



INTENDENCIA MUNICIPAL  
DE  
TIGRE

CORRESPONDE EXPTE. 4112-54898/17

TIGRE, 21 de Abril 2012

**VISTO:**

La necesidad de reglamentar los procedimientos técnico-administrativos para implementar el régimen especial para la REGISTRACIÓN de las Obras Antirreglamentarias Ejecutadas sin Permiso, no incorporadas al padrón municipal, conforme lo establecido por las Ordenanzas Fiscal e Impositiva 2017, y,

**CONSIDERANDO:**

Que las modificaciones introducidas por el art. 238 y complementarios de la ordenanza fiscal poseen el objeto de regularizar las obras ejecutadas clandestinamente con el espíritu de reconocer su situación jurídica y satisfacer el interés general fundado en la equidad tributaria, en el reconocimiento de las imposibilidades de un parte de la población que produce su hábitat sin asistencia profesional y en los beneficios de perfeccionar el dominio de los inmuebles así desarrollados;

Que en esta situación irregular se encuentran numerosas edificaciones existentes en territorio municipal, algunas iniciadas y concluidas sin declarar y otras iniciadas con planos aprobados y luego ampliadas sin permiso, para lo cual se establece este procedimiento que culminaría, en su caso, con la incorporación de las obras y el reconocimiento oficial de dicha existencia y de su aptitud para el uso al que se destinan, sin perjuicio del mantenimiento de su carácter antirreglamentario cuando así resultare, siempre que se satisfaga una serie de requisitos mínimos;

Que respecto de las obras clandestinas que cumplan con las reglamentaciones vigentes en materia urbanística y de edificación se mantiene la posibilidad de inscribirlas como Subsistencia, abonándose los derechos y recargos que correspondan por la falta de permiso previo, sin ser afectadas por la nueva sobretasa impuesta para las obras antirreglamentarias;

Que, por otra parte, si bien este régimen admite la inscripción de alguna de estas obras clandestinas que además revisten el carácter de antirreglamentarias, sostiene un amplio espectro de requisitos de admisibilidad y no se desentiende de verificar estrictas salvaguardas en materia de seguridad y salubridad de estas construcciones, exigiendo estándares mínimos de seguridad, movilidad y habitabilidad que se deberán evaluar escrupulosamente, pudiendo proponerse las adecuaciones y modificaciones parciales necesarias para su aceptación;

Que mediante el octavo párrafo del artículo 238 de la Ordenanza 3549/16, se faculta a la Dirección General de Obras Particulares para que, previa evaluación técnica, rechace o condicione a modificaciones o demoliciones parciales o totales las regularizaciones de obra que se pretendan, atendiendo las características o condiciones constructivas, edilicias, de habitabilidad, usos prohibidos, condicionados o sujetos a normativas específicas;

Que a los efectos de la adecuada aplicación de las facultades conferidas conforme se señalara en el considerando precedente, resulta pertinente la determinación de parámetros de evaluación, los que a su vez constituirán la base para el cálculo de la sobretasa a aplicar cuando correspondiera;

Que a fs. 11 Obra dictamen de la subsecretaría Letrada dando viabilidad al proyecto de Decreto presentado, con la única observación de incorporar la delegación de



INTENDENCIA MUNICIPAL  
DE  
TIGRE

funciones en la Secretaría de Control Urbano y Ambiental, lo cual se cumple en el texto del proyecto mediante la incorporación del artículo 8°.

Por ello, el Intendente Municipal del Partido de Tigre en uso de sus atribuciones

**DECRETA**

**ARTICULO 1.-** Pónese en vigencia el régimen para la inscripción de las Obras ejecutadas sin permiso, instituido por las Ordenanzas Fiscal e Impositiva 2017. N° 3549/16 y 3550/16, y establécense los procedimientos técnico-administrativos para su tramitación conforme la presente reglamentación.

Queda facultada la Dirección General de Obras Particulares para diligenciar estas tramitaciones a partir de las declaraciones de los propietarios o por la detección municipal derivada del relevamiento Aero fotogramétrico, de acciones fiscalizadoras y/o por la denuncia de terceros, así como por las declaraciones de los estados parcelarios establecidos por la Ley provincial 10.707 o por informes de otros organismos públicos.

**ARTÍCULO 2.-** A los efectos de este Decreto, bajo el término genérico de obras ejecutadas sin Permiso o clandestinas se incluye también todo tipo de construcciones, instalaciones y trabajos susceptibles de soportar un uso que deba contar con permiso de obra. Las mismas se encasillarán en alguna de estas dos categorías:

**CONSTRUCCIONES REGLAMENTARIAS;** Son aquellas obras realizadas sin el previo permiso municipal pero que se ajustan a la totalidad de las normas vigentes en materia de zonificación y construcción, sus modificaciones y ampliaciones. Serán consignadas como "PLANO DE: DECLARACION DE CONSTRUCCIONES SUBSISTENTES" en la carátula de los planos.

**CONSTRUCCIONES ANTIRREGLAMENTARIAS:** Son aquellas obras realizadas sin el previo permiso municipal y sin ajustarse a alguna de las normas vigentes en materia de zonificación y construcción, sus modificaciones y ampliaciones. Serán consignadas como "PLANO DE: DECLARACION DE CONSTRUCCIONES ANTIRREGLAMENTARIAS" en la carátula de los planos.

**ARTÍCULO 3.-** La Presentación de Planos para inscribir las obras ejecutadas sin Permiso, en sus dos categorías, se realizará respetando todas las normas de presentación de planos de obras particulares, debiéndose consignar en la carátula "PLANO DE: DECLARACION DE CONSTRUCCIONES SUBSISTENTES" o "PLANO DE: DECLARACION DE CONSTRUCCIONES ANTIRREGLAMENTARIAS"

Se deberá adjuntar a la carpeta de obra que formalizará la inscripción de las construcciones ejecutadas clandestinamente la siguiente documentación:

- a) Toda la documentación requerida en el Decreto 170/14 – SIDOP.
- b) Informe de antecedente de clausuras y causas administrativas municipales
- c) emanado por Autoridad competente.
- d) Informe sobre el estado y la capacidad portante de las estructuras, elaborado y suscripto por profesional competente que posea Matrícula y esté inscripto en el Municipio, El mismo evaluará la capacidad portante de las fundaciones, de las estructuras portantes y de la cubierta conforme el estado de cargas a que se ven sometidas según el destino declarado y/o potencial de los locales, certificará su aptitud a estos fines y/o caracterizará daños, recomendando trabajos de reparación y/o refuerzo, si correspondieran, el INFORME ESTRUCTURAL debe tener una memoria técnica descriptiva y un esquema estructural conceptual representado gráficamente.



INTENDENCIA MUNICIPAL  
DE  
TIGRE

El dibujo de los planos deberá diferenciar la parte de la construcción que contravenga las normativas urbanísticas y de construcciones vigentes conforme las disposiciones que establezca la DGOP.

**ARTÍCULO 4.-** La Dirección General de Obras Particulares evaluará todas las construcciones antirreglamentarias que se pretendan acoger al régimen regulado por este Decreto. Y evaluará la correcta prosecución del actuado.

- a) Determinará el grado y tipo de acogimiento a la normativa vigente.
- b) Condicionará las obras declaradas a modificaciones de obra, demoliciones, anexión de suelo u otros recursos para su acogimiento a este régimen.
- c) Rechazará todos aquellos casos que revistan características o condiciones constructivas, edilicias, de habitabilidad y/o de usos prohibidos inaceptables.
- d) Los conjuntos edilicios que no cumplimenten las Condiciones de Habitabilidad establecidas en el Código de Edificación no serán habilitadas para efectuar subdivisión por Propiedad Horizontal.

**ARTÍCULO 5.-** La Dirección General de Obras Particulares establecerá los condicionamientos o eventual rechazo a su inscripción conforme las siguientes pautas:

- a) Toda construcción antirreglamentaria construida posterior al 31 de diciembre de 2015
- b) NO será aceptada para su tratamiento.
- c) Todas las presentaciones deben acreditar a través de documentación fehaciente la titularidad dominial del inmueble a regularizar.
- d) Todas las presentaciones que involucren 2 o más parcelas deben acompañar el trámite de unificación parcelaria según la normativa vigente.
- e) Todas las presentaciones deben RENUNCIAR, mediante declaración fehaciente de los titulares del plano, rubricado ante escribano público, al mayor valor de las construcciones que invaden las siguientes áreas afectadas: las destinadas a la apertura o ensanche de vías públicas, las integrantes del denominado Camino de Ribera instituido por el Código Civil y las zonas laterales a las rutas, establecidas por la Ley provincial 6312.
- f) Las presentaciones NO deben ocupar ni invadir la vía pública, terrenos del dominio nacional, provincial y municipal, no catastrados o cualquier otro terreno del que no se tuviere título dominial.
- g) Las presentaciones NO deben ocupar ni invadir el espacio público aéreo, excepto salientes sobre tres metros (3m) del nivel de la acera, siempre y cuando estén contemplados en el Código Urbanístico de la zona.
- h) Las presentaciones NO deben ocupar ni invadir calles afectadas a apertura, ensanches, proyecciones de la vía pública y retiros de frente, excepto la renuncia expresa al mayor valor mediante instrumento fehaciente.
- i) Las presentaciones NO deben ocupar ni invadir zonas de reserva, en las cuales no se haya efectivizado la cesión para apertura de calles, espacios verdes y reservas fiscales en caso de corresponder según las normas vigentes. Realizadas las cesiones, podrán declararse las obras realizadas conforme la presente Ordenanza.
- j) Las construcciones ejecutadas en edificios sujetos al régimen de Propiedad Horizontal (Ley Nacional 13.512) deberán presentarse con la autorización fehaciente de la asamblea de copropietarios. O acuerdo de la totalidad de los propietarios. Ambos casos rubricados ante Escribano Público.
- k) Las presentaciones NO deben mantener cuestiones administrativas o judiciales sin resolver sobre la materia en las que el Municipio fuere parte. Clausuras, contravenciones, deudas, etc.
- l) NO se dará viabilidad al REGISTRO de construcciones que, a juicio de la Dirección General de Obras Particulares, a través de la Dirección de



INTENDENCIA MUNICIPAL  
DE  
TIGRE

Coordinación de Inspecciones, posean vicios constructivos ocultos o defectos de construcción que conlleven a un RIESGO DE DERRUMBE TOTAL o PARCIAL

**ARTÍCULO 6.-** La documentación gráfica deberá agregar en su contenido las siguientes notas, las mismas deberán estar firmadas por los titulares del plano al pie y ubicadas en el sector superior sobre la carátula, respetando el ancho de la misma:

EL QUE SUSCRIBE LA PRESENTE, TITULAR DEL PLANO QUE SE INGRESA, ACEPTA ABONAR LA SOBRETASA DERIVADA DE LAS CARACTERÍSTICAS ANTIRREGLAMENTARIAS DEL MISMO.

SOLO SERAN ADMITIDAS AMPLIACIONES Y/O MODIFICACIONES DE LAS OBRAS INCORPORADAS POR ÉSTE PLANO A CONDICION DEL COMPROMISO DE MODIFICAR LAS CONDICIONES EDILICIAS A SU SITUACION REGLAMENTARIA

**ARTÍCULO 7.-** El estado resultante de las Construcciones acogidas a esta INCORPORACION será el de PLANO REGISTRADO en los términos del Artículo 238, sin perjuicio de la OPOSICIÓN DE TERCEROS. Quedando aclarado que NO CUMPLE CON LA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE.

El propietario ACEPTA abonar una sobretasa mensual hasta REMEDIAR la condición antirreglamentaria de la construcción. Dicha Sobretasa se calculará según los parámetros descritos en el ANEXO 1 del presente DECRETO.

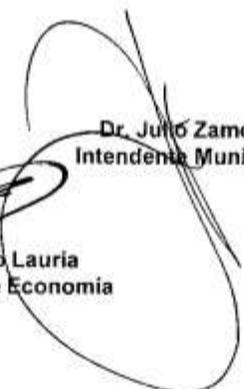
**ARTÍCULO 8.-** Delégase en el Secretario de Control Urbano y Ambiental, la facultad de dictar actos administrativos vinculados con la aplicación del art. 238 de la Ordenanza Fiscal del presente ejercicio.

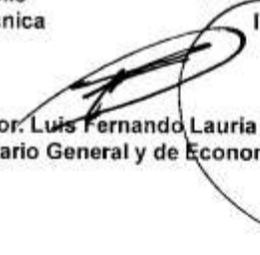
**ARTÍCULO 9.-** Refrenden el presente Decreto la señora Secretaria a cargo de la Secretaría de Legal y Técnica, el señor Secretario General y de Economía y el señor Secretario de Control Urbano y Ambiental.

**ARTÍCULO 10.-** Dese al Registro Municipal de Normas. Publíquese en el Boletín Oficial de la Municipalidad de Tigre. Notifíquese y Verifíquese su cumplimiento por las Secretarías de Control Urbano y Ambiental y de Ingresos Públicos.

SCUA
D3488-5

  
Dra. Patricia Sandra D'Angelis  
A/c. Secretaria de Legal y Técnica

  
Dr. Julio Zamora  
Intendencia Municipal

  
Cdor. Luis Fernando Lauria  
Secretario General y de Economía

  
Ramiro A. Dos Santos Moraes  
Secretario de Control Urbano  
y Ambiental

DECRETO N° 667



### ANEXO 1

Se consignarán los parámetros del cálculo de la sobretasa, aplicando un porcentaje en base a las superficies que se encuentren incumpliendo la normativa vigente.

Los porcentajes resultantes se discriminarán entre vivienda, comercio e industria según corresponda.

