MUNICIPALIDAD LAS HERAS
Ordenanza Nº 9

VISTO:

Que la Comisión de Hacienda y Presupuesto ha considerado el Expediente Electrónico EE-2691-2026, emitido por el Ejecutivo Municipal, el cual hace referencia a la necesidad de otorgarle a los vecinos del departamento de Las Heras la posibilidad de regularizar sus construcciones no declaradas o clandestinas a fin de garantizar no sólo la legalidad de las mismas, sino su adecuada consideración a los efectos del cobro de las tasas municipales y.-

CONSIDERANDO:

Que analizada la citada pieza administrativa resulta:

Que el Departamento Ejecutivo solicita a través de sus áreas técnicas a este Honorable Cuerpo, el tratamiento del Anteproyecto de Ordenanza sobre la regularización y actualización de construcciones no declaradas.-

Que ello permitiría incorporar las superficies no declaradas base imponible para el pago de tasas servicios a la propiedad raíz, derecho contribuciones y gravámenes, determinados por el Código Fiscal y la Ordenanza Tributaria vigente.-

Que existen situaciones de desigualdad entre sujetos pasivos de las obligaciones tributarias por la omisión de los trámites pendientes, para obtener el Registro Municipal de los planos de construcción no declaradas (apartándose o no de las normas vigentes de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Régimen General de Construcción.-

Que es competencia del Municipio verificar el estado parcelario con el objeto de actualizar la valuación fiscal de las propiedades que constituyen la base imponible.-

Que la falta de cumplimiento de parte de los contribuyentes involucrados, que no se adhieran al presente Programa, conforme al procedimiento establecido, los hará pasible de la aplicación de multas y recargos previstos por el Código Tributario Municipal y la Ordenanza Tarifaria vigente.-

Que independientemente del sistema que por la presente se instituye transitoriamente, se encarará una tarea de relevamiento y/o inspecciones domiciliarias con el fin de constatar la exactitud de la información obtenida, produciendo así saneamiento, depuración y actualización de padrones de los contribuyentes colocándolos en igualdad de condiciones, en el cumplimiento de las obligaciones tributarias.-

Que la implementación de la mencionada operatoria requiere de recursos humanos especializados, para una mejor atención a los contribuyentes.-

Que de los recursos obtenidos es necesario afectar parte de los mismos a fin de devolver al contribuyente obras fundamentales para el Departamento de Las Heras.-

Que este Órgano Deliberativo atento al proveído emitido por el Secretario de Obras y Servicios Públicos, obrante a fs. 04 conforme a la necesidad del tratamiento del Anteproyecto de Ordenanza

sobre la regularización y actualización de construcciones no declaradas, y no teniendo objeción alguna se procede a dictar la norma legal correspondiente.-

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

ORDENA

ARTICULO 1º: Establézcase el “Plan de Regularización de Construcciones no Declaradas o Clandestinas 2026”, para las construcciones que se hayan ejecutado parcial o totalmente, o se estuvieran ejecutando sin permiso municipal, y siempre que la construcción en contravención no afecte derechos, bienes o cosas de terceros, el interés general, no genere riesgos a la vida o bienes o cosas de terceros, y/o no invada espacios públicos.-

ARTICULO 2º: Los contribuyentes que pretendan adherirse al Plan mencionado en el Artículo Primero deberán presentar solicitud de acogimiento al mismo, cumplimentando satisfactoriamente los requisitos que establezca la presente Ordenanza, quedando condicionada, a que la construcción se encuentre en perfecto estado de seguridad.-

ARTICULO 3º: El presente Plan, se aplicará a construcciones destinadas a Viviendas Unifamiliares y Multifamiliares, como así también a construcciones destinadas a Comercio y/o Industria; quedando excluidas las obras que se encuentren en tierras fiscales y/o loteos clandestinos.-

ARTICULO 4º: Para acogerse a los beneficios del “Plan de Regularización de Construcciones no Declaradas Clandestinas 2026”, en el caso que se estuviera ejecutando la obra, deberá encontrarse a la altura del dintel, como mínimo, y los materiales que se hayan empleado en la misma deberán ser exigidos por la Comuna.-

ARTICULO 5º: Los contribuyentes que se presenten durante la vigencia de dicha Ordenanza (hasta el 31 de diciembre del 2026), tanto espontáneamente como aquellos que sean notificados por los trabajos de foto restitución realizados por la Dirección de Obras Privadas gozarán de un beneficio consistente en la quita de recargos y multas que pudieren corresponder según lo indicado en el Artículo 212° y los Artículos 61°, 62° y 67° de la Ordenanza Tributaria respectivamente. Para aquellas superficies cubierta destinadas a Viviendas Unifamiliares y Multifamiliares de hasta 100 m2 y de hasta 200 m2 destinado a Comercio e Industria, el resto de la superficie cubierta se abonará con los recargos correspondientes. Los recargos de 200% en obras en ejecución y del 400% emplazados; con el presente Plan 2025, tendrán una quita del 50% en el recargo.-

ARTICULO 6º: Para las deudas determinadas en el Artículo 6° por aforos de construcción, el municipio brindará a que puedan acceder a planes de pago, que contemplan cuotas de 3, 6 y 12 cuotas mensuales consecutivas.-

ARTICULO 7º: Vencidos los plazos otorgados, se perderán todos los beneficios concebidos por este plan, quedando facultada la Dirección de Obras Privadas para actualizar la información de los registros existente, procediendo a incorporar de oficio, las mejoras y superficies no declaradas de acuerdo con los datos obtenidos de los trabajos de foto restitución, siendo pasible de la imposición de la multa que pudiera corresponder y la liquidación de aforo con recargo en base a la superficie detectada.-

ARTICULO 8º: Al momento de la presentación de la Declaración Jurada y la documentación requerida, tanto el beneficiario como el profesional, deberán encontrarse al día en el pago de las tasas por servicios municipales y/o multas, sin cuyo requisito no podrá acogerse a los beneficios que otorga la presente Ordenanza.-

ARTICULO 9º: Todo contribuyente que desee beneficiarse con los términos del “Plan de Regularización de Construcciones no Declaradas o Clandestinas 2026” deberá presentar planos de relevamiento civil, sanitarios, eléctricos, verificación sísmica, seguridad contra incendios y evaluación de impacto ambiental si correspondiese en el caso de ser requerida por el Departamento Ejecutivo Municipal, los mismos deberán contar con la firma de un profesional habilitado y todos los certificados de habilitación profesionales correspondientes.-

ARTICULO 10º: Los expedientes ingresados en el marco de la presente moratoria que posean observaciones, pasados los 30 (treinta días) corridos de haber sido notificados debidamente sin haberlas subsanado, perderán los beneficios otorgados por las mismas, se aforarán con los recargos correspondientes y serán enviados a la Dirección de Rentas para el control y el cobro de los derechos de construcción y posteriormente se archivarán por falta de documentación. El Departamento Ejecutivo podrá excepcionalmente prorrogar el plazo para completar la documentación. Para ello el interesado deberá presentar nota justificando el pedido de prórroga por lo que se cobrará derecho de actualización administrativa.-

ARTICULO 11°: Los propietarios de las construcciones que a criterio de la Dirección de Obras Privadas no reúnan las condiciones estructurales de seguridad, deberán presentar propuestas avaladas por un profesional habilitado. En los casos en los cuales no sea posible la recuperación estructural de la edificación, se ordenará su demolición.-

ARTICULO 12°: No se registrará ninguna construcción que esté realizada con materiales antirreglamentarios, sistemas constructivos no aprobados, como tampoco aquella emplazada fuera de línea de edificación municipal correspondiente.- Las deudas originadas por el derecho de edificación liquidadas con motivos de obras declaradas con anterioridad a la presente ordenanza, que se encuentren en convenios de pago (vigente o no), no estarán sujetas a reliquidación ninguna, ni generarán saldos a favor del contribuyente, en ninguna circunstancia. Se excluyen del régimen aprobado por la presente ordenanza, los derechos de construcción que se encuentren ya aforados, puesto al cobro y en etapa de apremio.-

ARTICULO 13°: Comuníquese, dese al Departamento Ejecutivo, al libro de Ordenanza y Archívese.-

DADA EN LA SALA CULTURAL MALVINAS ARGENTINAS, A LOS 09 DIAS DEL MES DE ABRIL DE 2026.-

NOELIA DELPIR
Presidenta HCD

PAULA ZELAYA
Secretaria HCD

Publicaciones: 1

Fecha de Publicación	Nro Boletín
06/05/2026	32588