



Santa Fe
Capital

Régimen Excepcional de Declaración voluntaria de mejoras edilicias

¿Cómo hacer el trámite?

Es importante analizar la **Ordenanza N° 12685**, el **Decreto Reglamentario N° 0039/2020** y los **Instructivos** que se encuentran publicados en la Oficina Virtual.



NO TODOS LOS CASOS PUEDEN ADHERIR A LA ORD. N° 12685,
PERO SÍ TODAS LAS MEJORAS CONSTRUIDAS SIN PERMISO
MUNICIPAL DEBERAN DECLARARSE.

¿Qué debo hacer para analizar el caso?

Con copia de TGI y de escritura y en caso de existir copia de los últimos planos presentados y de la mensura

Inicio los siguientes trámites a través de la **Oficina Virtual**:

- ▶ **Antecedentes Edilicios**
- ▶ **Reporte Catastral Ord. N° 12685**
- ▶ **Reporte de Nivel** (en caso de que el inmueble este situado en una calle sin cordón cuneta)

Realizo un **relevamiento** de todo lo construido en el lote

Verifico el estado de estabilidad y habitabilidad del inmueble

Verifico si el lote y los antecedentes coinciden con la realidad construida (relevamiento)

- ▶ Existen diferencias y/o mejoras edilicias
- ▶ No existen diferencias y/o mejoras edilicias

¿Qué hago si existe un trámite de documentación en curso?

- Verifico que el inmueble se encuentra dentro de los parámetros establecidos.
- En el caso de que todavía no se haya enviado el Acta de Infracción al Tribunal de Faltas se debe iniciar el trámite como indica el instructivo. En este caso el propietario deberá solicitar en forma unilateral la anulación del Legajo de Documentación en curso, perdiendo los pagos realizados.

¿Puedo adherirme solo para solicitar Final de Obra?

Si el inmueble tiene planimetría actualizada y se encuadra en los parámetros establecidos en el presente Régimen, es posible adherirse solo para solicitar el Final de Obra.

Qué debo hacer
para saber si el
caso puede
adherirse a la
Ord. N° 12685.

Verificar que el caso este
COMPRENDIDO en los
destinos especificados
en el **Art. 3º.**

Viviendas unifamiliares.

Viviendas colectivas de hasta 4 unidades funcionales con o sin Regimen de PH. En caso de usos combinados debe prevalecer el destino de vivienda.

Otros usos.

Verificar que el caso
no este **EXCLUIDO**
por lo especificado
en el **Art. 14º.**

Que las mejoras declaradas sin final de obra o a declarar, no estén ubicadas en un sector de espacio público y/o afectación a ensanche o prolongación de calle indicado por el Reporte Catastral Simplificado.

Que habiendo realizado un análisis técnico profesional resulta factible emitir una Declaración Jurada indicando que la construcción que se presenta se encuentra en condiciones estables y seguras.

Que el caso se encuentra dentro de los excedentes de FOS y FOT especificados en el DMM39/2020.

Que según lo indicado en la Boleta de Nivel y/o informe de la Subsecretaria de Asuntos Hídricos, el caso esta dentro de los márgenes de tolerancia establecidos en la ordenanza.

¿Cómo calculo los parámetros urbanísticos?

FOT

Hasta un 20% de excedente de la superficie edificable admitida.

FOS

Una reducción de hasta el 20%, de la superficie libre reglamentaria.

PH

Los parámetros urbanísticos se calculan sobre todo el terreno (no sobre la unidad)

El inmueble se encuadra totalmente en los parámetros establecidos en el presente régimen.

**Qué debo hacer
SI puedo adherir
Ord. N° 12685**

→ Ingresar por
Oficina Virtual
la **Solicitud de
Documentación
y/o Final según
Ordenanza
N° 12685**

**Qué debo hacer
NO puedo adherir
Ord. N° 12685**

→ Ingresar por
Oficina Virtual
la **Solicitud de
Documentación
de Obra según
Ordenanza
N° 7279**

REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD

- Certificado de Antecedentes Edilicios → Tramitado por OV
- Reporte Catastral Ord. N° 12685 → Tramitado por OV
- Declaración Jurada de adhesión → DMM39/20
- Declaración Jurada determinativa de derechos y multas → En trámite OV
- Pago de Derecho de Edificación y de Multas Ord. N° 12685
- Planimetría completa → S/Cap. 2 Ord. N° 7279
- Certificación Aportes Profesionales → Colegio Profesional
- Fotografías de las mejoras
- Certificado de Estabilidad y Habitabilidad → Declaración Jurada
- Libre deuda TGI
- Otros según particularidades de la Obra → Ver Instructivo OV

Formas de pago

Contado 6 primeros meses
DESCUENTO 10%

Hasta 6 cuotas
CUOTAS SIN INTERES

Planes de pago
24 CUOTAS

BENEFICIOS

Viviendas unifamiliares, colectivas y otros usos hasta 900m2 de superficie

75% Incluidos en el acápite 2.6.5 inciso a) del Reglamento de Edificaciones

50% Incluidos en el acápite 2.6.5 inciso b) del Reglamento de Edificaciones

Otros usos más de 900m2 de superficie

50% Incluidos en el acápite 2.6.5 inciso a) del Reglamento de Edificaciones

25% Incluidos en el acápite 2.6.5 inciso b) del Reglamento de Edificaciones

! IMPORTANTE

- ✓ Si el caso no esta dentro de las condiciones establecidas en el presente Régimen, se **rechaza** la solicitud iniciada.
- ✓ El rechazo de la Solicitud de Documentación y/o Final según Ord. N° 12685 significa la **pérdida** de los pagos realizados.
- ✓ El **estado de habitabilidad y estabilidad** del inmueble se verifica durante la inspección y es motivo de rechazo.
- ✓ Si pagó derechos y multas con un Convenio de pago, la Registración del Legajo de Obra y el Certificado Final de obra, se otorgarán una vez **cancelado** íntegramente el plan de pago elegido.
- ✓ Cuando se trata de un inmueble con destino comercial y el trámite ya no tiene observaciones técnicas restando la cancelación del convenio de pago, se puede tramitar una **Habilitación temporaria**.

Consultas a: edificaciones.privadas@santafeciudad.gov.ar