



ORDENANZA N° 2828/2018

VISTO: El Expte. C.D. N° 9708/18 de fecha 13/06/2018 iniciado por el Departamento Ejecutivo Municipal, mediante el cual remite Proyecto de Ordenanza elaborado por la Subsecretaría de Planeamiento Urbano y la Subsecretaría de Medio Ambiente, de la Secretaría de Obras, Servicios Públicos y Planeamiento Urbano, con el fin de regularizar viviendas unifamiliares o multifamiliares –no turísticas- que se encuentran en situación irregular en condiciones de ajustarse al Código Urbano y de Edificación vigente, y;

CONSIDERANDO:

Que, el actual Código Urbano y de Edificación (Ordenanza N° 231/91), está siendo actualizado a través de la Comisión del Código Urbano y de Edificación tal como lo establece el Capítulo 2 del mismo, observándose que las condiciones del mismo no son compatibles con las necesidades de la comunidad, lo que ha llevado a la generación de un número importante de obras en situación irregular.-

Que, actualmente no existe régimen alguno que permita al contribuyente regularizar su situación edilicia y que por lo tanto es necesario establecer uno, a fin de alcanzar la actualización de datos que propendan al ordenamiento urbano.-

Que, la elaboración de una ordenanza que establezca una prórroga para la regularización permitirá conocer en profundidad el crecimiento urbano de la ciudad, modificar y/o proyectar Áreas Urbanas, acordes a la realidad social y planificar el crecimiento de la misma.-

Que, a través de la misma, se establecerá la creación de un Régimen Especial de Regularización de presentación de Planos conforme a obra o medición, de las construcciones, ampliaciones y/o modificaciones que no hayan sido declaradas, o que oportunamente y al momento de realizarlas no hubieren presentado la documentación correspondiente de acuerdo a las disposiciones vigentes.-

Que, este Régimen Especial de Regularización paree las construcciones de viviendas unifamiliares ó multifamiliares que no fueron declaradas y se ejecutaron sin permiso municipal, será de gran beneficio para los contribuyentes, con la consecuente incorporación de dichos contribuyentes al sistema tributario municipal.-

Que, con esta medida se permitirá que todo aquel contribuyente que se encuentre en situación irregular, se encuadre dentro de las normativas vigentes, regularizando conforme al Código Urbano y de Edificación, en caso de no ajustarse al mismo no podrá acceder al Régimen.-

Que, por ello y atento a que es importante generar una situación de equidad para todos aquellos contribuyentes que al momento de promulgada la ordenanza tengan por lo menos iniciada su construcción, permitiendo que el análisis, modernización y adecuación del Código Urbano y de Edificación no perjudique a nadie que pueda ser condicionado por hechos consumados o preexistentes y con la posibilidad concreta de que la aplicación de las nuevas regulaciones del Uso del Suelo puedan ser aplicadas a todos.-

LUCIANO CASAJUS
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

IGNACIO ENRIQUE FLORES
VICEINTENDENTE MUNICIPAL
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES



Que, es imprescindible que dicho Régimen Especial de Regularización sea difundido a la población por un plazo mínimo de un mes, para evacuar todas las dudas respecto de la misma. El comunicado deberá alcanzar a toda la población por lo que se sugiere que se dé difusión radial y pro las redes sociales.-

Que, a los fines de promocionar la adhesión al presente régimen se debe establecer un beneficio al pago correspondiente al visado municipal de conforme a obra ó mediación sin percibir multa de infracción ya que se adecua al Código vigente.-

Que, es imprescindible regularizar la situación en que se encuentra la mayor parte de las edificaciones de nuestra ciudad poniendo al día su condición como tal.-

Que, para que este Régimen Especial continúe en vigencia, es necesario dictar la norma respectiva, quedando facultado el Departamento Ejecutivo Municipal a reglamentar su implementación.-

Que, a los fines de no acumular Ordenanzas que continúen prorrogando la Ordenanza N° 2448/2014, se solicita derogar la mencionada y sancionar una nueva ordenanza en similares términos que la normativa que se deroga.-

