edificaciones existentes sin infracciones al C.U.E. Ord. N° 237/1991 y modificatorias, que no cuenten con documentación en trámite y necesiten registrar edificaciones para la obtención del certificado final de obras.
- b) Edificaciones existentes con infracciones al C.U.E. Ord. N° 237/1991 y modificatorias, que no cuenten con documentación en trámite y necesiten registrar edificaciones para la obtención del certificado final de obras.
- c) Edificaciones existentes sin infracciones al C.U.E. Ord. N° 237/1991 y modificatorias, que cuenten con documentación en trámite sin terminar y necesiten registrar edificaciones para la obtención del certificado final de obras.
- d) Divisiones que no se hayan presentado a la fecha de aprobación de esta ordenanza.
- e) Fraccionamientos que no posean trámite según C.U.E. Ord. N° 237/1991 y modificatorias, y necesiten registrar edificaciones para la obtención del certificado final de obras.
- f) Fraccionamientos que posean trámite según C.U.E. Ord. N° 237/1991 y modificatorias, y se encuentren en situación irregular en cuanto a los servicios de infraestructura exigidos en el Capítulo 14 de C.U.E., y necesiten registrar edificaciones para la obtención del certificado final de obras.

LAURA ESTER RIFFO
SECRETARIA LEGISLATIVA
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

MIGUEL ÁNGEL LEDESMA
VICEPRESIDENTE A/C
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES
A/C DE PRESIDENCIA



- g) Fraccionamientos que posean trámite según C.U.E. Ord. N° 237/1991 y modificatorias, y se encuentren en situación irregular en cuanto a los indicadores urbanos exigidos en el Capítulo 13 de C.U.E. y ordenanzas modificatorias, y necesiten registrar edificaciones para la obtención del certificado final de obras.

ARTÍCULO 3°: El proceso de regularización de fraccionamientos se iniciará mediante cualquiera de los siguientes actos:

- a) La solicitud del titular del fraccionamiento a la Secretaría de Obras, Servicios Públicos y Planeamiento Urbano;
- b) La solicitud de la asociación de vecinos posesionarios de lotes dentro del fraccionamiento objeto de regularización; o
- c) La promoción del Ejecutivo Municipal que se plantee a través de la Secretaría de Obras, Servicios Públicos y Planeamiento Urbano.

Para cumplimentar este punto, La Secretaría y las dependencias que correspondan, realizarán un inventario con datos catastrales y de propiedad de cada fraccionamiento existente en el Ejido Municipal.

Dentro de este inventario se elaborará un informe de condiciones a cumplir por el fraccionamiento, según ANEXO 3, para que al que se le haya detectado una irregularidad, pueda contar con los requerimientos de aprobación.

Formas de ingreso de los fraccionamientos al inventario:

- I. Mediante el análisis de la documentación existente de los fraccionamientos emplazados en el ejido municipal,
- II. Los que se detecten mediante inspección Municipal,
- III. O los que surjan de la presentación de planos de construcción ubicados en el.

ARTÍCULO 4°: Quedan excluidas todas las construcciones, divisiones o fraccionamientos incluidos en el ANEXO 2, punto 2.7. y ANEXO 3, punto 3.3.-

ARTÍCULO 5°: Definiciones:

Lote: porción de terreno obtenida mediante la división de una superficie que será destinada a la edificación.

División: consiste en partir un terreno en dos o más lotes, y debe ser solicitada siempre por el titular registral del mismo.

Fraccionamiento: es un conjunto de manzanas y lotes trazado y planeado para ser un centro poblacional, ejecutándose las obras de urbanización que le permita poseer infraestructura, equipamiento, vías y servicios urbanos.

ARTÍCULO 6°: Se establece un régimen especial de regularización para los fraccionamientos y las edificaciones, construidas o en construcción por un plazo de 6 (seis) meses a partir de la atención normalizada de las oficinas municipales.



ARTÍCULO 7°: Los propietarios de fraccionamientos edificios o mejoras, realizadas con o sin permiso municipal y con anterioridad a la promulgación de esta norma, que se acojan al presente régimen quedarán liberados de la totalidad de las multas a que refiere el Código urbano y de edificación Ord. N° 237/1991 y ordenanzas modificatorias.

ARTÍCULO 8°: La adhesión al presente régimen tendrá carácter de Declaración Jurada y se perfeccionará con la presentación de los planos, conforme al ANEXO 2 para construcciones y al ANEXO 3 para fraccionamientos, debiendo cumplir en un plazo de 30 (treinta) días la finalización de la documentación de las construcciones, o sea la solicitud del Certificado final de medición para las construcciones, y firma del convenio de obras de infraestructura o realización de las mismas para fraccionamientos, sino caerán de este plan sin poder volver a reincorporarse nuevamente.

ARTÍCULO 9°: A los efectos de beneficiarse con este Régimen, el contribuyente y/o propietario deberá reunir los siguientes requisitos:

A. Documentación Obligatoria

De la propiedad:

1. Deberá presentar Escritura o Boleto de Compra-venta de la propiedad, coincidiendo el titular de la propiedad con el contribuyente.

De los Responsables:

1. Solicitud completa de adhesión al régimen especial de Regularización con Declaración jurada de obra construida sin permiso municipal, firmado por el propietario como único responsable (Anexo 1).

Del Proyecto:

1. Los planos de MEDICIÓN de obras reglamentarias y obras anti reglamentarias, se presentarán conforme modelo del régimen de adhesión (Anexo 2).
2. Informe con fotografías de las edificaciones (Anexo 1).

- B. Si la construcción se encontrara ubicada en fraccionamientos no aprobados, para esta presentación, primero deberá hacerse la presentación de la regularización del fraccionamiento según ANEXO 3.
- C. Presentar en la Secretaría de Obras, Servicios Públicos y Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Junín de los Andes, el plano de medición, de cada edificación denunciada, de acuerdo a lo determinado por esa dependencia Municipal (ANEXO 2).
- D. El Plano mencionado deberá estar firmado por el Propietario del inmueble y por un profesional habilitado.
- E. La presentación del o de los planos deberá efectivizarse antes del plazo establecido en el Artículo 6.
- F. Las personas de escasos recursos, debidamente acreditadas por encuesta socioeconómica, efectuada por la Secretaría de Acción Social de la Municipalidad, deberán acceder al beneficio de exención del pago del visado municipal de medición de viviendas unifamiliares, no así de la contratación del profesional idóneo para que realice la presentación de la documentación correspondiente.
Las encuestas socioeconómicas deberán contar con el acuerdo del concejo deliberante mediante el dictado de una resolución.



