



## **PROYECTO DE ORDENANZA**

### **ARTÍCULO 1** - Modifícase el art. 2ºd.6.5

. “Sanciones al propietario” de la Ordenanza 7279/76 – Reglamento de Edificaciones Privadas, el que quedará redactado de la siguiente manera:

#### **“2.6.5. SANCIONES AL PROPIETARIO**

Se aplicarán multas:

**1)** Por realizar obras sin el permiso municipal, cuando las mismas cumplimenten las normas edilicias dispuestas en la Reglamentación vigente:

**a)** 2,5 % del monto de la obra realizada, cuando se trate de una vivienda unifamiliar.

**b)** 5 % del monto de la obra realizada, cuando se trate de otros destinos.

**2)** Por realizar obras sin permiso municipal, cuando las mismas no cumplimenten las normas edilicias dispuestas en la Reglamentación vigente, siempre que no se encuentren comprometidas la seguridad, higiene o habitabilidad de las mismas; otorgándose un visado de "plano registrado" al solo efecto de empadronar las obras denunciadas:

**a)** 5% del monto de la obra realizada sin permiso, cuando se trate de una vivienda unifamiliar y las faltas no impliquen el mayor aprovechamiento de los indicadores urbanísticos.

**b)** 20 % del monto de la obra realizada sin permiso, cuando se trate de una vivienda unifamiliar y las faltas impliquen el mayor aprovechamiento de los indicadores urbanísticos.

**c)** 10 % del monto de la obra realizada sin permiso, cuando se trate de un destino diferente al de vivienda unifamiliar y las faltas no impliquen el mayor aprovechamiento de los indicadores urbanísticos.



d) 40 % del monto de la obra realizada sin permiso, cuando se trate de un destino diferente al de una vivienda unifamiliar y las faltas impliquen el mayor aprovechamiento de los indicadores urbanísticos.”

**ARTÍCULO 2** – Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.

### **FUNDAMENTOS**

Concejales y Concejales:

Por el presente proyecto, proponemos una modificación del Reglamento de Edificaciones, en la parte que determina las sanciones a aplicar a aquellos propietarios que hayan edificado inmuebles, o parte de ellos, sin solicitar el Permiso de Obra pertinente.

Haciendo un poco de historia, nos parece interesante reflexionar sobre los sucesivos objetivos que se persiguieron con las infracciones definidas y las sanciones aplicadas en distintos momentos del desarrollo de nuestra ciudad. Cuando el Reglamento de Edificaciones fue sancionado en la década del 70 del siglo pasado, la mayor distinción para aplicar la multa pasaba por el carácter voluntario o no, de la presentación de los planos que documentaban lo edificado. Si dicha presentación era espontánea, la multa era de menor porcentaje. Si, por el contrario, la obra sin permiso había sido detectada por inspecciones e intimada a ser documentada, la multa en tal caso era mayor. El objetivo perseguido seguramente era el de estimular la documentación de las obras realizadas, para que el Municipio contara con esa información actualizando las bases impositivas para la Tasa General de Inmueble en forma ágil para los medios con los que se contaba en ese momento. Pero notamos que, paralelamente a ello, la sanción no hacía distinciones por las características de lo edificado ni por el destino de las edificaciones. Por ello, fueran las faltas edilicias importantes o no y así se tratara de una vivienda modesta como de una edificación



fastuosa, la obra se multaba en más o en menos sólo por haber sido su presentación voluntaria u obligada por un Acta de Infracción.

Luego, a principios de este siglo, la ciudad se desarrollaba con otras lógicas de crecimiento y bajo nuevas modalidades; el despuntar de la construcción de viviendas colectivas y otras grandes superficies comerciales, expusieron que la sanción vigente resultaba insuficiente para desalentar malas prácticas basadas en cuestiones especulativas, por lo que se tomó en aquel momento esa problemática detectada y el artículo aplicable a las sanciones al propietario por obras sin Permiso, fue modificado en forma sustancial.