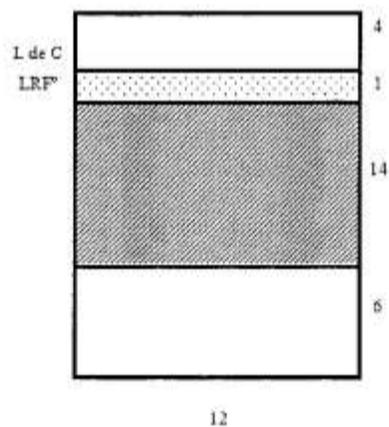
#### VIVIENDA

**Invasión de Retiro:** Se aplicará un 2% por cada  $m^2$  de invasión que afecte cualquiera de los retiros.

#### **Ejemplo:**

**Invasión de retiro:**  $12 m^2$

**Sobretasa:**  $2\% \times 12 m^2 = 24\%$



25

**Exceso de FOS y FOT:** Se aplicará un 4% por cada  $m^2$  que exceda la ocupación permitida según la zonificación.

#### **Ejemplo:**

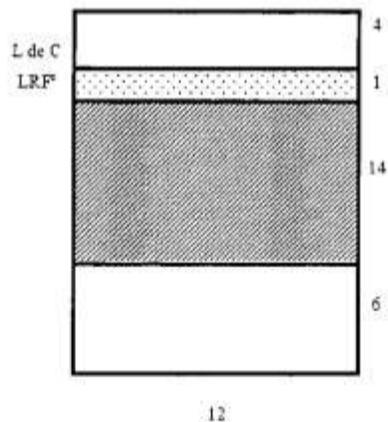
**Superficie de parcela:**  $300 m^2$

**Fos permitido:** 60%

**Fos real:** 65%

**Exceso:**  $15 m^2$

**Sobretasa:**  $4\% \times 15 m^2 = 60\%$



25



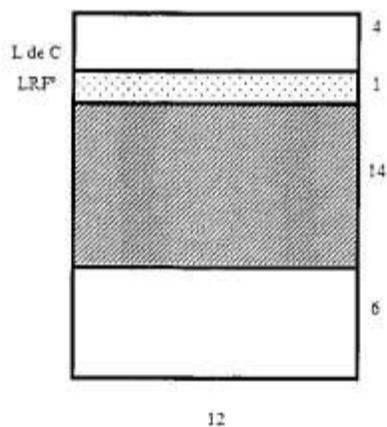
INTENDENCIA MUNICIPAL  
DE  
TIGRE

**COMERCIO**

**Invasión de Retiro:** Se aplicará un 4% por cada m<sup>2</sup> de invasión que afecte cualquiera de los retiros.

**Ejemplo:**

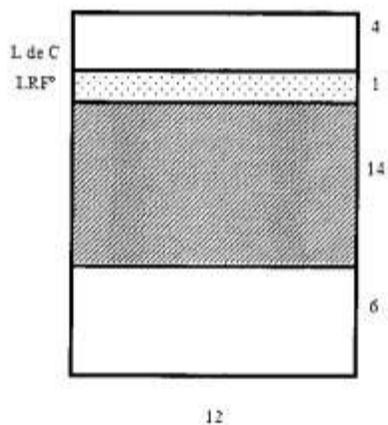
**Invasión de retiro: 12 m<sup>2</sup>**  
**Sobretasa: 4% x 12 m<sup>2</sup> = 48%**



**Exceso de FOS y FOT:** Se aplicará un 6% por cada m<sup>2</sup> que exceda la ocupación permitida según la zonificación.

**Ejemplo:**

**Superficie de parcela: 300 m<sup>2</sup>**  
**Fos permitido: 60%**  
**Fos real: 65%**  
**Exceso: 15 m<sup>2</sup>**  
**Sobretasa: 6% x 15 m<sup>2</sup> = 90%**



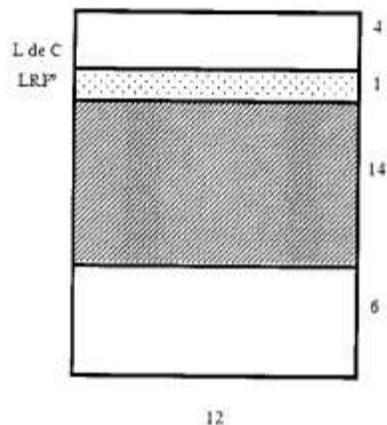


### INDUSTRIA

**Invasión de Retiro:** Se aplicará un 8% por cada m<sup>2</sup> de invasión que afecte cualquiera de los retiros.

**Ejemplo:**

**Invasión de retiro:** 12 m<sup>2</sup>  
**Sobretasa:** 8% x 12 m<sup>2</sup> = 96%

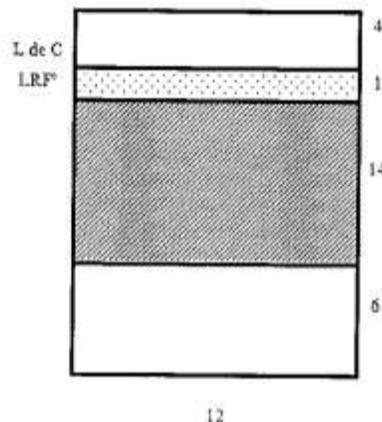


25

**Exceso de FOS y FOT:** Se aplicará un 10% por cada m<sup>2</sup> que exceda la ocupación permitida según la zonificación.

**Ejemplo:**

**Superficie de parcela:** 300 m<sup>2</sup>  
**Fos permitido:** 60%  
**Fos real:** 65%  
**Exceso:** 15 m<sup>2</sup>  
**Sobretasa:** 10% x 15 m<sup>2</sup> = 150%



25

Una vez calculados los porcentajes parciales (Invasión de retiro, exceso de FOS y exceso de FOT) se deberá consignar el porcentaje total de la sobretasa a aplicar. La misma no podrá superar el valor de 300%, límite máximo establecido por el art. 48 de la Ord. 3550/16.

### **Exceso de unidades funcionales:**

Se admitirá el registro de viviendas unifamiliares antirreglamentarias con un recargo de 20% por cada unidad que se encuentra fuera de la normativa vigente.

### **Densidad:**

Por cada habitante que exceda la densidad admisible según Zona, se le aplicará un recargo de 2%.

### **Altura máxima:**

Por cada metro que supere la altura máxima según Zona o Decreto 165/08, se le calculará un 5% por cada metro excedido.