Municipalidad de Junín de los Andes
PROVINCIA DEL NEUQUÉN
Concejo Deliberante

ORDENANZA N° 3455/2023.-

G. Cumplido el periodo de regularización establecido en el Artículo 6, los contribuyentes que no hayan presentado en término la documentación correspondiente en la Secretaría de Obras, Servicios Públicos y Planeamiento Urbano, serán intimados por parte de los organismos Municipales competentes, a que lo hagan en un plazo perentorio no mayor a los treinta (30) días según C.U.E. Capítulo 8 inciso 5, a partir de la notificación; pasando a ser infractores vencido el mismo y haciéndose pasibles de las sanciones y multas establecidas en la Ordenanza N° 2815/2018 “Código de Faltas Municipal” y sus Ordenanzas ampliatorias y/o modificatorias.

ARTÍCULO 10°: La documentación que resultare aprobada y cualquier otra que se extienda a tal efecto, deberá consignar la leyenda “**Régimen especial de regularización de construcciones y fraccionamientos**”.-

ARTÍCULO 11°: El Departamento Ejecutivo Municipal promoverá la adhesión de los Colegios y Consejos profesionales al presente régimen, con el fin de obtener reducciones en los gastos totales que importa la tarea profesional a cuyo efecto se deberán firmar convenios específicos.-

ARTÍCULO 12°: SE COMUNICA: al Departamento Ejecutivo Municipal.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES “GENERAL JOSÉ DE SAN MARTÍN” CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE JUNÍN DE LOS ANDES, PROVINCIA DEL NEUQUÉN, A LOS TREINTA DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTITRÉS, SEGÚN CONSTA EN ACTA N° 2225/23.-

LAURA ESTER RIFFO
SECRETARIA LEGISLATIVA
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

MIGUEL ÁNGEL LEDESMA
VICEPRESIDENTE A/C
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES
A/C DE PRESIDENCIA



Municipalidad de Junín de los Andes
PROVINCIA DEL NEUQUÉN
Concejo Deliberante

ORDENANZA N° 3455/2023-

ANEXO 1: Declaración jurada

SOLICITO LA ADHESIÓN A LA ORDENANZA N° 3455/2023

DEL PROPIETARIO:

Apellido y Nombre:

Tipo y N° de documento:

Domicilio Real:

Teléfono:

DEL CATASTRO:

Datos de identificación del inmueble donde se encuentra la construcción, ampliación y/o modificación por la cual realizo presentación de planos de MEDICIÓN:

Lote/Fracción:

Manzana:

Nomenclatura Catastral:

Metros de frente del lote:

Metros de fondo del lote:

Superficie de la parcela:

DE LA CONSTRUCCIÓN:

Expedientes de antecedente:

Fecha de construcción, ampliación y/o modificación de la obra:

Total metros cuadrados (m²) cubiertos de la construcción en el lote incluida la nueva declaración:

TIPOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN:

Materialidad del techo:

Materialidad de los muros:

Terminaciones exteriores:

Terminaciones interiores:

Materialidad de las aberturas:

LAURA ESTER RIFFO
SECRETARIA LEGISLATIVA
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

MIGUEL ÁNGEL LEDESMA
VICEPRESIDENTE A/C
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES
A/C DE PRESIDENCIA



Municipalidad de Junín de los Andes
PROVINCIA DEL NEUQUÉN
Concejo Deliberante

ORDENANZA N° 3455/2023.-

INSTALACIONES:

Electricidad

Red EPEN - Paneles Solares – Energía Eólica

(Tachar lo que no corresponda)

Otro:.....

Sanitaria

Red EPAS - Cámara séptica – Pozo absorbente – Lecho Nitrificante – Planta Modular

(Tachar lo que no corresponda)

Otro:.....

Agua

Red EPAS – Perforación de agua

(Tachar lo que no corresponda)

Otro:.....

Gas

Red de Camuzzi – Gas envasado (detallar cuál)

(Tachar lo que no corresponda)

Otro:.....

Tipo de calefacción

Artefactos a gas natural – artefactos a gas envasado – artefactos a Leña

(Tachar lo que no corresponda)

Otro:.....

VÍA PÚBLICA:

Vereda SI - NO (Tachar lo que no corresponda) Ancho:

Cordón cuneta SI - NO (Tachar lo que no corresponda)

Calle PAVIMENTADA – ADOQUINADA – ENRIPIADA (Tachar lo que no corresponda)

Arbolado Urbano: SI - NO (Tachar lo que no corresponda)

Cantidad de ejemplares:

Especie de árbol (opcional):

LAURA ESTER RIFFO
SECRETARIA LEGISLATIVA
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

MIGUEL ÁNGEL LEDESMA
VICEPRESIDENTE A/C
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES
A/C DE PRESIDENCIA



Municipalidad de Junín de los Andes
PROVINCIA DEL NEUQUÉN
Concejo Deliberante

ORDENANZA N° 3455/2023.-

DECLARACIÓN JURADA DE OBRA CONSTRUIDA SIN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

Manifiesto ser TITULAR - OCUPANTE DEL INMUEBLE CON BOLETO:

Simple, Certificado, Protocolizado:

Título de propiedad, Matricula N°:

Cesión de derechos y acciones:

Plano de Mensura:

Certificado de amojonamiento:

Expido la presente con carácter declaración jurada asumiendo el compromiso de realizar las modificaciones o tareas necesarias para ajustar la obra a la normativa vigente (Ord. N° 237/91) y la responsabilidad de la veracidad de la documentación presentada y de los daños o perjuicios que pudiera ocasionar la construcción declarada a fincas linderas o terceros.

Cantidad de fotos adjuntadas: ____

NOMBRE DEL (PROPIETARIOS) CONTRIBUYENTE:

N° DE DOCUMENTO:

LUGAR Y FECHA:

FIRMA
ACLARACIÓN Y TELÉFONO

LAURA ESTER RIFFO
SECRETARIA LEGISLATIVA
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

MIGUEL ÁNGEL LEDESMA
VICEPRESIDENTE A/C
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES
A/C DE PRESIDENCIA



ANEXO 2: Documentación técnica para la registración de construcciones.

El profesional responsable de la presentación de la documentación deberá presentar como medición lo construido y como obra nueva lo que está en construcción, haciéndose cargo de la dirección de obra de las tareas que faltaren al momento de la presentación de la declaración jurada con fotos que va adjunto al plano, por lo que implica que una vez relevada la obra se considera paralizada hasta la aprobación de los planos.

2.1 Carpeta reglamentaria conteniendo:

- I. Declaración jurada (ANEXO 1).
- II. Certificado de amojonamiento con curvas de nivel.
- III. Documentación que acredite la propiedad del inmueble.
- IV. Certificación de libre deuda municipal sobre el inmueble en cuestión, y contravencional del/los propietario/s, ambos expedidos por la Municipalidad.
- V. 1 (uno) juego de los siguientes planos firmados por profesional y propietario:

1. LAMINA N°1 PLANO GENERAL escala 1:100, 1:200 o adaptada al proyecto

- ☐ CARATULA REGLAMENTARIA (ver título 2.2 “Carátula”)
- ☐ BALANCE DE SUPERFICIES, con figuras regulares con cotas.
- ☐ BALANCE DE TECHOS, con sectores regulares con porcentajes.
- ☐ IMPLANTACIÓN:
 - ☐ PLANTA DE TECHOS con: pendientes, tipo de desagüe y proyección de la baja.
 - ☐ Identificación de lotes linderos y construcciones relevantes construidas sobre ejes medianeros.
 - ☐ CURVAS DE NIVEL: trasladadas del certificado de amojonamiento.
 - ☐ Especies arbóreas existente de valor, especies nativas según Ord 2800/18.
 - ☐ Excavaciones, desmontes y terraplenamientos realizados, se presentará corte del total del terreno si es necesario para aclarar los movimientos de suelo.
 - ☐ Cotas de nivel, se tomará la cota sobre línea municipal como ± 0.00 de las construcciones.
 - ☐ VEREDA y CALLE existente, se deberá RELEVAR ancho de vereda, estado y los elementos fijos (postes de alumbrado, arboles según Ord 2800/18, cartelería, etc.). Si no cumple con la Ord. N° 2509/15, se deberá aclarar que artículos.

LAURA ESTER RIFFO
SECRETARIA LEGISLATIVA
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

MIGUEL ÁNGEL LEDESMA
VICEPRESIDENTE A/C
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES
A/C DE PRESIDENCIA



- ☐ Sistema de tratamiento de efluentes o conexión a la red con punto de ingreso, ubicación de medidores de todos los servicios existentes en el terreno.

2. LAMINA N° 2 en escala 1:100

- ☐ CARATULA REGLAMENTARIA (ver título 2.2 “Carátula”)
- ☐ PLANO ARQUITECTURA: plantas, cortes representativos y la vista que se ve desde la vía pública con ubicación de ejes medianeros, quedará a consideración de la oficina de obras privadas la solicitud de cualquier plano o detalle adicional.
- ☐ PLANILLA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN
- ☐ DETALLE DE ESCALERA

2.2 Carátula

En el ángulo inferior derecho se dibujará la carátula reglamentaria según el modelo fijado por la oficina de obras privadas. Los planos de medición de obras ejecutadas sin permiso adoptaran los siguientes títulos alternativos, de manera excluyente, según corresponda:

“Plano de registración de MEDICIÓN DE OBRA REGLAMENTARIA”

“Plano de registración de MEDICIÓN DE OBRA ANTI REGLAMENTARIA”

En los planos de medición orientados a registrar las OBRAS ANTI REGLAMENTARIAS se deberá colocar en los planos la siguiente nota, que tendrá que estar firmada al pie y ubicada inmediatamente arriba del cuadro mencionado en el punto precedente, respetado el ancho de la caratula:

“El que suscribe la presente, titular del plano que se ingresa en el marco del régimen para la incorporación de las obras ejecutadas sin permiso establecido por la presente, que implica el pago de una sobretasa mensual hasta tanto se verifique la retrocesión de las condiciones edilicias antirreglamentarias conforme dictamen obrante en el presente expediente, se compromete a abonarla hasta que se modifiquen estas condiciones conforme la liquidación que obra al pie.”

LAURA ESTER RIFFO
SECRETARIA LEGISLATIVA
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

MIGUEL ÁNGEL LEDESMA
VICEPRESIDENTE A/C
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES
A/C DE PRESIDENCIA

Asimismo, en esta categoría de planos se incorporará el siguiente cuadro que tendrá que estar ubicado inmediatamente arriba de la caratula, respetará el ancho de la misma y será completado por la oficina de obras privadas:

LIQUIDACIÓN DE SOBRETASA POR LA INSPECCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANTIRREGLAMENTARIAS INCORPORADAS		
	DESCRIPCIÓN	% de SOBRETASA
1	FOS	
2	FOT	
3	Invasión de Retiro de frente	
3 ^a	Invasión de Retiro lateral	
3b	Invasión de Retiro lateral	
3c	Invasión de Área de fondo	
4	Modificación del espacio público	
5	Densidad	
6	Cocheras	
7	Seguridad	
8	Accesibilidad	
9	Habitabilidad	
10	Pendiente de techos	
11	Materialidad	
Sumatoria Total		
Sobretasa a liquidar		

2.3Registración de obras clandestinas

Se consideran clandestinas las obras terminadas sin que se hayan cumplido los trámites correspondientes de aprobación del proyecto ante la Municipalidad. Los propietarios están obligados a la declaración de las mismas mediante los procedimientos establecidos en el presente a fin de su registración mediante plano.

Bajo el término genérico de obras ejecutadas sin Permiso o clandestinas se incluye también todo tipo de construcciones, instalaciones y trabajos susceptibles de soportar un uso que deba contar con permiso de obra.

LAURA ESTER RIFFO
SECRETARIA LEGISLATIVA
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

MIGUEL ÁNGEL LEDESMA
VICEPRESIDENTE A/C
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES
A/C DE PRESIDENCIA



La obra clandestina será calificada como “reglamentaria” si no contradice ninguna de las normas técnicas del C.U.E Ord. N° 237/1991 o “antirreglamentaria”, en el caso contrario.

Si la obra clandestina está en ejecución se deberán paralizar de inmediato los trabajos hasta la conclusión del trámite de regularización.

Para su registro se establecen los siguientes procedimientos:

- I. Obras clandestinas reglamentarias: Si las obras clandestinas estuvieren terminadas y/u ocupadas y, luego del estudio por parte de la oficina de obras privadas resultaren realizadas de total acuerdo con las normas técnicas, urbanísticas, funcionales, de seguridad y de usos prescriptos en el C.U.E Ord. N° 237/1991, el propietario podrá iniciar el trámite de registración conforme la presente ordenanza y abonar los derechos de construcción correspondientes a obra nueva.
- II. Obras clandestinas antirreglamentarias: Si la obra clandestina en ejecución o ejecutada, resultare estar en contravención de las normas del C.U.E Ord. N° 237/1991, el propietario deberá iniciar el trámite de registración conforme se establece a continuación y abonar los derechos de construcción correspondientes a obra nueva.

Adicionalmente, si no se retrotraeran o resolvieran las contravenciones al código reprochadas, se abonará una sobretasa por las inspecciones destinadas a la verificación de la persistencia o no de los aspectos antirreglamentarios de estas obras. Esta sobretasa se mantendrá hasta tanto se modifiquen las condiciones edilicias a su situación reglamentaria conforme dictamen de la Autoridad de Aplicación.

2.4 Registración de las obras clandestinas antirreglamentarias

Queda facultada la oficina de obras privadas, para evaluar todos aquellos casos que revistan características o condiciones constructivas, edilicias, de habitabilidad, usos prohibidos, condicionados o sujetos a normativas específicas para que luego de una evaluación técnica, rechace o condicione a modificaciones o demoliciones parciales o totales para que pueda ser factible su encuadramiento en el presente artículo.

Al expediente de obra que formalizará la registración de las construcciones clandestinas antirreglamentarias se deberá adjuntar a toda la documentación requerida en la siguiente documentación:

- I. Informe de antecedente de clausuras y causas administrativas municipales emanado por Autoridad competente.

2.5 Evaluación de las obras clandestinas antirreglamentarias

La oficina de obras privadas evaluará todas las construcciones antirreglamentarias que se acojan al régimen regulado por esta norma mediante un Dictamen que:

- I. Determine el grado y tipo de acogimiento a la normativa vigente.
- II. Condicione las obras declaradas a modificaciones de obra, demoliciones parciales o totales, anexión de suelo u otras para su acogimiento a este régimen.

LAURA ESTER RIFFO
 SECRETARIA LEGISLATIVA
 CONCEJO DELIBERANTE
 JUNÍN DE LOS ANDES

MIGUEL ÁNGEL LEDESMA
 VICEPRESIDENTE A/C
 CONCEJO DELIBERANTE
 JUNÍN DE LOS ANDES
 A/C DE PRESIDENCIA



III. Liquide la sobretasa por la inspección de estas obras destinadas a la verificación de la persistencia o no de las construcciones antirreglamentarias conforme los procedimientos referidos en el punto 2.6.

IV. Rechace todos aquellos casos que revistan características o condiciones constructivas, edilicias, de habitabilidad y/o de usos prohibidos inaceptables.

El Dictamen evaluará simultáneamente el cumplimiento de cada una de las condiciones básicas consignadas. A tales efectos, a través de la utilización de la tabla siguiente, se consignarán los parámetros para el cálculo de la sobretasa (columna 2), para ser afectados por el coeficiente de ponderación (columna 1) que resulte del grado de incumplimiento de las normas, conforme se indica a continuación.

Los valores obtenidos para cada coeficiente de ponderación respecto de cada condición básica analizada se expresarán en números decimales, con independencia de los que resulte de la evaluación de la invasión parcial por exceso de FOS.

1. Exceso de FOS: Se evaluará la extensión de la ocupación del suelo por sobre el FOS máximo vigente para la zona en que está inscripta la obra. El coeficiente de ponderación resultante será el cociente entre la diferencia del FOS construido y el FOS reglamentario para la zona en que está inscripta la obra y la diferencia que existe entre el FOS ideal (0,60) y la ocupación total del suelo. Su fórmula de cálculo será:

$$\frac{\text{FOS construido (en decimales)} - \text{FOS reglamentario para la zona (en decimales)}}{0,40}$$

2. Exceso de FOT: Se evaluará la intensidad de la ocupación del suelo, que condiciona la superficie cubierta máxima edificable en ella, por sobre el FOT máximo vigente para la zona en que está inscripta la obra. El coeficiente de ponderación resultante será el cociente entre la diferencia entre el FOT construido y el FOT reglamentario para la zona en que está inscripta la obra y el coeficiente de admisibilidad (0.4). Su fórmula de cálculo será:

$$\frac{\text{FOT construido} - \text{FOT reglamentario para la zona}}{0,40}$$

3. Invasión de retiros: Se evaluará la extensión de la ocupación de las superficies libres de suelo de los lotes, resultantes de la aplicación de cada uno de los retiros reglamentarios establecidos por el Código Ord. 237/1991, afectadas por la invasión de construcciones. El coeficiente de ponderación resultante será el cociente entre la Superficie parcelaria afectada por el retiro y la Superficie invadida dentro del área afectada (Retiros de Frente, Área de Fondo y cada uno de los Laterales). La fórmula de cálculo que se aplicará a cada uno de los retiros y a las afectaciones será:

$$\frac{\text{Superficie parcelaria afectada por el retiro (en m}^2\text{)}}{\text{Superficie invadida dentro del área afectada (en m}^2\text{)}}$$

Los coeficientes de ponderación se calcularán por cada planta que consuma la ocupación parcial.



