



8419/D/2026
TESTIMONIO

VISTO:

La existencia de construcciones ejecutadas o en ejecución sin el correspondiente permiso municipal dentro del Partido de San Cayetano, y:

CONSIDERANDO:

Que resulta conveniente establecer un régimen excepcional y transitorio que permita la regularización voluntaria de obras no declaradas.

Que ello permitirá mejorar el ordenamiento urbano, actualizar los registros municipales y fortalecer el cumplimiento de la normativa vigente.

Que la eximición de multas constituye un incentivo razonable para promover la regularización, sin afectar el cobro de los Derechos de Construcción, ni demás tasas vigentes.

POR TODO ELLO:

El Honorable Concejo Deliberante de San Cayetano, en uso de sus atribuciones legales que le son propias, sanciona la siguiente:

ORDENANZA

RÉGIMEN DE REGULARIZACIÓN TRANSITORIO

Artículo 1º: Establézcase un régimen excepcional que tiene por objeto promover la -----declaración y regularización de todas las construcciones ejecutadas o en ejecución sin permiso municipal en el Partido de San Cayetano, mediante un mecanismo transitorio que, como incentivo a la presentación espontánea, prevé la eximición de las multas contravencionales establecidas en el CAPITULO II del código contravencional de faltas vigente, sin perjuicio del cumplimiento de las restantes obligaciones legales y reglamentarias aplicables.-----

Artículo 2º: El presente régimen tendrá una vigencia operativa de ciento veinte (120) -----días corridos, contados a partir de los quince (15) días corridos posteriores a su promulgación, plazo este último establecido a efectos de dar adecuada difusión a la presente.-----

Artículo 3º: Los trámites de regularización que hubieran sido iniciados dentro del plazo -----establecido en el Artículo 2º serán admitidos, aun cuando su resolución se produzca con posterioridad al vencimiento del mismo. A tales efectos, se establece un plazo máximo de sesenta (60) días corridos, contados a partir del vencimiento del régimen, para la finalización de los trámites iniciados. Vencido dicho plazo sin que el interesado haya dado cumplimiento a la totalidad de los requisitos exigidos, por causas que le sean imputables, se producirá la caducidad automática de los beneficios previstos en la presente Ordenanza, de pleno derecho y sin necesidad de intimación previa, quedando el caso sujeto a la normativa vigente.-----

Artículo 4º: Prórroga por trámite iniciado. En los casos en que, dentro de los plazos -----establecidos en los artículos precedentes, se hubiera iniciado el trámite de regularización mediante la presentación de la documentación correspondiente, pero el mismo no pudiera concluirse dentro de dicho plazo por causas debidamente justificadas y no imputables al interesado, la Autoridad de Aplicación podrá otorgar una prórroga por un plazo máximo de hasta dos (2) meses, a fin de completar el trámite, manteniéndose los beneficios previstos en la presente Ordenanza. A tales efectos, se considerarán causas justificadas, entre otras, las observaciones técnicas formuladas por la autoridad competente, demoras en la intervención de organismos públicos o



privados, procesos de regularización dominial en curso, necesidad de adecuaciones técnicas derivadas de inspecciones, o situaciones de caso fortuito o fuerza mayor debidamente acreditadas. No serán consideradas causas justificadas la inacción del interesado, la falta de cumplimiento de los requisitos exigidos sin causa debidamente fundada, ni las demoras imputables al profesional interviniente que no se encuentren debidamente respaldadas. La prórroga deberá ser solicitada por el interesado antes del vencimiento del plazo original, quedando su otorgamiento sujeto a evaluación fundada por parte de la Autoridad de Aplicación.-----

ALCANCE

Artículo 5°: Podrán acogerse al presente régimen los propietarios de inmuebles donde -----existan:

- a) Construcciones reglamentarias ejecutadas o en ejecución, sin permiso municipal.
- b) Construcciones antirreglamentarias, siempre que no afecten la seguridad, salubridad, higiene pública o estructural.

Artículo 6°: Quedan excluidas del presente régimen aquellas construcciones que:

- a) Se inicien con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente, sin la previa obtención del permiso de obra, las cuales serán pasibles de las sanciones previstas en la normativa vigente.
- b) Comprometan la estabilidad estructural.
- c) Se encuentren emplazadas en espacios públicos.
- d) Se hallen en zonas no edificables según la normativa vigente.
- e) Se encuentren alcanzadas por procesos judiciales o administrativos sancionatorios firmes.

BENEFICIOS

Artículo 7°: Los propietarios que se acojan al presente régimen dentro del plazo -----establecido quedarán eximidos exclusivamente del pago de las **multas contravencionales e intereses**, correspondientes a la ejecución de obras sin permiso y a construcciones antirreglamentarias. La presente eximición no alcanza a tributos, tasas, derechos, recargos, intereses ni a cualquier otro concepto distinto de las multas expresamente comprendidas. Asimismo, no generará derecho a repetición, compensación ni reintegro alguno respecto de las multas abonadas con anterioridad. La eximición aquí prevista no implica la regularización automática de las obras, debiendo los interesados cumplir con la totalidad de los requisitos técnicos, urbanísticos y administrativos vigentes para su aprobación.-----