POR ELLO Y EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE LA CARTA ORGÁNICA MUNICIPAL, ARTÍCULO 56° y ARTÍCULO 57, INCISO a), CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE JUNÍN DE LOS ANDES, REUNIDO EN SESIÓN ORDINARIA, SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA

ARTÍCULO 1°: DERÓGASE: en todos sus términos la Ordenanza N° 2448/2014 de fecha 03 de diciembre de 2014.-

ARTÍCULO 2°: CREASE: un Régimen Especial de Regularización de presentación de planos conforme a obra ó medición para viviendas unifamiliares ó multifamiliares –no turísticas- en condiciones de ajustarse al Código urbano y de Edificación, de las construcciones, ampliaciones y/o modificaciones que no hayan sido declaradas, o que oportunamente y al momento de realizarlas no hubieren presentado la documentación correspondiente de acuerdo a las disposiciones vigentes.-

ARTÍCULO 3°: El presente Régimen Especial tendrá vigencia por seis (6) meses, a partir del 01 de agosto de 2018 al 31 de Enero de 2019 inclusive y contempla también a todas aquellas construcciones, ampliaciones y/o modificaciones de viviendas unifamiliares ó multifamiliares que se hayan iniciado con posterioridad a la aplicación de la Ordenanza N° 237/91, sus modificatorias, y ampliatorias; y que a los efectos legales no constituye excepción a dicho Ordenamiento.-

ARTÍCULO 4°: A los efectos de beneficiarse con este Régimen, el contribuyente y/o propietario deberá reunir los siguientes requisitos:

LUCIANO CASAJUS
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

IGNACIO ENRIQUE FLORES
VICEINTENDENTE MUNICIPAL
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES



A) Documentación Obligatoria

De la propiedad:

1. Deberá presentar Escritura ó Boleto de Compra-venta de la propiedad, condiciendo 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 I).

Del Proyecto:

1. Los planos CONFORME A OBRA ó MEDICIÓN se presentarán conforme al Código Urbano y de Edificación en escala 1:50 (o) 1:100.
2. Fotografías representativas de las edificaciones.
3. Podrán presentarse viviendas de particulares, tanto unifamiliares como multifamiliares.
4. Cumplir con el Código Urbano y de Edificación, ajustándose al mismo realizando las modificaciones necesarias.

B) No haber adherido a los anteriores regímenes especiales de regularización.

C) No se recibirá ninguna presentación de planos de vivienda ubicados en barrios o loteos no aprobados.

D) No podrán acceder al presente régimen los propietarios que posean, a la fecha de presentación, acta de infracción labrada por cualquiera de los cuerpos de inspección municipal.

E) Presentar en la Secretaría de Obras, Servicios Públicos y Planeamiento Urbano de la Municipalidad, el Plano conforme a obra ó medición, de cada edificación denunciada, de acuerdo a lo determinado por esa dependencia Municipal (Anexo Instructivo).

F) El Plano mencionado deberá estar firmado por el Propietario del inmueble y por un profesional habilitado.

G) La presentación del o de los Planos deberá efectivizarse antes del plazo establecido en el Artículo 3°.

H) 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 excepción del pago del visado municipal conforme a obra ó medición de viviendas unifamiliares ó multifamiliares. Las encuestas socioeconómicas deberán contar con el acuerdo del Concejo Deliberante, mediante el dictado de una Resolución.

I) Cumplido el periodo de regularización establecido en el Artículo 3°, los contribuyentes que no hayan presentado en término la documentación correspondiente en la Dirección de Catastro, serán intimados por parte de los organismos Municipales competentes, a que lo hagan en un plazo perentorio no mayor a los treinta (30) días 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.

