

## **ORDENANZA N°: 2.331/2.023**

**Monte Vera**, 12 de septiembre de 2.023.

### **VISTO:**

Expediente N° 6571/2023; y

### **CONSIDERANDO:**

Que la actual gestión de gobierno ha centrado su atención en las diversas organizaciones sin fines de lucro que funcionan en nuestro distrito cuyo eje central es el bienestar general, el progreso y desarrollo de nuestra sociedad;

Que luego de realizar relevamiento y analizar las situaciones particulares, queda expuesta determinada situación de hecho que permite vincularlas a todas. Que la vinculación surge de la falta de regularización edilicia de los establecimientos donde estas personas jurídicas privadas se desempeñan;

Que siendo esencial para este gobierno local fomentar, acompañar, fortalecer, cooperar y acompañar el trabajo de nuestras instituciones locales, resulta inevitable establecer desde el estado local el marco normativo que permita materializar lo expuesto en el presente párrafo;

Que la actual gestión de gobierno encomendó oportunamente a las áreas comunales competentes la elaboración de un proyecto de ordenanza que permita captar la situación detentada y aportar una solución a la actual situación de irregularidad edilicia que caracteriza a estas organizaciones;

Que, a raíz de lo ordenado, forma parte de las actuaciones del expediente de referencia proyecto de ordenanza que regula lo concerniente a lo denominado: Plan Especial de Regularización Edilicia para Personas Jurídicas Privadas Sin Fines de Lucro;

Que elevado proyecto se caracteriza por estipular un marco regulatorio flexible que permita a las instituciones de nuestra localidad, cuyo fin radica en promover el bienestar general, acceder a un sistema de regularización edilicia, de tipo especial, con la intención de gestionar y obtener la correspondiente habilitación local;

Que, concretamente, este Plan Especial permitirá documentar toda edificación –no declarada- eximiendo del pago de todo concepto relacionado directamente a la regularización edilicia;

Que el eje central del presente Plan radica en la posibilidad, de la que gozarán los beneficiarios, de presentar lo que se denominará: Certificado de Estabilidad y Habitabilidad;

Que mencionada presentación tendrá como beneficio la obtención de la Habilitación Local de tipo temporaria, obteniendo como resultado un trámite caracterizado por la accesibilidad, celeridad y de reducido costo;

Que esta tramitación simple permitirá regularizar de manera temporaria la situación de las instituciones de nuestro distrito, permitiéndoles solicitar ante los organismos públicos provinciales y nacionales todo tipo de subsidios que permitan su desarrollo y progreso;

Que por todo lo expresado, corresponde elevar a la HCC el proyecto de ordenanza elaborado, a solicitud de la actual gestión de gobierno, de manera integral por las áreas comunales que tendrían intervención en el presente procedimiento;

Que el tema ha sido analizado y posteriormente aprobado por la Honorable Comisión de Gobierno, según consta en Acta N° 45/2023, de fecha 12 de septiembre de 2023;

Por ello:

## **LA COMISION COMUNAL DE MONTE VERA**

### **SANCIONA Y PROMULGA LA SIGUIENTE**

#### **ORDENANZA:**

**Artículo 1º:** Establecese por la presente un PLAN ESPECIAL DE REGULARIZACION EDILICIA PARA PERSONAS JURIDICAS PRIVADAS SIN FINES DE LUCRO.

**Artículo 2º:** Entiéndase que el presente plan especial les permitirá a los beneficiarios del mismo obtener la Habilitación Comunal Temporaria subsanando la carencia existente de presentación de planos por el documento que se denomina: CERTIFICADO DE ESTABILIDAD Y HABITABILIDAD.

**Artículo 3º:** El presente plan tendrá una vigencia de dieciocho (18) meses. Dicho plazo comenzará a contarse a partir de la promulgación de la presente.

Estipulase que vencido el plazo expresado en el presente artículo, pesa en cabeza de la persona jurídica privada la obligación de presentar los planos actualizados correspondientes.

**Artículo 4º:** Para gozar de los beneficios del presente plan el interesado deberá iniciar la gestión administrativa invocando la presente norma. Se delega en las secciones comunales intervinientes la instrumentación formal del trámite.

**Artículo 5º:** Estipulase que quienes resulten beneficiarios de la presente regulación quedarán eximidos del pago de todo concepto susceptible de cobro relacionado directamente con la regularización edilicia, por tanto, entiéndase eliminado todo concepto relacionado a: derechos, multas, recargos e intereses que pudieren corresponder en la presente gestión administrativa.

**Artículo 6º:** Establézcase que las Personas Jurídicas Privadas Sin Fines de Lucro que deseen gozar de los beneficios estipulados en la presente norma deberán acreditar mediante la documentación correspondiente la subsistencia de la personería. Consecuentemente, y en relación al inmueble involucrado en la gestión administrativa, se deberá acreditar la titularidad sobre el mismo o la vinculación contractual que otorgue derechos sobre el mismo.

**Artículo 7º:** Estipulase que las consideraciones respecto del Certificado de Estabilidad y Habitabilidad obran en el Anexo I de la presente ordenanza.

**Artículo 8º:** Regístrese, publíquese y archívese.

## **Anexo I**

### **Ordenanza N° 2.331/2.023**

#### **Certificado de Estabilidad y Habitabilidad (C.E.H.)**

Informe emitido por profesional con título habilitante en la materia, por medio del cual se garantice que a los efectos funcionales de la actividad, el local cuenta con condiciones de estabilidad, iluminación y ventilación suficientes. El mismo deberá ser acompañado por un croquis actualizado del inmueble.

La autoridad de aplicación evaluará el informe, la documentación planimétrica y podrá dar continuidad al trámite de habilitación hasta emitir el certificado correspondiente, sin que ello obste a la realización de los trámites conducentes a obtener el legajo de obra, conforme la normativa aplicable.

#### **Información de debe consignar en el C.E.H.:**

- Identificación del lote en la manzana, denominación de calles etc.
- Nomenclatura catastral, partida inmobiliaria, titularidad.
- Zona: Consignar si la actividad que se desarrolla se encuentra permitida según el plano de zonificación.
- Superficie cubierta total dentro del predio.
- Antecedentes edilicios (si es que tiene)

#### **De las Condiciones Técnicas:**

- Accesos: Consignar cantidad, ancho, alto y superficies. Diferenciar entre ingresos peatonales y vehiculares. Detallar si están debidamente señalizados y cómo (carteles indicadores, carteles luminosos, timbre de avisos de ingreso y salida de vehículos). Rampas, escaleras, si cuenta con barandas y pasamanos, desniveles pronunciados, etc. Material, estado de conservación y mantenimiento.
- Fachadas: Material de frente, si posee elementos salientes. Si cuenta con superficies vidriadas, material, estado de conservación y mantenimiento. Carteles, tipo, características, estado de conservación y mantenimiento.
- Local: Estructura resistente, (a la vista, oculta) Material, estado de conservación y mantenimiento, Análisis ocular y conclusión de estabilidad. Si el informe es negativo en la faz estructural se rechaza el certificado. Es obligación del profesional solicitar al titular las mejoras en caso de ser necesarias.
- Paredes: Material, revoques, pinturas, revestimientos, estado de conservación y mantenimiento.
- Pisos: material, estado de conservación y mantenimiento.

- Entrepisos: (En caso de poseer) material, estado de conservación y mantenimiento. Si no está consignado en la planimetría presentar croquis con detalle de plantas, cortes, estructura resistente, materiales y una estimación de carga admisible.
- Cubierta: Material, estado de conservación y mantenimiento. En caso de detectar filtraciones o fisuras las mismas deben ser salvadas previas a la inspección de los agentes comunales.
- Medianeras: Material, estado de conservación y mantenimiento.

#### **Servicios sanitarios:**

Si por la actividad debe contar con baños para el público detallar:

- Baño de damas: Cantidad de inodoros, lavamanos, bidet, ducha. Superficie destinada. Revestimiento, altura y material, estado de conservación y mantenimiento.
- Baño de caballeros: Cantidad de mingitorios, inodoros, lavamanos, bidet, ducha. Superficie destinada. Revestimiento, altura y material, estado de conservación y mantenimiento.
- Baño discapacitados: artefactos y equipamiento, altura, material, estado de conservación y mantenimiento.

#### **Circulación vertical.**

- Escaleras de cualquier tipo.  
Consignar: Material, ancho, barandas y/o pasamanos.
- Ascensores.
- Monta cargas
- Otros  
Consignar: Características técnicas, capacidad, estado de conservación y mantenimiento.

#### **Sistema de prevención de incendios.**

- Extintores: Tipo, peso, cantidad.
- Sistema hidrante (indicar si cuenta con prueba hidráulica actualizada).
- Detectores de humo y/o llama. Características.
- Otros.

#### **Sistemas de Emergencia.**

- Salidas de Emergencia.
- Escaleras de emergencia.  
Consignar: Cantidad, tipo, ancho, hacia donde evacuan y si están debidamente señalizadas.

**Fotografías más relevantes sobre todos los ítems anteriores.**

**Documentación complementaria**

- Antecedentes planimétricos (si los tuviera)
- Todos aquellos aspectos que puedan ser relevantes referidos a cada caso según la actividad que se desarrolle y las condiciones edilicias.

El C.E.H. debe concluirse con una evaluación de los medios técnicos y si reúne condiciones de estabilidad y habitabilidad.

El presente documento tiene carácter de Declaración Jurada y debe presentarse rubricado por un profesional de la construcción matriculado y visado por el Colegio Profesional correspondiente.