4. Modificación del espacio público: Se aplicarán los mismos coeficientes que para la invasión de retiros, cuando sean ocupadas superficies afectadas para la apertura o ensanche de vías públicas, asimilando su cálculo al de una invasión parcial de retiro.
 Cálculo ídem al punto 3.
5. Densidad: Se verificará la superación de la Densidad Neta máxima establecida en el punto 2.8. El coeficiente de ponderación resultante adoptará los valores de: 0 (cuando no se supere la densidad) o 1 (cuando se supere la Densidad).
6. Cocheras: Se evaluará la satisfacción de los módulos de estacionamiento reglamentarios (cocheras) establecidos por la norma para la zona en que está inscripta la obra. El coeficiente de ponderación resultante adoptará los valores de: 1 por una cochera faltante y 2 por 2 cocheras faltantes.
7. Seguridad: Se evaluará la satisfacción de las condiciones básicas de seguridad de las obras a través de los siguientes rubros: confiabilidad de las Escaleras, Altura y transparencia de Barandas (valor 1 punto) y Protección pasiva y/o estructural contra incendios (valor 1 punto). El coeficiente resultante de estas condiciones se calculará unificadamente ponderando el desvío de los mismos respecto de los parámetros de seguridad establecidos por la normativa vigente en un rango de valores entre 0 (total satisfacción) y 2 (máximo incumplimiento).
8. Accesibilidad: Se evaluará la satisfacción de las condiciones de uso de los espacios de circulación y acceso en las construcciones a través de los siguientes rubros: Pendiente y superficie de las rampas, anchos de pasillos y de accesos e Instalaciones sanitarias especiales para minusválidos.
 El coeficiente resultante de estas condiciones se calculará unificadamente ponderando el desvío de los mismos respecto de los parámetros de seguridad establecidos por la normativa vigente en un rango de valores entre 0 (total satisfacción) 1 (no cumple con pendiente y superficie de las rampas (vale 0,50), anchos de pasillos y de accesos (vale 0,50) y/o no cumple Instalaciones sanitarias especiales para minusválidos (vale 1)) y 2 (máximo incumplimiento).
9. Habitabilidad: Se evaluará la satisfacción de las condiciones básicas de habitabilidad de los locales destinados a la permanencia de personas a través de los siguientes rubros: Superficie de iluminación natural de locales, Superficie de ventilación natural de locales, Volúmenes de renovación de aire en locales exentos de ventilación natural y Provisión de obras de saneamiento adecuadas a la densidad y/o al tratamiento de efluentes líquidos.

LAURA ESTER RIFFO
 SECRETARIA LEGISLATIVA
 CONCEJO DELIBERANTE
 JUNÍN DE LOS ANDES

MIGUEL ÁNGEL LEDESMA
 VICEPRESIDENTE A/C
 CONCEJO DELIBERANTE
 JUNÍN DE LOS ANDES
 A/C DE PRESIDENCIA



El coeficiente resultante de estas condiciones se calculará unificadamente ponderando el desvío de los mismos respecto de los parámetros de seguridad establecidos por la normativa vigente en un rango de valores entre 0 (total satisfacción) y 1 (máximo incumplimiento) por local o condición analizada.

10. Pendiente de techos: Se evaluará la totalidad de las pendientes de las superficies del techo, medido de en dos dimensiones, resultantes de la de la ordenanza 1407/2006, diferenciando la superficie que cumple y la que no cumple. El coeficiente de ponderación resultante será el cociente entre la Superficie total del techo y la Superficie que no cumple las pendientes reglamentarias. La fórmula de cálculo será:

$$\frac{\text{Superficie total de techos en el lote (en m}^2\text{)}}{\text{Superficie de techos que no cumplen la ordenanza (en m}^2\text{)}}$$

11. Materialidad: Se evaluará el porcentaje de materialidad mínimo por Ordenanza N° 237/1991 sobre la fachada que da a línea municipal en m2 que debe poseer la construcción. El coeficiente de ponderación resultante será el cociente entre la Superficie total de la materialidad mínima requerida y la Superficie que posee realmente la construcción. La fórmula de cálculo será:

$$\frac{\text{Superficie de materialidad mínima requerida en la fachada (en m}^2\text{)}}{\text{Superficie de materialidad existente en la fachada (en m}^2\text{)}}$$

El Dictamen referido establecerá los condicionamientos o eventual rechazo a su registración conforme las siguientes pautas:

- a) Impedir que la edificación en la que se verifiquen las infracciones pueda ser subdividida mediante inscripción en el plano.
- b) Renunciar, mediante declaración fehaciente de los titulares del plano, al mayor valor de las construcciones que invaden las siguientes áreas afectadas: las destinadas a la apertura o ensanche de vías públicas, las integrantes del denominado Camino de Ribera.
- c) Demoler parcialmente las obras que se aconsejen.
- d) Anexar terrenos vecinos a la parcela asiento de las construcciones que se pretenden inscribir a fin de adecuar los indicadores urbanísticos y retiros a la normativa vigente.
- e) Rehacer o completar partes de las obras que infrinjan las normas de seguridad, movilidad y Habitabilidad.

Todos estos condicionamientos pueden ser levantados si se retrotrae el estado antirreglamentario de las obras a la normativa vigente.

2.6 Liquidación de sobre tasa por obras clandestinas antirreglamentarias

A los fines de liquidar la sobretasa, se tomará la evaluación de cada uno de los desvíos o incumplimiento de las condiciones básicas calculadas conforme el procedimiento establecido en el precedente y se insertará en la comuna 1 de la siguiente tabla.

LAURA ESTER RIFFO
SECRETARIA LEGISLATIVA
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

MIGUEL ÁNGEL LEDESMA
VICEPRESIDENTE A/C
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES
A/C DE PRESIDENCIA

Por último, se calcula el % de la sobretasa multiplicando los valores de las columnas 1 y 2, conforme se esquematiza a continuación:

Condiciones evaluadas		Columna 1	Columna 2	Columna 3
		% de desvío de la normas según valuación	% máximos por condición	% de sobretasa para aplicar
1	FOS	Nota 1	75%	Nota 2
2	FOT	Nota 1	75%	Nota 2
3	Invasión Retiro de Frente	Nota 1	50%	Nota 2
3a	Invasión Retiro Lateral 1	Nota 1	50%	Nota 2
3b	Invasión Retiro Lateral 2	Nota 1	50%	Nota 2
3c	Invasión Área de Fondo	Nota 1	50%	Nota 2
4	Modificación del Espacio Público	Nota 1	25%	Nota 2
5	Densidad	Nota 1	20%	Nota 2
6	Cocheras	Nota 1	20%	Nota 2
7	Seguridad	Nota 1	10%	Nota 2
8	Accesibilidad	Nota 1	20%	Nota 2
9	Habitabilidad	Nota 1	75%	Nota 2
10	Pendiente de techos	Nota 1	10%	Nota 2
11	Materialidad	Nota 1	10%	Nota 2
SUMA				Nota 3
SE ADOPTA (máximo 300%)				Nota 4

- Referencias:
- Nota 1. Ingresar los porcentajes calculados para cada requisito.
- Nota 2. Calcular según la fórmula: columna 1 x columna 2 = % de sobretasa a aplicar
- Nota 3. Sumar los % de sobretasa de las 11 condiciones evaluadas.
- Nota 4. Consignar el % anterior (Suma). Si supera el 300%, límite máximo de sobretasa se aplicará éste %.

Estarán exentas del pago de la sobretasa indicada en el anterior las construcciones cuya antigüedad sea mayor a TREINTA (30) años, debidamente comprobada. Esta exención caducará, total o parcialmente, toda vez que se modifiquen las condiciones que les dieron origen.

LAURA ESTER RIFFO
SECRETARIA LEGISLATIVA
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

MIGUEL ÁNGEL LEDESMA
VICEPRESIDENTE A/C
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES
A/C DE PRESIDENCIA



2.7 Registro de los planos de obras clandestinas

Los planos de medición presentados, una vez evaluados, habiéndose satisfecho los procedimientos indicados precedentemente y abonados los derechos establecidos, serán idóneos para recibir el sello de “REGISTRADO”, no pudiendo utilizarse el sello de APROBADO.

No podrán ser registradas las obras antirreglamentarias que se encuadren en alguno de los siguientes requisitos:

- a. Obras y estructuras que no reúnan condiciones mínimas de seguridad estructural o presenten riesgos de accidentes.
- b. Obras con locales destinados a vivienda, hotelería o permanencia prolongada de público (aulas, habitaciones de establecimientos sanitarios, etc.) que no reúnan condiciones mínimas de habitabilidad,
- c. Obras con locales destinados a la gastronomía y/o producción de alimentos que no reúnan condiciones edilicias de higiene y salubridad
- d. Obras que afecten a vecinos y linderos, o en situación litigiosa por afectación y/o alteración al derecho de propiedad de los vecinos lindantes y/o espacio público.
- e. Obras que impliquen riesgos o molestias contempladas en el código civil y comercial.
- f. Obras cuyos propietarios mantengan cuestiones administrativas, deudas o causas contravencionales activas con el Municipio.
- g. Construcciones destinadas o aptas para la concurrencia y permanencia de público que no cumplan con las condiciones mínimas de accesibilidad para personas con movilidad y/o capacidad reducida.
- h. Construcciones o ampliaciones de edificios subdivididos bajo el régimen de Propiedad Horizontal (Ley Nacional 13.512) si no están consentidas por los representantes del consorcio de propietarios autorizados para ello por la Asamblea de Copropietarios.
- i. Construcciones que no dispongan de acceso de personas en condiciones de seguridad y accesibilidad que sean requeridos por la normativa de aplicación en función del uso al que se destina.

2.8 Densidad

- a. Número de viviendas por lote

Para los lotes que carezcan de agua corriente y cloacas podrá realizarse una (1) vivienda unifamiliar por parcela correspondiente al grupo familiar, o el equivalente de una (1) vivienda cada doscientos metros cuadrados (200 m²) de superficie.

- b. Superficie cubierta mínima por persona

Se establece como superficie cubierta mínima por persona un valor de quince metros cuadrados por habitante (15 m²). A los efectos de su aplicación en edificios de carácter residencial se computarán dos (2) personas por dormitorio proyectado. Si la unidad fuera de un solo ambiente se computará dos (2) personas. Para vivienda unifamiliar se computará la totalidad de la superficie cubierta. Para vivienda multifamiliar se computará la totalidad de la superficie cubierta, previa deducción de las superficies correspondientes a espacios comunes e instalaciones complementarias.-

LAURA ESTER RIFFO
SECRETARIA LEGISLATIVA
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

MIGUEL ÁNGEL LEDESMA
VICEPRESIDENTE A/C
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES
A/C DE PRESIDENCIA



ANEXO 3: Documentación técnica para la registración de fraccionamientos.

Los fraccionamientos que a la fecha de la implementación de esta ordenanza no hayan cumplido con lo solicitado en C.U.E Ord. N° 237/1991 Capítulo 14, podrán regularizarse cumpliendo con las siguientes condiciones:

3.1 Trámite para la aprobación del fraccionamiento

Todo interesado en efectuar una división o fraccionamiento dentro del ejido municipal, a partir de la publicación de la presente deberá presentar:

a) Del propietario y/o grupo de vecinos por iniciativa pública y profesional:

I. Solicitud dirigida al Intendente Municipal, de aprobación del fraccionamiento con datos catastrales completos, dimensiones del inmueble, linderos, etc., suscripta por profesional matriculado en el Consejo Profesional del Neuquén o Colegio de Arquitectos del Neuquén y el propietario.

II. Nombre o razón social del propietario (quien obrase en representación deberá probar tal carácter en forma legal), domicilio real y legal y el especial a los fines de las notificaciones Teléfono e e-mail.

III. Describir actividad principal del proponente.

IV. Nombre completo del profesional responsable del proyecto de fraccionamiento.

b) Del lote:

I. Acreditar la titularidad del dominio con título de propiedad (testimonio o fotocopia autenticada).

II. Certificado del Registro de la Propiedad del Neuquén donde conste que el propietario no se encuentra inhabilitado y que no existen gravámenes sobre inmuebles.

III. Certificado de Libre Deuda del inmueble mencionado extendido por la Municipalidad de Junín de los Andes.

c) Del proyecto:

Términos de Referencia para la Elaboración de un Plan Maestro de Manejo Ambiental.

Resumen que permita la clara identificación del proyecto, de los principales aspectos ambientales de la zona de intervención y de los potenciales problemas/conflictos ambientales.

1. UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

I. NOMBRE del proyecto.

II. Descripción general del proyecto, para todas las etapas de ejecución (proyecto, construcción, operación, etc.).

III. Localización física del proyecto incluyendo dimensiones mapas y planos.

IV. IDENTIFICACIÓN de los predios colindantes y actividades que se desarrollan.

V. Determinación del área de afectación directa e indirecta del proyecto

VI. Descripción de las tecnologías a utilizar en las obras a realizar dentro del fraccionamiento.

VII. Recursos naturales demandados. Descripción general de tipo y cuantificación.

- a. Descripción del recurso suelo. Modificaciones del terreno a realizar, incluyendo necesidad de extracción de vegetación y movimientos de suelos.

LAURA ESTER RIFFO
SECRETARIA LEGISLATIVA
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

MIGUEL ÁNGEL LEDESMA
VICEPRESIDENTE A/C
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES
A/C DE PRESIDENCIA



- b. Descripción de los recursos hídricos involucrados en el área del proyecto, incluyendo los de tipo permanente, semipermanente y humedales. Mapeo georrefenciado con delimitación de línea de rivera. Cumplimiento de Código Provincial de Aguas (Ley N°899) y cualquier normativa modificatoria o complementaria vigente, presentación de aval por parte de la Subsecretaría de Recursos Hídricos.
 - c. Certificado de área de intervención libre de inundación emitido por la Subsecretaría de Recursos Hídricos.
 - d. Planos a escala adecuada para su correcta interpretación, de relevamiento forestal y masas boscosas del área a dividir, visado por el Técnico de la Dirección Provincial de Bosques y dictamen de esa repartición acerca de la densidad del bosque, altura promedio de las especies forestales y sugerencia de la ubicación óptima de los espacios verdes que habrían de preservarse desde el punto de vista de su valor forestal.
- VIII. Obras o servicios de apoyo que serán demandados, incluyendo obras de infraestructura necesarias por las condiciones ambientales del sitio. Descripción de la resolución de los principales servicios (Electricidad, agua, calles y desagües cloacales).
- IX. Tipo y volumen de residuos y emisiones, tratamiento y disposición final.
- X. Requerimientos de mano de obra.
- XI. Vida útil del proyecto.
- XII. Cronograma de trabajo y curva de inversión.

2. DESCRIPCIÓN DEL MEDIO NATURAL Y SOCIOECONÓMICO

Descripción cuali-cuantitativa del área de afectación directa e indirecta del proyecto y de los elementos ambientales susceptibles de ser alterados.

3. IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS Y EFECTOS AMBIENTALES

Descripción de los impactos y efectos ambientales previsibles, medidas de mitigación y de corrección de impactos negativos. Beneficios económicos, sociales y culturales a obtener.

4. DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

(D.I.A.) En esta sección el proponente deberá declarar de manera explícita, detallada y razonada en función del I.A., los impactos y efectos ambientales que la ejecución de su proyecto o acción ocasionará al medio ambiente involucrado.

5. PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL

En esta sección el proponente expondrá las medidas y acciones de prevención, mitigación, rehabilitación, restauración, recomposición del medio alterado, etc. del impacto ambiental que la obra o emprendimiento provocará, según etapas, cronograma y responsables de su ejecución.

LAURA ESTER RIFFO
SECRETARIA LEGISLATIVA
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

MIGUEL ÁNGEL LEDESMA
VICEPRESIDENTE A/C
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES
A/C DE PRESIDENCIA



6. Referencias

Se enunciará la legislación ambiental y de los recursos naturales (municipal, provincial y nacional) vigente en el área de afectación del proyecto y el modo en que el mismo cumplirá con sus exigencias.

Deberán citarse las fuentes de información y la bibliografía utilizada para la elaboración del Informe Ambiental.

Términos de Referencia para la Elaboración del Plan Maestro de Desarrollo Urbano.

Resumen que permita la clara identificación del proyecto, de los principales aspectos urbanísticos del mismo y de la zona de intervención.

I. DESCRIPCIÓN del perfil socio económico de las personas que habitan el fraccionamiento.

II. Planos de mensura y división aprobada del lote que proviene el inmueble objeto de este trámite.

III. Plano de ubicación a escala adecuada que refleje en forma clara un entorno de por lo menos un kilómetro de radio respecto al inmueble a dividir para el fraccionamiento, con la ubicación del equipamiento comunitario, espacios verdes y reservas existentes y distancia con mención de las vías primarias existentes y propuestas.

IV. Plano a escala no mayor que a 1:2000 de la planimetría y altimetría con curvas de nivel cada 1 (un) metro o 50 (cincuenta) centímetros según sea necesario, calculado por interpolación entre puntos de nivelación. En el mismo plano se mencionarán los desagües naturales, áreas inundables existentes (mallín) o posibles, como asimismo el relevamiento de todos los hechos existentes (construcciones, líneas, ductos, etc.).

V. Plano división firmado por profesional habilitado, a escala proporcional y apta al tamaño de fraccionamiento donde conste:

- Red vial (primaria, secundaria y terciaria)
- Parcelamiento con medidas y destino de las parcelas.
- Espacios verdes y reserva para el equipamiento comunitario.
- Balances de superficies por manzanas y total, indicando las reservas.

Todo de acuerdo al C.U.E. Ord. N° 237/1991 Capítulo 14, incisos: 14.1.4. Disposiciones respecto al amanzanamiento y trazado vial; 14.1.5. Disposición respecto al trazado y amanzanamiento de parcelas; 14.1.6. Disposiciones respecto a las reservas de utilidad pública; 14.1.7. Disposiciones respecto a obras de infraestructura; y ordenanzas modificatorias.

VI. Propuesta de zonificación: debe ser acorde a la urbanización a desarrollar, tener en cuenta tamaño y forma de lotes, no generar superficies no utilizables, generar indicadores que puedan ser aplicados a la totalidad de los terrenos o tener adaptaciones para cubrir la totalidad de los mismos. Se sugiere utilizar alguna de las zonas existentes, siempre y cuando no perjudique el desarrollo planificado.

VII. Proyecto firmado por profesionales matriculados en Neuquén de la red distribuidora de agua corriente, aprobado por el E.P.A.S. donde conste:

- Memoria sobre la fuente de provisión.
- Calidad de la misma certificada por autoridad competente.
- Plano de redistribución.
- Planillas y memoria de cálculo.

LAURA ESTER RIFFO
SECRETARIA LEGISLATIVA
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

MIGUEL ÁNGEL LEDESMA
VICEPRESIDENTE A/C
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES
A/C DE PRESIDENCIA



VIII. Proyecto de la red de energía eléctrica y alumbrado público aprobado por el E.P.E.N.

IX. Proyecto de la red de gas aprobadas por Camuzzi.

En caso de autorizarse la presentación del proyecto, se notificará a las partes interesadas y se devolverá, previo pago de los derechos municipales respectivos al visado previo y una copia de cada uno de los planos.

Esta Visación tendrá una validez de 180 días corridos, en cuyo transcurso deberá presentarse el proyecto definitivo en forma correcta y completa. Si cumplido este plazo no se hubiera dado entrada al expediente respectivo, la Visación otorgada quedará automáticamente sin efecto, archivándose las actuaciones sin más trámite.

3.2 Trámite para la Aprobación definitiva a través del Visado final

Para la presentación del proyecto definitivo se deberá cumplimentar el siguiente ítem.

Disposiciones respecto a la realización de las obras de infraestructura y su aprobación definitiva.

Obteniendo el visto bueno del proyecto del fraccionamiento, la aprobación definitiva o visado final quedará supeditado a la realización de todas las obras de infraestructura necesarias, o la aprobación por parte de la Municipalidad, de un plan de obras, siempre que se le ofrezca garantía suficiente a juicio para la realización.

I. Si el propietario optara por realizar las obras de infraestructura antes de solicitar la aprobación definitiva, deberá efectuarlas dentro del término de un año a partir de la obtención de la autorización previa municipal. Transcurrido ese lapso deberá cumplir con todas las nuevas disposiciones vigentes con relación a los loteos en el sector donde se efectúe el fraccionamiento.

Obtenidos los certificados de recepción final de las obras de infraestructura e inspeccionadas estas por los entes correspondientes y/o el municipio, según resolución del servicio, el propietario o profesional podrán solicitar la aprobación definitiva del loteo.

II. Si el propietario optare por realizar las obras de infraestructura con posterioridad a la aprobación definitiva del loteo deberá presentar:

- a) Solicitud indicando las obras de infraestructura que faltan realizar.
- b) Plazo de ejecución con plan de trabajos, curva de inversión y forma de financiación de los mismos.
- c) Forma como garantizará su ejecución de acuerdo al punto b) y firma de un convenio con la Municipalidad.

III. Para garantizar la realización de las obras de infraestructura se firmará entre la Municipalidad y el propietario un Convenio de Garantía en el cual se consignarán:

- a) Obligación de amojonamiento de todas las parcelas resultantes.
- b) Autorización de iniciar las obras de infraestructura, a cargo del propietario, plazos de ejecución, normas de aplicación de plazos, multas por incumplimiento, etc.

LAURA ESTER RIFFO
SECRETARIA LEGISLATIVA
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

MIGUEL ÁNGEL LEDESMA
VICEPRESIDENTE A/C
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES
A/C DE PRESIDENCIA



c) Garantía cedida a la Municipalidad que cubre el valor total de todos los trabajos, mediante un seguro de caución que nunca será menor del 30% de la fracción dividida, garantizando el mismo con el porcentaje en lotes dentro del fraccionamiento y su ubicación será a elección de la Municipalidad. Poder irrevocable a favor de la Municipalidad facultándola a disponer de los lotes ofrecidos en garantía, en caso de incumplimiento de plazos u obras y exigir la escrituración de ellas.

f) Obligaciones de escrituración a favor de la Municipalidad de aquellas parcelas que hubieran sido reservadas para el equipamiento comunitario de utilización pública con gastos de escrituración por cuenta del propietario.

IV. Presentado el Plan de Obras y ofrecida la Garantía, la Municipalidad analizará los presupuestos y plan de trabajo y si correspondiere aprobará el loteo firmándose un Convenio en el que se consignarán las obras que deberá realizar el propietario, garantía ofrecida, plazo de ejecución de las menciona das obras, normas de ampliación de plazo, multas por incumplimiento, forma de rescisión de convenio, ejecución de la garantía.

V. La Municipalidad mantendrá un permanente control y verifica si las obras se ejecutan dentro del término previsto, a fin de tomar las medidas necesarias en caso de que su realización no se ajuste al Plan propuesto.

VI. En los planos aprobados deberá consignarse claramente que los mismos no tendrán valor material para la venta sin los respectivos Certificados Finales de Obra correspondientes a las obras de infraestructura.

3.3Registración de los planos de fraccionamientos

No podrán ser registradas los fraccionamientos que se encuadren en alguno de los siguientes requisitos:

- a. Fraccionamientos que afecten a vecinos y linderos, o en situación litigiosa por afectación y/o alteración al derecho de propiedad de los vecinos lindantes y/o espacio público.
- b. Fraccionamientos cuyos propietarios y/o responsables mantengan cuestiones administrativas, deudas o causas contravencionales activas con el Municipio.

LAURA ESTER RIFFO
SECRETARIA LEGISLATIVA
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

MIGUEL ÁNGEL LEDESMA
VICEPRESIDENTE A/C
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES
A/C DE PRESIDENCIA