LUCIANO CASAJUS
 SECRETARIO LEGISLATIVO
 CONCEJO DELIBERANTE
 JUNÍN DE LOS ANDES

IGNACIO ENRIQUE FLORES
 VICEINTENDENTE MUNICIPAL
 PRESIDENTE
 CONCEJO DELIBERANTE
 JUNÍN DE LOS ANDES



J) Las personas que se hubieran adherido al Régimen de Regularización, no podrán desafectarse del pago del mismo, salvo dictamen favorable emitido por Asesoría Legal de la Municipalidad de Junín de los Andes.

ARTÍCULO 5°: FACÚLTASE: al Departamento Ejecutivo Municipal, a través de la Secretaría de Obras, Servicios Públicos y Planeamiento Urbano, a reglamentar la presente norma, conforme los datos que obran en este Concejo Deliberante, elevados por la citada Secretaría.-

ARTÍCULO 6°: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal, a sus efectos. Una vez promulgada, envíese por su intermedio copia de la presente a la Delegación local del Consejo Profesional de Agrimensura, Geología e Ingeniería del Neuquén y al Colegio de Arquitectos Delegación Junín de los Andes y a la Secretaría de Obras, Servicios Públicos y Planeamiento Urbano, para su cumplimiento.-

ARTÍCULO 7°: DESE amplia difusión de la presente por los medios de comunicación de la localidad.-

ARTÍCULO 8°: Comuníquese. Publíquese. Cumplido. Archívese.

DADA EN LA SALA DE SESIONES “GENERAL JOSE DE SAN MARTÍN” DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE JUNÍN DE LOS ANDES, PROVINCIA DEL NEUQUEN, A LOS UN DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIECICOHO, SEGÚN CONSTA EN ACTA N° 1968/18.-

LUCIANO CASAJUS
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

IGNACIO ENRIQUE FLORES
VICEINTENDENTE MUNICIPAL
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES



ANEXO I

SOLICITO LA ADHESIÓN A LA ORDENANZA N° 2828/2018

DEL PROPIETARIO:

Apellido y Nombre:.....

Tipo y N° de documento:.....

Domicilio Real:.....

Teléfono:

DEL CATASTRO:

Datos identificatorios del inmueble de la construcción, ampliación y/o modificación por la cual realizo presentación de planos CONFORME A OBRA ó MEDICION:

N° de Expte:.....

Lote: Fracción: Manzana:

Nomenclatura Catastral:

Metros de frente de vivienda:

Metros de fondo de la vivienda:

Superficie de la parcela:

DE LA CONSTRUCCIÓN:

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

Total metros cuadrados (m²) cubiertos de la misma:.....

Detalle de la documentación y planos que se adjuntan:

.....

LUCIANO CASAJUS
 SECRETARIO LEGISLATIVO
 CONCEJO DELIBERANTE
 JUNÍN DE LOS ANDES

IGNACIO ENRIQUE FLORES
 VICEINTENDENTE MUNICIPAL
 PRESIDENTE
 CONCEJO DELIBERANTE
 JUNÍN DE LOS ANDES



TIPOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN:

Techo de:
Muro de:
Pisos de:
Cielorraso de:
Carpintería de:
Fundaciones:

INSTALACIONES:

1. Electricidad

Conexión a Red: SI - NO (Tachar lo que no corresponda)

Tipo de suministro eléctrico:

Red EPEN - Paneles Solares – Energía Eólica SI - NO (Tachar lo que no corresponda)

Tipo de Térmica:.....

Tipo de Disyuntor:.....

2. Sanitaria

Conexión a Red Cloacal: SI - NO (Tachar lo que no corresponda)

Tipo de Tratamiento de Efluentes:

Cámara séptica – Pozo absorbente – Lecho Nitrificante – Planta Modular SI - NO (Tachar lo que no corresponda)

Otro:.....

LUCIANO CASAJUS
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

IGNACIO ENRIQUE FLORES
VICEINTENDENTE MUNICIPAL
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES



3. Agua

Conexión a Red de Agua: SI - NO (Tachar lo que no corresponda)

Tipo de Captación de Agua:

Pozos de Captación de Agua – Perforación de Agua – Toma Libre SI - NO (Tachar lo que no corresponda)

Otro:.....

4. Gas

Conexión a Red de Gas SI - NO (Tachar lo que no corresponda)

Tipo de Suministro Gas:

Garrafa de gas – Tubo de Gas – Chancha de Gas – Zeppelin de gas – Artefactos Eléctricos Leña – Calefón Solar (Tachar lo que no corresponda)

Otro:.....

VIA 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):.....

LUCIANO CASAJUS
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

IGNACIO ENRIQUE FLORES
VICEINTENDENTE MUNICIPAL
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES



**DECLARACIÓN JURADA DE OBRA CONSTRUIDA SIN PERMISO DE
 CONSTRUCCION**

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. 231/91) 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.-

NOMBRE DEL (PROPIETARIOS) CONTRIBUYENTE:.....

N° DE DOCUMENTO.

LUGAR Y FECHA:

FECHA:

FIRMA DEL PROPIETARIO
 ACLARACIÓN Y TELEFONO

LUCIANO CASAJUS
 SECRETARIO LEGISLATIVO
 CONCEJO DELIBERANTE
 JUNÍN DE LOS ANDES

IGNACIO ENRIQUE FLORES
 VICEINTENDENTE MUNICIPAL
 PRESIDENTE
 CONCEJO DELIBERANTE
 JUNÍN DE LOS ANDES



ANEXO INSTRUCTIVO

Ordenanza N° 2828/18: Régimen Especial de Regularización de edificaciones no declaradas de viviendas unifamiliares o multifamiliares –no turísticas-, que se encuentran en situación irregular en condiciones de ajustarse al Código Urbano y de Edificación vigente y;

¿A quién está dirigido?

Se pone en marcha el Régimen Especial de Regularización destinado a la presentación de planos para regularizar aquellas construcciones que no fueron declaradas y se ejecutaron sin permiso municipal en condiciones de ajustarse al Código Urbano y de Edificación (231/91), es decir que cumplen o pueden cumplir, mediante modificaciones, con los lineamientos establecidos en la legislación vigente.

Se Regularizarán según:

CONFORME A OBRA: Se define a los cambios de proyecto que se producen respecto al plano anterior presentado, bajo la misma superficie cubierta.

MEDICION: Se define al relevamiento de hechos existentes sin antecedentes de presentación.

*en un mismo expediente si podrá existir ampliación y conforme a obra.

¿Cuándo?

La misma tendrá vigencia a partir del 1 de Agosto de 2018 hasta el día 31 de Enero de 2019. El lugar de atención para los contribuyentes será en la Mesa de Entrada de la Secretaria de Obras, Servicios Públicos y Planeamiento Urbano, ubicada en calle Villarino n°175.

¿Qué necesito tener para acceder al Régimen?

Documentación Obligatoria:

De la propiedad:

1. Deberá presentar Escritura o Boleto Compra-venta de la propiedad, coincidiendo el titular de propiedad con el contribuyente. *¹
2. Libre deuda municipal de las tasas municipales correspondientes a la propiedad.
3. Declaración jurada de destino de la obra

De los Responsables:

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

Del Proyecto:

1. Los planos CONFORME A OBRA o MEDICION se presentarán conforme al Código Urbano y de Edificación en escala 1:50 (o) 1:100
2. Fotografías representativas de las edificaciones.
3. Podrán presentarse viviendas de particulares, tanto unifamiliares como multifamiliares.
4. Cumplir con el Código Urbano y de Edificación, ajustándose al mismo realizando las modificaciones necesarias.

LUCIANO CASAJUS
 SECRETARIO LEGISLATIVO
 CONCEJO DELIBERANTE
 JUNÍN DE LOS ANDES

IGNACIO ENRIQUE FLORES
 VICEINTENDENTE MUNICIPAL
 PRESIDENTE
 CONCEJO DELIBERANTE
 JUNÍN DE LOS ANDES

¹ Tener presente realizar el alta y baja de contribuyente en la Dirección de Catastro



¿Qué podría impedir acceder al Régimen?

No se podrá acceder al Régimen, quienes se hayan adherido a Regímenes especiales de regularización anteriores y/o aquellas viviendas unifamiliares o multifamiliares que se ubican en barrios o loteos no aprobados.

Quienes posean construcciones o modificaciones que no se ajusten a la normativa vigente (Código Urbano y de Edificación, Ordenanza N° 231/91, modificaciones y complementarias)

¿Qué debo tener en cuenta para tener el final de Conforme a Obra ó Medición?

El Régimen dará final de Conforme a Obra o Medición a aquellas obras que:

1. No afecten a vecinos linderos, excepto el consentimiento expreso de estos mediante instrumento fehaciente.
2. No alteren o perjudiquen el perfil y la conformación urbanística de la zona donde se encuentra la construcción, según el código vigente.
3. Reúnan condiciones de higiene, salubridad y seguridad relacionadas con la habitabilidad de los locales según lo dispuesto en el Código Urbano y de Edificación; es decir, cumplir con las dimensiones mínimas de escaleras, alturas mínimas de locales, ventilación e iluminación y medidas estructurales
4. No afecten a vecinos y linderos con el escurrimiento de aguas y a la vía pública.
5. No presentar ocupación o invasión de la vía pública ó terrenos linderos. No presentar ocupación o invasión del espacio público aéreo, excepto salientes sobre tres metros (1,5m) del nivel de la acera, siempre que no afecten la circulación y el paisaje urbano.
6. Cumplir con Ordenanza de Accesibilidad
7. No afectar u ocupar la línea de rivera y/o inundación (Rio Chimehuín)

¿Cuáles son los beneficios de acceder al Régimen?

La adhesión al presente régimen establece el beneficio de realizar el pago correspondiente al Visado Municipal y/o Multa según correspondiera:

- cuotas
- 25% descuento
- excepción de pago *¹

¿Cómo acceder al Régimen?

En todos los casos se deberá presentar la solicitud de adhesión al régimen especial de regularización con la declaración jurada, firmada por el propietario (anexo I)

Una vez realizada la adhesión se deberá presentar los planos conforme a obra ó de medición por mesa de entrada adjunto a la documentación obligatoria.

Cabe aclarar que si no se cumpliera con las modificaciones ó sugerencias técnicas dadas por la Dirección de Obras Particulares no podrá obtener el FINAL DE CONFORME A OBRA ó MEDICION.

LUCIANO CASAJUS
 SECRETARIO LEGISLATIVO
 CONCEJO DELIBERANTE
 JUNÍN DE LOS ANDES

IGNACIO ENRIQUE FLORES
 VICEINTENDENTE MUNICIPAL
 PRESIDENTE
 CONCEJO DELIBERANTE
 JUNÍN DE LOS ANDES

¹ Informe que realizada por Acción de Social y acuerdo con el Concejo Deliberante



Municipalidad de Junín de los Andes
PROVINCIA DEL NEUQUÉN
Concejo Deliberante

ORDENANZA N° 2828/18.-

¿Dónde y Cómo pagar?

Lugares de pago

Dirección de Recaudaciones de Municipalidad de Junín de los Andes (Ginés Ponte y Don Bosco) de 8hs a 13hs.

Formas de pago

- Plan de pago (hasta 6 cuotas)
- Pago contado 25% de descuento.
- Estarán exentos de pago quienes no cuenten con los recursos económicos o sean jubilados según informe realizado por Acción Social y acuerdo con el Concejo Deliberante.

Una vez adherido al Régimen de Regularización el mismo no podrá ser anulado, debiendo ser abonado en su totalidad, salvo dictamen favorable emitido por Asesoría Legal de la Municipalidad de Junín de los Andes.

LUCIANO CASAJUS
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

IGNACIO ENRIQUE FLORES
VICEINTENDENTE MUNICIPAL
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES