



COMUNA DE CAVOUR

9 de Julio s/n Código Postal 3081

Tel./Fax 03496-495024

e-mail: comunadecavour@yahoo.com.ar

CUIL: 30-68193821-0

Departamento Las Colonias Provincia de Santa Fe

ORDENANZA N°75/2024

CAVOUR, 11 DE DICIEMBRE DE 2024

VISTO:

La necesidad de propiciar la regularización en el distrito Cavour de las edificaciones no declaradas mediante planos, en condiciones de uso, en el ámbito de la Comuna y;

CONSIDERANDO:

Que, del estudio realizado por el área técnica de la Comuna, se observa un conjunto importante de edificaciones no declaradas mediante planos profesionales. -

Que del análisis de situación se observa una gran oportunidad de posibilitar la presentación espontánea de los propietarios a través de un profesional, que haga uso de un instrumento de aplicación facilitador que el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe (CAPSF) pone a nuestra disposición: la Resolución DSP N° 337/06 como parte del cuerpo normativo de su posterior Resolución DSP N° 507/12 "Manual de Procedimiento", hoy vigente. -

Que dicha resolución del CAPSF determina la modalidad de liquidación de aportes en concepto de Relevamiento para Documentación de Obra existente en localidades que ingresen a través del Convenio de Visación Colegial, ajustándose los aranceles colegiales bajo aportes mínimos al momento de dar ingreso a un expediente profesional. -

Qué asimismo, se deberán suscribir Convenios con otros Colegios, cuyos profesionales también han de intervenir en el proceso de regularización, como el de Técnicos y de Ingenieros. -

Que conforme lo expuesto, y a los fines de lograr el objetivo propuesto de nuestra Comuna, en el sentido de procurar que se regularicen las

situaciones arriba descritas, resulta necesario la sanción de una norma legal que establezca con carácter general un régimen especial para la presentación espontánea de la documentación de obra referida a las edificaciones no declaradas, en condiciones de uso, en el ámbito de la Comuna de Cavour.-

Que resulta importante aclarar que aquellos propietarios que se hubieran acogido a los términos de la resolución presidencial N° 09/2024, declarando construcciones adjuntando un croquis, podrán también adherir a los beneficios de la presente Ordenanza;-

Que conforme lo descrito precedentemente, también desde la Comuna, y a los fines de acompañar el espíritu de la Resolución dictada por el Colegio de Arquitectos y de facilitar las presentaciones, se juzga necesario disponer que el contribuyente solo deberá ingresar al fisco Comunal una "tasa de compensación por regularización" equivalente a un monto por superficie de acuerdo a la categoría de edificación, para lo cual se tomará como base el Anexo que se incorpora a la presente Ordenanza, y se abordará la modificación del art. 67° - Permiso de Edificación, de la Ordenanza Tributaria N° 58/2023 vigente, a los efectos de obtener la regularización de las faltas cometidas.-

Que para ello, se elaboró un Anexo único que contiene la Tasa a ingresar por categoría y superficie cubierta. -

Qué asimismo, se entiende necesario legislar sobre otras cuestiones que hacen al régimen, a los fines de contar con los instrumentos imprescindibles para su implementación. -

Que se faculta al Presidente Comunal a reglamentar la presente a los fines de su aplicación. -

Que el tema fue tratado en reunión de Comisión Comunal de fecha 11/12/2024 según consta en Acta N° 523.-

POR ELLO;

LA COMUNA DE CAVOUR EN USO DE SUS FACULTADES QUE LE SON PROPIAS SANCIONA LA SIGUIENTE ORDENANZA:

ARTÍCULO 1°: Establécese un régimen especial para la presentación espontánea de la documentación de obra referido a las edificaciones no declaradas, en condiciones de uso, en el ámbito de la Comuna de Cavour, en todas sus tipologías, que se encuentren construidas a la fecha de sanción de la presente y en las que se hayan detectado o declaren transgresiones a la normativa vigente, excepto aquellas cuyas faltas afecten la seguridad, invadan la vía o espacios públicos o afecten el interés general. No se incluyen las obras

a iniciar, las que se registrarán por lo establecido en la Ordenanza Tributaria vigente N° 58/2023 o la que en el futuro la reemplace.

ARTÍCULO 2º: Aquellos propietarios que se hubieran acogido a los términos de resolución presidencial N° 09/2024, declarando construcciones adjuntando croquis, podrán adherir a los beneficios de la presente Ordenanza.-

ARTÍCULO 3º: El plan de regularización tendrá vigencia a partir del día 1º de enero de 2.025, contemplando a todas las obras construidas cuyas solicitudes de visación se presenten en los términos de la presente Ordenanza, hasta el día 01 de enero de 2.026.-

ARTÍCULO 4º: Los interesados en acogerse a los beneficios de esta Ordenanza, deberán presentar ante el Área Técnica de la Comuna de Cavour, la documentación técnica correspondiente a la obra a regularizar, manifestación de las situaciones irregulares en las que hubieren incurrido, desistimiento de iniciar acciones legales en contra de la Comuna o renuncia a ellas cuando hubiera alguna en curso referidas a la obra, libre deuda del Juzgado de Faltas Comunal y/o constancia de cancelación de la cuenta judicial según corresponda.-

ARTÍCULO 5º: A los fines de la regularización, el contribuyente deberá ingresar al fisco Comunal una "tasa de compensación por regularización" equivalente a un monto por superficie de acuerdo a la categoría de edificación, conforme el Anexo único que forma parte de la presente Ordenanza; la cual se incorpora al art. 67º de la Ordenanza Tributaria N° 58/2023, a los efectos de obtener la regularización de la/s falta/s cometida/s.-

ARTÍCULO 6º: Para toda aquella edificación, ampliación y/o modificación que haya sido realizada con posterioridad a la Ordenanza Comunal N° 09/2022, y cuyo propietario no presentó el correspondiente plano pero si croquis, conforme resolución presidencial N° 09/2024, deberá pagar la tasa de compensación por regularización equivalente a un monto por superficie de acuerdo a la categoría de edificación, conforme el Anexo único que forma parte de la presente Ordenanza

ARTÍCULO 8º: Exímase del pago de la "tasa de compensación por regularización" establecida en el artículo precedente a:

1. Las asociaciones civiles sin fines de lucro e instituciones escolares públicas. -

2. Toda edificación, ampliación y/o modificación anterior a la Ordenanza Comunal N° 09/2022 "Reglamento de Edificación".-

3. Todos los Planes de Viviendas Comunales, en lo que respecta exclusivamente a la superficie originaria del plan. -

ARTÍCULO 9°: Encomiéndose al Área Técnica para que determine el universo de edificaciones no declaradas mediante inspección, si fuere necesario, y practique las intimaciones de forma para aquellos casos de no presentación espontánea. -

Cumplimentados los trámites administrativos que fija la presente Ordenanza, el Área Técnica visará la documentación técnica de la obra construida que se solicita regularizar.-

ARTÍCULO 10°: Los interesados que lo soliciten podrán abonar la "tasa de compensación por regularización" hasta en seis (6) cuotas. El Plan de Pago devengará un interés, el que será aplicado de la siguiente manera:

a) Hasta en tres (3) cuotas el 1,5% mensual sobre saldos (Sistema Francés).

b) De cuatro (4) a seis (6) cuotas el 2% mensual sobre saldos (Sistema Francés).

ARTÍCULO 11°: Facúltese al Sr. Presidente Comunal a otorgar modalidades especiales de cancelación de la "tasa de compensación por regularización", cuando la capacidad económica de pago del contribuyente lo justifique. Para tal fin, se realizará un estudio socio-económico de cada contribuyente imposibilitado de cumplir con sus obligaciones para con la Comuna, procurando contemplar su real situación. -

ARTÍCULO 12°: Créase una Comisión de Seguimiento para la aplicación de la presente Ordenanza, constituida por un (1) representante de la Comisión Comunal, un (1) representante de la Sección Rentas de la Comuna, un (1) representante del Área Técnica de la Comuna y un (1) representante asesor de la Comuna en materia legal-

La Comisión de Seguimiento evaluará la marcha del régimen, aconsejará medidas a adoptar e intervendrá en la Resolución de casos puntuales y emitirá un dictamen, lo que será sometido a conocimiento y aprobación de la Comisión Comunal según corresponda.-

ARTÍCULO 13°: Facultase al Presidente Comunal a suscribir los convenios respectivos con el Colegio de Arquitectos, de Técnicos y de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe a los fines de la implementación de la presente Ordenanza

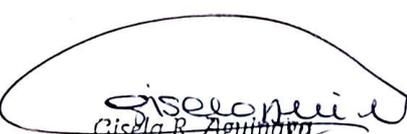
ARTÍCULO 14°: Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese-


PABLO C. MAESTRI
Tesorero
COMUNA DE CAVOUR




MARCELA N. PEREZ
Presidente Comunal
CAVOUR


MARCELO HECTOR CERUTTI
Vice Presidente
Comuna CAVOUR


Gisela R. Aguilera
Prosecretaria
COMUNA DE CAVOUR



COMUNA DE CAVOUR

9 de Julio s/n Código Postal 3081

Tel./Fax 03496-495024

e-mail: comunadecavour@yahoo.com.ar

CUIL: 30-68193821-0

Departamento Las Colonias Provincia de Santa Fe

ANEXO

TASA DE COMPENSACIÓN POR REGULARIZACIÓN

Fijese como monto imponible durante la vigencia del convenio a partir del día 1° de enero de 2.025, contemplando a todas las obras construidas cuyas solicitudes de visación se presenten en los términos de la presente Ordenanza, hasta el día 01 de enero de 2.026.-

Por Regularización de propiedades: 0.25 POR CIENTO sobre la base imponible. La base imponible es el valor que surge del Monto de Obra determinado por los Colegios Profesionales.

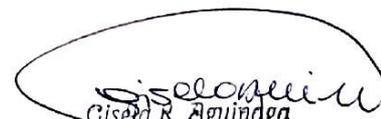
Por Regularización de propiedades con construcción antirreglamentaria: 0.5 POR CIENTO sobre la base imponible. La base imponible es el valor que surge del Monto de Obra determinado por los Colegios Profesionales. Cuando la infracción detectada demuestre mayor complejidad, el área responsable del trámite se reserva el derecho a determinar una multa adicional.


PABLO C. MAESTRI
Tesorero
COMUNA DE CAVOUR




MARCELAN. PEREZ
Presidente Comunal
CAVOUR


MARCELO HECTUR CERUTTI
Vice Presidenta
Comuna CAVOUR


Gisela R. Aguingga
Prosecretaría
COMUNA DE CAVOUR