En primer lugar, se derogó la cuestión del carácter voluntario o no de la presentación documental ante la Autoridad de Aplicación, que ya no resultaba relevante; mientras cobró importancia distinguir para aplicar la sanción si la obra estaba construida de acuerdo a la normativa edilicia vigente, o no. Y, en el caso del grupo de obras sin permiso municipal que no cumpliera la normativa, se fijó una escala de multas que se hacen mayores en la medida en que lo que se documenta constituya una ampliación sin permiso sobre una obra ya existente. Resulta importante hacer notar que esta nueva lógica en la sanción, apuntaba a desalentar a partir de multas importantes, que se realizaran agregados antirreglamentarios a edificios de viviendas colectivas con Final de Obra ya otorgado, cuestión que se había convertido en una práctica bastante común.

Con el transcurrir de los años y ya con nuevos procedimientos implementados que desalientan totalmente realizar agregados fuera de la normativa vigente a edificaciones con Final de Obra, la relevancia que tuvo en su momento el actual artículo 2.6.5 del Reglamento de Edificaciones, ya no es la misma.

Ahora bien, en la práctica y en su aplicación cotidiana, hemos notado que los montos resultan muchas veces excesivos para la vivienda familiar, cuya edificación, con faltas o sin ellas, tiene que ver siempre con la satisfacción de un derecho básico, inherente al ser humano. Por eso, en primer lugar, consideramos que ese destino debe diferenciarse del



resto de usos posibles del suelo y recibir una sanción diferente, que sea posible de abordar por un grupo familiar, distinguiéndose de aquellas edificaciones cuyo destino conlleva cierta rentabilidad y que hacen un aprovechamiento del suelo con un carácter especulativo.

Creemos que las sanciones a obras realizadas sin el Permiso correspondiente, son importantes en la medida en la que coadyuven, junto a otras medidas concurrentes tales como estímulos hacia objetivos de bien común, simplificaciones en los trámites y procedimientos, difusión de objetivos urbanos y aportes a la concientización ciudadana, a que la ciudad se vaya construyendo de acuerdo al plan urbano que se ha diseñado para ella. Por ello, las multas deben ser más importantes y ejemplares cuando las obras sin Permiso sean de mayor impacto urbano.

En tal sentido, nos parece sumamente importante remarcar que la sanción debe ser representativa de la naturaleza de la falta, apuntando por ello a distinguir las faltas edilicias propiamente dichas de aquellas que tienen que ver con el aprovechamiento del suelo en los destinos en los que esto es más rentable.

Asimismo, las multas que venimos a proponer son proporcionales a las superficies que se documentan, por ello son más justas y no se basan en una proporción con lo que ya existía, relación que da resultados raros e inequitativos como podemos ver claramente en un par de ejemplos. A saber: planteando un hipotético Nro. Base Municipal de \$20.000 y si tomamos hoy a una vivienda de 70 m<sup>2</sup> existentes, a la que se le agregaron 70 m<sup>2</sup> que hoy se documentan; se liquidará una multa de alrededor de \$ 420.000. Paralelamente, en el caso de que a un edificio de 1000 m<sup>2</sup> se le agregan 100 m<sup>2</sup> sin permiso, que podrían superar el FOT o no, cubrir el FOS o no, da lo mismo, pagarían por ello, con la normativa actual, una multa de aproximadamente \$100.000. Pensemos en las necesidades que viene a cubrir en una vivienda familiar esa superficie que se agrega de 70 m<sup>2</sup> y pensemos también en lo que significan 100 m<sup>2</sup> de más por sobre lo permitido, en una vivienda colectiva. Comparando los montos de ambas multas, sobran las palabras para expresar la inequidad



de los resultados y la necesidad de modificar esa lógica.

Ya apuntando a aquellas edificaciones cuya transgresión a la normativa consiste en el uso en demasía del suelo con respecto a los indicadores previstos en la normativa vigente, con toda la implicancia que ello conlleva en materia ambiental y, en definitiva, en la calidad de vida urbana, hacemos notar que en nuestra propuesta, todos los casos de estas documentaciones ven reflejada la trascendencia de esta falta en la multa. Ello sin perjuicio de que luego se tramite el certificado final de obras por Convenio Urbanístico, conforme a lo previsto en el Reglamento de Ordenamiento Urbano, como se viene realizando actualmente, pero con un porcentaje bajísimo en relación al nro. de documentaciones, situación que merece una revisión relacionada con los hechos generadores y la fórmula del cálculo para determinar la prestación por el mayor valor generado.

Por lo expuesto solicito a mis pares el acompañamiento necesario para la aprobación de la presente iniciativa.