Artículo 8°: En todos los casos deberán abonarse la totalidad de los Derechos de -----Construcción y demás tasas que correspondan conforme a la Ordenanza Fiscal e Impositiva vigente, tomando el % correspondiente a obra nueva o incorporación, según corresponda. Durante la vigencia del presente régimen, las obras antirreglamentarias no estarán sujetas a la aplicación de porcentajes agravados o recargos específicos por tal condición, sin que ello implique el reconocimiento de la regularidad de las mismas.-----

CONDICIONES Y REQUISITOS

Artículo 9°: Para acogerse al presente régimen, las obras deberán encontrarse -----materialmente ejecutadas al momento de la promulgación de la presente Ordenanza, entendiéndose por tales aquellas que presenten como mínimo la ejecución de la estructura resistente y cerramientos exteriores que permitan definir el volumen edificado. No podrán incorporarse al régimen obras que se encuentren en etapa inicial



de ejecución, tales como movimientos de suelo, fundaciones aisladas o estructuras sin cerramientos exteriores u otras que no permitan identificar de manera precisa la superficie construida. La Autoridad de Aplicación podrá verificar las condiciones declaradas mediante inspección técnica municipal, debiendo presentar un grado de avance suficiente, que permita su identificación y medición.-----

Artículo 10º: Para acceder al beneficio los interesados deberán:

- a) Presentar planos y documentación técnica conforme a normativa vigente.
- b) Acreditar titularidad o condición legítima de ocupación del inmueble.
- c) Abonar los Derechos de Construcción correspondientes.
- d) Regularizar previamente cualquier deuda municipal exigible vinculada al inmueble.

Artículo 11º: En el caso de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal,-----podrá regularizarse exclusivamente la superficie correspondiente a la unidad funcional del solicitante. La presentación deberá acompañarse de declaración jurada del interesado manifestando que la obra cuya regularización se solicita no invade ni altera partes comunes del edificio. Cuando la obra involucre ocupación, modificación o uso exclusivo de partes comunes, deberá acreditarse autorización del consorcio conforme a la normativa vigente. La aprobación municipal se limitará a los aspectos técnicos y reglamentarios, no implicando reconocimiento de derechos reales ni modificación del régimen de propiedad horizontal.-----

ACTUALIZACION DOMINIAL

Artículo 12º: En todas las presentaciones se requerirá la actualización de los registros-----dominiales de los inmuebles objeto de regularización ante el área de Catastro de la Secretaría Técnica. En los casos en que el solicitante no cuente con título de propiedad inscripto, podrá admitirse la acreditación de la relación con el inmueble mediante boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público, siempre que exista correspondencia entre el transmitente y el titular de dominio registrado en Catastro. Asimismo, se admitirán certificaciones notariales de escrituras en trámite de inscripción (siempre que las mismas hayan sido otorgadas con una antelación no mayor a un (1) año respecto de la fecha de presentación), declaratorias de herederos y constancias judiciales de inicio de procesos de prescripción adquisitiva de dominio. En tales supuestos, deberá dejarse constancia en la carátula de los planos aprobados o visados mediante la siguiente leyenda: “Sin acreditar titularidad de dominio, se aprueba en su faz técnica, urbanística y reglamentaria”. En ningún caso la aprobación o visado de planos implicará reconocimiento de derechos dominiales sobre el inmueble ni sobre las mejoras introducidas, siendo exclusiva responsabilidad del solicitante la legitimación invocada y las consecuencias que pudieran derivarse frente a terceros.-----

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 13º: El incumplimiento de los requisitos establecidos en la presente-----Ordenanza, la falta de respuesta a observaciones técnicas efectuadas por el área competente o la comprobación de falsedad en la documentación presentada implicará la pérdida automática del beneficio otorgado, quedando el contribuyente sujeto al régimen sancionatorio vigente.-----

Artículo 14º: Vencido el plazo establecido en el artículo 2º o 4º, según corresponda,-----las construcciones no regularizadas quedaran sujetas a las disposiciones sancionatorias vigentes.-----

Artículo 15º: Facúltese a Departamento Ejecutivo a reglamentar la presente-----ordenanza.-----



MUNICIPIO DE
SAN CAYETANO
Departamento Deliberativo

“2026 - 115° Aniversario de la Fundación
de San Cayetano – Marzo 1911”

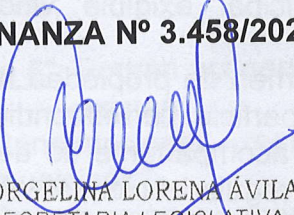
“1976 – 2026 – 50 años de la Dictadura Cívico-Militar
Memoria, Verdad y Justicia”

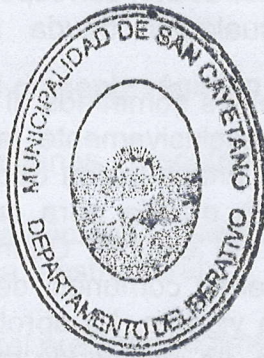
Artículo 16°: El visto y los considerandos forman parte de la presente.-----


Artículo 17°: Comuníquese al Departamento Ejecutivo, dese al Registro Oficial y
-----cumplido. -ARCHÍVESE.-----

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE
SAN CAYETANO, A LOS TRES DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL
VEINTISÉIS.-----

ORDENANZA N° 3.458/2026


JORGELINA LORENA ÁVILA
SECRETARIA LEGISLATIVA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE




Daniela Silvina Navarro
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante