



*Intendencia Municipal
de Zárate*

241

Zarate, 27 MAR. 2024

VISTO:

La Ordenanza N° 5051; y-

CONSIDERANDO:

Que la Ordenanza N° 5051 aprobada en el H. Concejo Deliberante el día 21 de diciembre de 2023 y promulgada mediante Decreto N° 1195/23 de fecha 27 de diciembre de 2023 estableció un programa de promoción y regularización de obras particulares que no hayan sido declaradas en el Municipio de Zárate -en forma total o parcial- oportunamente y que se declaren con posterioridad a su promulgación;

Que dicha Ordenanza faculta al Departamento Ejecutivo a dictar normas reglamentarias, complementarias y aclaratorias;

Que en consecuencia corresponde establecer los procedimientos y reglamentaciones necesarios para asegurar la operatividad de la norma citada;

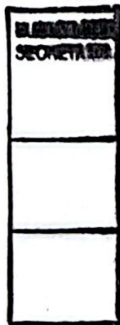
Por ello, el INTENDENTE MUNICIPAL en uso de las facultades que le son propias,

DECRETA

ARTÍCULO 1°.- Apruébase la reglamentación de la Ordenanza N° 5051, que se incorpora como Anexo I y forma parte integrante de la presente.

ARTÍCULO 2°.- El presente Decreto será refrendado por el Señor Secretario de Gobierno, Dn. IGNACIO JERÓNIMO SUAREZ OGALLAR.

ARTÍCULO 3°.- Regístrese, comuníquese y archívese.



Ignacio Jerónimo Suárez Ogallar
Secretario de Gobierno
Municipalidad de Zárate



MARCELO MATZKIN
Intendente Municipalidad de Zárate

241

DECRETO N°:

ANEXO I

REGLAMENTACIÓN DEL RÉGIMEN DE FACILIDADES DE PAGO PARA LA REGULARIZACIÓN DE OBRAS PARTICULARES APROBADO POR ORDENANZA 5051

ARTÍCULO 1° . - AUTORIDAD DE APLICACIÓN.

La autoridad de aplicación de la regularización de obras particulares no declaradas, como del plan de facilidades creado por Ordenanza 5051 será la Dirección de Obras Particulares de la Secretaría de Gobierno, a todos los efectos legales.

ARTÍCULO 2°.- COMISIÓN ESPECIAL ORDENANZA 5051.

Créase una Comisión denominada "Comisión Especial Ordenanza 5051" formada por la Secretaría de Gobierno, la Secretaría de Obras, Mantenimiento y Servicios Públicos, y el Subsecretario de Asuntos Legales; quien podrá actuar cada vez que lo requiera la autoridad de aplicación o lo disponga expresamente esta reglamentación, con el objeto evaluar el cumplimiento de las normas de planeamiento urbano, uso de suelos y/o edificación; como así también para aplicar las sanciones y/o multas previstas en el apartado 1.5 del Código de Planeamiento, las multas previstas en la Ordenanza 4212 y otras vigentes, y para actuar en todo trámite que se requiera ante cualquier una situación irregular detectada.

A tal efecto, la Comisión tendrá todas las facultades que se establezcan en la presente reglamentación, y las que le delegue en cada caso particular, la autoridad de aplicación cuando se requiera su actuación.

ARTÍCULO 3°.- SITUACIONES COMPRENDIDAS.

Quedan comprendidos dentro de los alcances del Régimen de facilidades de pago para la regularización de obras particulares aprobado por la Ordenanza 5051, todas las situaciones que se describen a continuación:

- 1) Las presentaciones de OBRAS PARTICULARES de vivienda única familiar no declaradas con anterioridad al 27 de diciembre de 2023 inclusive, cualquiera sea su superficie, y cuando se encuadren en el Código de Planeamiento vigente, y cumplan tanto las condiciones del Decreto - Ley 8912 (t.o. 3389/87) y sus modificatorias como las normas del Código de Edificación vigente, y agregue toda la documentación requerida por la Ordenanza aplicable y esta reglamentación. (EMPADRONADO APROBADO)
- 2) Las presentaciones de OBRAS PARTICULARES de vivienda única familiar realizadas desde el 27 de diciembre de 2023 inclusive, que resulten una ampliación o reforma de una OBRA PARTICULAR ya registrada en Catastro del Municipio de Zárate con anterioridad a dicha fecha, cualquiera sea su superficie, y siempre que se encuadren en el Código de Planeamiento vigente, y cumplan tanto las condiciones del Decreto - Ley 8912 (t.o. 3389/87) y sus modificatorias como las normas del Código de Edificación vigente; siempre que agregue toda la documentación requerida por la Ordenanza aplicable y esta reglamentación. (EMPADRONADO APROBADO)
- 3) Las presentaciones de OBRAS PARTICULARES de viviendas multifamiliares, comercios y/o industrias no declaradas con anterioridad al 27 de diciembre de 2023 o una OBRA PARTICULAR de ampliación de una construcción de este tipo no declaradas con anterioridad al 27 de diciembre de 2023; siempre que la superficie denunciada sea superior a ciento veinte metros cuadrados (120 m²) y que cumplan con el Código de Planeamiento vigente, las condiciones del uso del suelo del Decreto 8912 (t.o. 3389/87) y las normas del Código de Edificación; siempre que el

contribuyente agregue toda la documentación requerida por la Ordenanza 5051 y esta reglamentación.

- 4) Toda otra presentación de OBRAS PARTICULARES no declaradas con anterioridad al 27 de diciembre de 2023 o una OBRA PARTICULAR de ampliación no declarada antes de esa misma fecha, cualquiera sea la superficie y su destino, y que incumplan alguna de las normas que regulan el planeamiento urbano, el suelo y/o la edificación; deberán remitirse a la Comisión Especial Ordenanza 5051, quien evaluará el caso y devolverá al área competente de corresponder para continuar el trámite, cuando cumpla las exigencias requeridas por la Ordenanza 5051 y este decreto reglamentario. Caso contrario, deberá rechazar el trámite y notificar al titular expresando los motivos.

ARTÍCULO 4°.- TRIBUTOS MUNICIPALES ALCANZADOS.

Quedan alcanzados dentro del plan de regularización de obras particulares, los siguientes tributos:

- 1) Todos los derechos de construcción, permisos, sellados u otros importes que correspondan abonar por una obra particular previstos en la Ordenanza Fiscal e Impositiva, cuando sea declarada por primera vez desde el 27 de diciembre de 2023 inclusive en adelante, aunque no exista ningún registro anterior.
- 2) Todos los planes de facilidades o de Regularización anteriores a la vigencia de la presente que no hayan sido cancelados, cuya caducidad haya operado con anterioridad al 27/12/2023.
- 3) Todo tipo de multas o sanciones pecuniarias provenientes de los distintos regímenes de penalidades impuestas por la justicia municipal de faltas y sus accesorios, incluyendo todos los gastos, aun cuando se encuentren firmes.
- 4) Todos los intereses aplicados a los apartados anteriores, ya sean resarcitorios o punitivos, accesorios por mora, todo tipo de multa y/o cualquier otra sanción pecuniaria que se aplique sobre los ítems detallados en los apartados anteriores.

ARTÍCULO 5°.- TRAMITES EXCLUIDOS.

Quedan excluidas del presente régimen de regularización aprobado por Ordenanza 5051, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5to de dicho texto legal, los siguientes casos:

- a) Las obras particulares no declaradas con anterioridad al 27/12/2023, de vivienda multifamiliar o comercio minorista inferiores a 120 metros cuadrados.

Sin perjuicio de ello, estos trámites también deberán ser recepcionados por la autoridad de aplicación para habilitar su ingreso al régimen de facilidades previstos en la Ordenanza 5055. En consecuencia, una vez iniciados, la autoridad de aplicación registrará la obra particular declarada en caso de corresponder, o en caso de existir incumplimientos subsanables o una situación de compleja resolución lo remitirá ante la Comisión Especial Ordenanza 5051 para su evaluación y eventual registro en caso de corresponder.

ARTÍCULO 6°.- INICIO DEL TRÁMITE.

Todo inicio de declaración extemporánea de obra particular comprendida en el presente régimen, deberá realizarse en forma presencial por el titular de la siguiente manera:

- a) DECLARACIÓN JURADA de persona física (Anexo A) o persona jurídica (Anexo B) según corresponda, con firma debidamente certificada.
- b) DECLARACIÓN JURADA persona física (Anexo A) o persona jurídica (Anexo B) según corresponda, de los copropietarios de las unidades

funcionales subdivididas bajo el régimen de propiedad horizontal, con firma debidamente certificada.

- c) DECLARACIÓN JURADA del titular declarando que se trata de una VIVIENDA ÚNICA FAMILIAR en caso de corresponder, cuyo modelo se agrega como Anexo C.
- d) Copia Certificada del Documento Nacional de Identidad y constancia de CUIL para personas físicas; o en su caso, Copia certificada por escribano del Estatuto Societario y copia certificada de DNI de los socios o en caso de presentarse un apoderado, Poder por Escritura Pública o copia debidamente certificada por escribano de dicho poder.
- e) Documentación que acredite la titularidad del inmueble:
 - i) Escritura pública donde surge que el peticionante es el titular de dominio del inmueble donde se declara la obra particular; o
 - ii) Boleto de Compraventa debidamente legalizado donde el titular es el comprador y la correspondiente escritura pública donde surja que el vendedor por Boleto es el titular del dominio de la propiedad, o
 - iii) Boleto de Compraventa debidamente legalizado solamente.
- f) Croquis técnico suscripto por un profesional que cumpla con los requerimientos detallados en el Anexo D.
- g) Declaración Jurada Anexo E, donde se compromete a presentar el plano exigido dentro del año calendario, sin ninguna diferencia con el croquis previamente presentado.

En cualquiera de los casos anteriores, cuando el titular del inmueble haya fallecido, se requerirá el certificado de defunción y la Declaratoria de Heredero del fallecido y su correspondiente inscripción en el inmueble objeto de la presentación realizada, o en su defecto, la constancia de inicio del trámite sucesorio correspondiente.

ARTÍCULO 7º.- SITUACIONES IRREGULARES.

Cuando revisada una presentación de obras particulares comprendidas en el presente, se detecte una construcción sobre grandes fracciones de tierras o tierras rurales sin plano de mensura y división presentado y/o aprobado por GEODESIA del Gobierno de la Provincia de Buenos Aires; o cuando la obra particular presentada tenga la presentación del plano de mensura y división en GEODESIA pero se detecte la falta de presentación de factibilidad de servicios públicos; evaluación de impacto ambiental y/o no cuenten con el permiso municipal de autorización para el inicio de la construcción; deberán remitirse -con carácter previo- a la Comisión creada por la presente reglamentación a los efectos de encuadrar legalmente el caso particular.

ARTÍCULO 8º.- ACTUACIÓN DE LA COMISIÓN.

En todos los casos detallados en el artículo anterior, los trámites iniciados deberán derivarse directamente a la Comisión creada por el artículo 2do de la presente reglamentación, quien tendrá las siguientes facultades y atribuciones para resolver en cada caso particular:

- 1) Aprobar, en caso de corresponder, el ingreso del trámite dentro del régimen de facilidades de pago.
- 2) Eximir de toda penalidad y/o sanción previstas en el apartado 1.5 del Código de Planeamiento, como así también de otras multas y/o penalidades que establezcan las normas municipales al peticionante, cuando el incumplimiento recaiga sobre el titular y/o responsable de la

comercialización del desarrollo inmobiliario o urbanístico, o sobre el propietario de las grandes superficies de tierras vendidas sin la autorización municipal y/o provincial correspondiente.

- 3) Intimar al propietario de las tierras y/o desarrollador inmobiliario sin plano de mensura y división presentado y/o aprobado, o sin trámites municipales finalizados y/o aprobados, el cumplimiento URGENTE de los trámites pendientes para la regularización de la subdivisión, pudiendo disponer la prohibición de comercializar hasta el efectivo cumplimiento de dichos trámites, bajo apercibimiento de clausura.
- 4) Aceptar el pago de los derechos de construcción y demás accesorios a través del presente régimen de facilidades de pago como un pago a cuenta, cuando no exista cuenta o partida provisoria del lote o parcela, debiendo imputarse a una existente relacionada con la propiedad; hasta que el titular de la propiedad y/o desarrollador inmobiliario sin plano de mensura y división presentado en el municipio y aprobado en GEODESIA del Gobierno de la Provincia de Buenos Aires y/o sin trámites de factibilidad o evaluación de impacto ambiental y urbanístico municipal, cumpla debidamente con los requerimientos faltantes.
- 5) Investigar si existe un ALTA de cuenta tributaria municipal provisoria o partida inmobiliaria provisoria del terreno de la obra particular declarada. En su caso, recomendar darla de baja o mantenerla según corresponda, y en caso de inexistencia, podrá solicitar el ALTA a través del procedimiento que aquí se reglamenta.
- 6) Aplicar las multas y/o sanciones previstas en el apartado 1.5 del Código de Planeamiento, las previstas en la presente reglamentación y/o toda otra penalidad que prevea las normas municipales vigentes, a los titulares de los desarrollos inmobiliarios y/o los propietarios de grandes superficies de tierras sin la autorización municipal y/o provincial pertinente.
- 7) Aprobar en REGISTRO de los trámites en caso de corresponder, por haber cumplido el procedimiento requerido en la presente reglamentación.

En los casos en que la Comisión apruebe el registro de la obra particular presentada, se agregara el acta de la Comisión a las actuaciones y se remitirá a la Dirección de Obras Particulares para liquidar el Derecho de Construcción que corresponde y definirá la quita aplicable conforme artículo 5to de la Ordenanza 5051, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 9º.- PROCEDIMIENTO DEL TRÁMITE.

El trámite presencial (junto a la documentación requerida) para el inicio de las actuaciones deberá ser presentada en la Mesa de Entradas, quien deberá dar de ALTA un expediente administrativo consignando datos del agente municipal que recibe, incluido el legajo y la fecha de inicio, detallando sucintamente la documentación recibida, derivando a la Dirección de Obras Particulares dependiente de la Secretaría de Gobierno.

El área de Obras Particulares recibe las actuaciones, quien determina en primera instancia si la presentación efectuada cumple con los requisitos previstos en el inciso a) y b) del artículo 3ro de la Ordenanza 5051, y luego procede de la siguiente manera:

- a) Cuando se presente una Declaración Jurada de vivienda única familiar, controla requiriendo informe de vivienda única familiar a la Dirección de Catastro u otras dependencias.
- b) Solicita al Juzgado de Faltas los antecedentes de multas u otras penalidades del titular del trámite y agrega los informes.
- c) Evalúa la obra particular declarada y el caso particular, conforme el croquis presentado a los efectos tributarios, y controla el cumplimiento de lo

dispuesto en el artículo 3 inciso a) de la Ordenanza 5051 en caso de corresponder.

- d) Requiere, solo en caso de corresponder, otra documentación y/o informes que sean necesarios sobre la obra particular.
- e) Evalúa si el caso encuadra en el inciso 1), inciso 2) o inciso 3) del artículo 5to de la Ordenanza 5051 según cada caso; o en su defecto aplica los porcentajes previstos en el segundo y tercer párrafo del mismo artículo; y lo eleva a consideración y aprobación de la Comisión creada por la presente reglamentación.
- f) Realizar la liquidación del importe total en concepto de Derecho de Construcción vigente a esa fecha, monto al cual se le aplicará posteriormente la quita pertinente según el encuadre del artículo 5to de la Ordenanza 5051, y lo agrega a las actuaciones.
- g) Remite las actuaciones a la Dirección de Ingresos Públicos para adicionar la liquidación de lo adeudado respecto a los apartados 2), 3) y 4) del artículo 2do de la presente reglamentación incluidas en esta moratoria y constatar el libre deuda municipal de los restantes tributos.

La Dirección de Ingresos Públicos recibe las actuaciones, y realiza las siguientes acciones:

- 1) Determina el importe total de la deuda, adicionando al monto remitido por el área de Obras Particulares, los importes de los planes de regularización anteriores sin cancelar, accesorios, multas e intereses establecidos en el apartado 2), 3) y 4) del artículo 4to de la presente reglamentación,
- 2) Aplica la quita encuadrada por la autoridad de aplicación o el recargo, según artículo 5to de la Ordenanza 5051.
- 3) Controla la inexistencia de deuda tributaria en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 3 inciso b) de la Ordenanza 5051.
- 4) Cita al contribuyente para notificarlo de la liquidación y acuerda los términos del convenio de pago a celebrar y modalidad de pago que seleccione el contribuyente, conforme lo previsto en el artículo 6to de la Ordenanza 5051, y
- 5) Seleccionada la forma de pago, se aplica el descuento por pago contado o interés por pago en cuotas previsto en la Ordenanza, en caso de corresponder.

ARTÍCULO 10°.- MODALIDAD DE PAGO.

Cuando el contribuyente haya prestado su consentimiento a la liquidación realizada conforme el procedimiento previsto en el artículo anterior, deberá seleccionar la modalidad de pago único o el pago en cuotas, a los efectos de celebrar el convenio de pago correspondiente.

Para el caso de que el contribuyente opte por un único pago, se emite el comprobante pertinente y se agrega el comprobante respectivo, remitiendo las actuaciones a la Dirección de Obras Particulares para emitir la resolución correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en la presente reglamentación, ordenando el registro provisorio de la obra particular denunciada, intimando la presentación del plano exigido legalmente, con carácter previo a la registración definitiva de la actualización de la información catastral del inmueble. Luego, procede al archivo del expediente.

Para el caso de que se haya adoptado una modalidad de pago en cuotas, se celebrará un convenio de pago que suscribira el contribuyente, continuando las actuaciones bajo custodia de la Dirección de Ingresos Públicos para el control del cumplimiento del ingreso de las cuotas pendientes de pago hasta su cancelación total. Cumplido, el expediente se remite a la Dirección de Obras Particulares para emitir la resolución correspondiente, de

conformidad con lo dispuesto en la presente reglamentación, ordenando el registro provisorio de la obra particular denunciada, intimando la presentación del plano definitivo, o en caso de que el plano haya sido presentado se procederá a la actuación de la información catastral del inmueble. Luego, procede al archivo del expediente.

ARTÍCULO 11°.- CADUCIDAD DEL PLAN DE CUOTAS

En el caso de que, encontrándose el expediente en la Dirección de Ingresos Públicos para el control del pago de las cuotas, se verifique un incumplimiento previsto en el artículo 8 de la Ordenanza 5051 del pago convenido, opera la caducidad de pleno derecho del plan, y en consecuencia, las actuaciones administrativas se remitirán con un CERTIFICADO DE DEUDA de la totalidad de importes adeudados por el contribuyente respecto a las tasas, accesorios y multas comprendidos en el presente régimen a la Subsecretaría de Asuntos Legales junto con la totalidad de las actuaciones para la intimación administrativa y/o el impulso del juicio de apremio en caso de corresponder.

ARTÍCULO 12°.- TIPO DE RESOLUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE REGISTRACIÓN.

La Ordenanza 5051 que se reglamenta por el presente, tiene como objetivo principal actualizar la información oficial de catastro del Municipio, a los efectos de obtener un conocimiento acabado de la situación del distrito.

En ese sentido, finalizado el procedimiento, la Dirección de Obras Particulares conforme el trámite realizado según lo dispuesto por la Ordenanza 5051, o en su caso, en virtud de la actuaciones remitidas por la Comisión creada por la presente reglamentación, podrá resolver cada trámite de la siguiente manera:

- 1) **EMPADRONADO APROBADO:** Se registran con ese término, las construcciones que, luego de acreditada correctamente la titularidad sobre el inmueble, cumplen rigurosamente con el Código de Planeamiento del Partido de Zárate (Sector Continental), o bien aquellas que sin cumplir "estrictamente" con el Código de Planeamiento según lo dispuesto por el artículo 17 de la Ordenanza 5051 y conforme la presente reglamentación; cumplen con el Código de Edificación del Partido de Zárate y el factor de ocupación previsto en el Decreto - Ley 8912 (t.o.3389/87).
- 2) **EMPADRONADO NO APROBADO:** Se registran con ese término, las construcciones que no cumplen con el Código de Planeamiento del Partido de Zárate (Sector Continental) y/o no cumplen con el Código de Edificación del Partido de Zárate.
- 3) **REGISTRADO:** Se registran con ese término, al SOLO EFECTO DE RECONOCER SU EXISTENCIA a los fines tributarios municipales, las construcciones que - acreditada correctamente la titularidad sobre el inmueble- cumplen con el Código de Planeamiento del Partido de Zárate (sector continental); como aquellas construcciones que -sin cumplir estrictamente con las mismas- superen el factor de ocupación del suelo fijado por Decreto - Ley 8912 (t.o. 3389/87) y sus modificatorias sobre ordenamiento territorial y uso de suelo pero cumplen con las normas de seguridad y vistas al vecino previstas en el Código de Edificación.

En todos los casos, para registrar cualquier presentación de obras particulares, los peticionantes deberán haber acreditado el cumplimiento de la totalidad de planos y trámites de factibilidad e impacto ambiental previos que se requieren para su autorización.

ARTÍCULO 13°. - PLANO FINAL DE LA OBRA PARTICULAR.

Si bien para el inicio del trámite, la Ordenanza 5051 acepta un croquis técnico, cuyo detalle se describe en la presente reglamentación, resulta obligación del contribuyente presentar el plano definitivo y final exigido legalmente de la obra particular dentro del plazo de DOCE (12) meses de la fecha de presentación, siendo una obligación del área de Obras Particulares intimar el cumplimiento de este requisito.

Al respecto, el plano final de la obra particular SOLO será aprobado cuando coincida exactamente con el croquis técnico presentado en el inicio de las actuaciones. Caso contrario,

a criterio de la autoridad de aplicación y/o la Comisión creada por la presente, aplicará la sanciones y/o penalidades maximas de las infracciones previstas en el apartado 1.5. del Código de Planeamiento y/o cualquier otra sanción que habiliten las normas municipales vigentes. También, será pasible de la máxima sanción y/o penalidad el incumplimiento de la presentación del plano dentro del plazo estipulado.

ARTÍCULO 14°. - HONORARIOS PROFESIONALES

Junto con la presentación del plano final de la obra particular, el contribuyente deberá agregar los comprobantes de pago de los honorarios profesionales y los correspondientes al pago de los aportes jubilatorios a la caja respectiva exigidos legalmente.

Como regla general, queda prohibida la recepción de planos finales de obra particular presentadas en la moratoria de la Ordenanza 5051, en la Mesa de Entradas del Departamento Ejecutivo Municipal, cuando no se acredite el pago de los honorarios profesionales y el pago de los aportes jubilatorios de ley que correspondan por el valor de la liquidación total sin quita o descuento.

En el hipotético caso que, por error involuntario de un agente municipal, se haya aceptada la presentación de un plano final de obra particular prevista en la presente reglamentación sin la acreditación de los honorarios y aportes de ley correspondiente; la Dirección de Obras Particulares dará el mismo tratamiento al expediente como si el plano nunca se hubiera presentado, aplicando las sanciones y/o penalidades que correspondan.

ARTÍCULO 15°. - AUTORIZACIÓN CONTRATACIÓN VUELO AEROGRAFICO

Autorízase a la Secretaría de Gobierno a iniciar el proceso de adquisición durante todo el año 2024 del servicio de VUELO AERO FOTOMÉTRICO o alguna metodología idónea que lo suplante, previsto en el artículo 7mo de la Ordenanza 5051 estipulado hasta el 1 de junio de 2024, mediante el procedimiento de selección que corresponda por Ley Orgánica de las Municipalidades, con el objetivo de identificar la existencia de metros cuadrados clandestinos construidos o no declarados en cada propiedad de todo el territorio del Partido de Zárate, aplicando las penalidades por incumplimiento que correspondan a los titulares de las propiedades así identificadas.

A tal efecto, la obtención de la información de los metros cuadrados de cada construcción se utilizará para la determinación de oficio de la valuación fiscal de los inmuebles requerida para una correcta liquidación de las tasas municipales en las que impacta, como para actualizar la información catastral registrada en el municipio a todos los efectos legales y tributarios.

ARTÍCULO 16°. - SANCIONES Y/O PENALIDADES

Finalizada el presente procedimiento de regularización de obras particulares, todas las obras comenzadas sin autorización municipal que sean detectadas por el vuelo aerografico o a través de futuras inspecciones, sin que exista un expediente de regularización por Ordenanza 5051 u otro iniciado con anterioridad a la presente, será pasible de las penalidades y sanciones previstas en el Código de Planeamiento, sin poder ingresar a ningún regimen de facilidades de pago ingente.

ARTÍCULO 17°. - ALTA CONTRIBUYENTE PROVISORIO Y/O ALTA PARTIDA INMOBILIARIA PROVISORIA

Prohíbese a partir de la vigencia de la presente reglamentación el otorgamiento de partida inmobiliaria provisorio y/o alta de contribuyente provisorio para la Tasa de Red Vial y/o Tasa de Alumbrado e Higiene Urbana, sin el previo consentimiento expreso de la comisión creada por la presente reglamentación; a los efectos encuadrar correctamente con la intervención de las áreas competentes cada situación particular para evitar altas de situaciones irregulares.

ARTÍCULO 18°. - PROHIBICION DE CONSTRUCCION SIN AUTORIZACION PREVIA

En virtud del plan de regularización que se reglamenta por la presente norma, se prohíbe el inicio de cualquier obra particular sin la previa autorización por la autoridad de aplicación. A tal efecto, desde la vigencia de la presente, se realizarán inspecciones para aplicar las sanciones vigentes para dichas infracciones.

ARTÍCULO 19°. - VIGENCIA

Conforme lo dispuesto en el artículo 19 de la Ordenanza 5051, la presente tiene vigencia por todo el año 2024, pudiendo ser prorrogada en caso de ser necesario por los plazos allí estipulados.

ARTÍCULO 20°. - VENCIMIENTO DE LAS CUOTAS.

Todas las fechas de vencimiento de las cuotas de los planes de regularización al que hayan adherido los contribuyentes, será el día DIEZ (10) de cada mes, o el día hábil posterior, cuando este fuera feriado y/o inhábil.

ARTICULO 21°. - FECHA DE CONSOLIDACIÓN DEL PLAN.

Cuando el contribuyente haya suscripto un plan de pagos, el capital será consolidado el día de la firma del convenio.

ARTÍCULO 22°. - VIGENCIA DEL PLAN DE REGULARIZACIÓN y MODALIDAD DE PAGO.

Todos los planes de regularización entrarán en vigencia con la firma del convenio, y el pago de la primera cuota o la cuota única: en efectivo, tarjetas de débito y/o crédito; o incluso, por transferencia a las cuentas municipales.

ARTICULO 23°. LEVANTAMIENTO DE MEDIDAS.

Cuando se trate de deudas en ejecución judicial por las que se hubiera trabado embargo sobre fondos y/o valores de cualquier naturaleza, depositados en entidades financieras o sobre cuentas a cobrar, así como cuando se hubiera efectivizado la intervención judicial de caja, la dependencia interviniente de este Organismo -una vez acreditada la adhesión al régimen por la deuda reclamada-, arbitrará los medios para que se produzca el levantamiento de la respectiva medida cautelar.

ANEXO A
DECLARACIÓN JURADA PERSONA FISICA
TRAMITE DE REGULARIZACION OBRAS PARTICULARES NO DECLARADAS

A la Dirección de Obras Particulares
de la Municipalidad de Zárate

Por la presente, **(NOMBRE Y APELLIDO)**, DNI NRO **(xx.xxx.xxx)**, con domicilio real en calle **(dirección y nro)** de la localidad de **(completar)** del Partido de Zarate, declarando el correo **xxxxxxxx@xxx.com** como domicilio electrónico a todos sus efectos legales, DECLARO BAJO JURAMENTO ser el titular de la obra particular construida en el inmueble ubicado en (calle y nro, localidad) identificado catastralmente (nomenclatura catastral) por una superficie total de **(completar)** metros cuadrados y el volumen edificatorio que se detallan en el croquis técnico que se agrega al presente que fuera suscripto por el Profesional, Arquitecto/Ingeniero **(nombre y apellido) (Matricula y Colegio)** con firma certificada por escribano público, la cual se encuentra HABITABLE y disponible para su uso.

Asimismo DECLARO BAJO JURAMENTO que la construcción aquí declarada como obra particular constituye/no constituye mi "VIVIENDA ÚNICA FAMILIAR".

Por su parte, se adjuntan al presente trámite, copia de mi DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD y los instrumentos legales por los cuales puedo acreditar la titularidad del inmueble donde se construyó la obra particular aquí declarada.

En consecuencia, solicito se tenga por iniciado el trámite aquí pretendido, comprometiéndose a presentar los planos reglamentarios que correspondan en un plazo de DOCE (12) meses desde la fecha de recepción de la presente Declaración Jurada.

En el mismo sentido, DECLARO BAJO JURAMENTO no poseer deudas pendientes de pago en concepto de tasas municipales al 30 de junio de 2023, a sus efectos; y manifiesto expresamente mi voluntad de acogerme al plan de regularización de obras particulares aprobado por Ordenanza Nro 5051, declarando conocer todos y cada uno de sus términos y su reglamentación, renunciando expresamente a toda acción o pretensión en derechos adquiridos previstos en el artículo 12 de la Ordenanza 5051.

Por último, manifiesto expresamente también la aceptación de que la nueva valuación que surja en virtud de la obra particular aquí declarada se utilice para el cálculo de las tasas, derechos y accesorios a partir del 1 de enero de 2025, conforme lo dispuesto en el artículo 12 de la Ordenanza 5051 in fine.

Por todo lo expuesto, por lo que solicito se dé inicio al expediente correspondiente y se confeccione la liquidación con la quita pertinente que dicha norma habilita para estos casos.

Sin más, saludo a Ud. muy atentamente,

ANEXO B
DECLARACIÓN JURADA PERSONA JURÍDICA
TRAMITE DE REGULARIZACION OBRAS PARTICULARES NO DECLARADAS

A la Dirección de Obras Particulares
de la Municipalidad de Zárate

Por la presente, (NOMBRE Y APELLIDO) (DNI NRO) (CARÁCTER Apoderado/Representante Legal) de (RAZÓN SOCIAL de la Personería Jurídica), CUIT NRO (xx.xxx.xxx), con domicilio legal en calle (dirección y nro) de la localidad de (xxxxxxxxxx) del Partido de Zarate, declarando el correo xxxxxxxxxx@xxxx.com como domicilio electrónico a todos sus efectos legales, DECLARO BAJO JURAMENTO que la obra particular construida en el inmueble ubicado en (calle y nro, localidad) identificado catastralmente (nomenclatura catastral) por una superficie total de (completar) metros cuadrados y el volumen edificatorio que se detallan en el croquis técnico que se agrega al presente que fuera suscripto por el Profesional, Arquitecto/Ingeniero (nombre y apellido) (Matrícula y Colegio) con firma certificada por escribano público, la cual se encuentra HABITABLE y disponible para su uso es propiedad de la empresa presentante.

Asimismo DECLARO BAJO JURAMENTO que la construcción aquí declarada como obra particular no constituye una "VIVIENDA ÚNICA FAMILIAR".

Por su parte, se adjuntan al presente trámite, copia de mi DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD, copia certificada que acredita mi personería, estatuto societario y los demás instrumentos legales por los cuales puedo acreditar la titularidad de la empresa respecto del inmueble donde se construyó la obra particular aquí declarada.

En consecuencia, solicito se tenga por iniciado el trámite aquí pretendido, comprometiéndose a presentar los planos reglamentarios que correspondan en un plazo de DOCE (12) meses desde la fecha de recepción de la presente Declaración Jurada.

En el mismo sentido, DECLARO BAJO JURAMENTO no poseer deudas pendientes de pago en concepto de tasas municipales al 30 de junio de 2023, a sus efectos; y manifiesto expresamente mi voluntad de acogerme al plan de regularización de obras particulares aprobado por Ordenanza Nro 5051, declarando conocer todos y cada uno de sus términos y su reglamentación, renunciando expresamente a toda acción o pretensión en derechos adquiridos previstos en el artículo 12 de la Ordenanza 5051.

Por último, manifiesto expresamente también la aceptación de que la nueva valuación que surja en virtud de la obra particular aquí declarada se utilice para el cálculo de las tasas, derechos y accesorios a partir del 1 de enero de 2025, conforme lo dispuesto en el artículo 12 de la Ordenanza 5051 in fine.

Por todo lo expuesto, por lo que solicito se de inicio al expediente correspondiente y se confeccione la liquidación con la quita pertinente que dicha norma habilita para estos casos.

Sin más, saludo a Ud. muy atentamente,

ANEXO A
DECLARACIÓN JURADA VIVIENDA UNICA FAMILIAR
TRAMITE DE REGULARIZACION OBRAS PARTICULARES NO DECLARADAS

A la Dirección de Obras Particulares
de la Municipalidad de Zárate

Por la presente, **(NOMBRE Y APELLIDO)**, DNI NRO **(xx.xxx.xxx)**, con domicilio real en calle **(dirección y nro)** de la localidad de **(completar)** del Partido de Zarate, declarando el correo **xxxxxxxx@xxxx.com** como domicilio electrónico a todos sus efectos legales, **DECLARO BAJO JURAMENTO** que la obra particular aqui presentada se trata de mi vivienda única familiar, la cual se encuentra **HABITABLE** y disponible para su uso; porque no soy titular de ningún otro inmueble.

Sin mas, saludo a Ud. muy atentamente,

ANEXO D

PRESENTACIÓN DE CROQUIS TÉCNICOS ORDENANZA 5051 Art. 4° inc. 2

CROQUIS TÉCNICOS.

Los croquis técnicos Incluirán documentación arquitectónica gráfica de plantas, secciones, fachadas o situaciones de carácter importante para comprender las edificaciones del inmueble, y deben ser presentados en la carátula reglamentaria según se indica en la siguiente descripción.

Los croquis técnicos indicarán el destino de cada local, acotándolos con las medidas numéricas para su fiel comprensión; dimensiones del terreno, de los locales y patios, espesor de los muros, alturas y toda otra acotación que sea necesaria para mayor claridad.

Si existiese, se señalará con exactitud el nivel de piso bajo con relación al cordón de la acera definitiva.

Los colores serán firmes, nítidos y francos. La coloración en ningún caso debe dificultar la lectura de los dibujos, que a su vez, serán fáciles de leer e interpretar. Las partes del proyecto que deben quedar subsistentes se indicarán con color negro o rayado oblicuo negro. Las leyendas o cualquier tipo de aclaración, los cuadros y la ubicación del predio se colocarán en lugares libres de la lámina y en donde no entorpezcan la lectura de los dibujos.

PRESENTACION DE CROQUIS TÉCNICOS: (original en papel obra de gramaje. 80 GR y las copias que se consideren necesarias. En éste se presentarán:

- Planilla de indicadores Urbanísticos VER CUADRO N°1
- Planilla de centro libre de manzana VER CUADRO N° 2
- **IMPLANTACIÓN:** Si fuera necesario se confeccionará una implantación donde se visualicen líneas municipales, ejes medianeros con las edificaciones existentes.
- **PLANTAS:** Planta de cada piso del inmueble y del terreno, indicando las medidas y los ángulos de éste. Se deberán especificar cotas internas y externas como también los espesores de muros. Niveles en plantas. Indicar cortes según correspondan y faciliten la lectura del proyecto. Destino de locales con definición de solado a utilizar. Sentido y ancho de escaleras. Conductos de ventilación en plantas, proyecciones de claraboyas, altura de barandas y muros de carga. Se deberá indicar las dimensiones de las veredas, con su respectivo solado, arbolado existente y/o a plantar.
- **CORTES:** Las secciones necesarias para dar una idea exacta de la construcción. Acotar cimientos y espesores de entresijos, detallar tipo de solados revestimientos y cielorrasos. Indicar tipo de cubiertas y sus respectivas pendientes, altura interiores de los locales. Indicar tanque de reserva, capacidad y características. En piletas/piscinas se deberá indicar niveles, tipo de estructuras y material de terminación. Los cortes deberán ser nombrados con sus respectivas escalas - CORTE AA, CORTE B-B, ETC -ESC 1:100 -.
- **VISTAS:** Elevación de la fachada o fachadas si tuviera varias. Se deberán enumerar los diferentes elementos que la componen: revoques, cubiertas etc. Ubicación de tanque de reserva, conductos de humo. Indicar alturas que faciliten la lectura del proyecto. Las vistas deberán ser nombradas con sus respectivas escalas - VISTA NORTE / SUR / SUR ESTE, ETC - ESC 1:100 -.
- **BALANCE Y SILUETA DE SUPERFICIE.** Se deberán dividir las siluetas en figuras geométricas simples. Indicar medidas de los lados en cada una de ellas (incluyendo las irregulares). Separar superficies cubiertas de semicubiertas. Solo las siluetas semicubiertas se diferenciarán con una diagonal en su composición. VER CUADRO N°3.-
- **CUADRO DE ILUMINACION Y VENTILACION:** Generalidades sobre ventilación e iluminación de locales. Se deberá indicar tipo de local, dimensiones del mismo, coeficiente requerido, necesarios y proyectados según lo reglamentado el código de edificación del Partido de Zárate. Artículo 185º: Iluminación y ventilación natural de locales VER CUADRO N°4.-
- **CARÁTULA MUNICIPAL:** La carátula tendrá formato rectangular con las siguientes medidas: lado mayor = 30 cm. - lado menor = 18 cm. y se ubicará en la parte inferior derecha de la lámina. La carátula contendrá: el título; escalas; nombres del Propietario; indicación del trabajo o proyecto; calle y número; firma del Propietario; su domicilio y DNI; firma del Profesional con indicación de su categoría, número de matrícula profesional y municipal con domicilio legal. VER CUADRO

Inscripción de profesionales para presentación de croquis técnico

Los CROQUIS TÉCNICOS que se presenten deberán estar firmados por profesionales matriculados (Arquitectos - Ingenieros - Técnicos) inscriptos en el Registro de Firmas de esta Municipalidad. Esta última inscripción se efectúa en la Dirección de Obras Particulares (1er. Piso) en el horario de 7.15 a 14.15hs. Con la presentación de los siguientes documentos

- Nota al Intendente Municipal solicitando la inscripción en el registro de profesionales. Fotocopia Documento (Original a la vista).
- Fotocopia del Carnet Profesional (Original a la vista).
- Fotocopia del último pago de la Matrícula Profesional (Original a la vista)
- Recibo de sellado de la caja (Se solicita en Mesa de Entradas en Municipalidad)
- Nota colegio profesional que no tiene causas pendientes.

CUADRO N°1

1. Ejemplo genérico para Obras Nuevas sin antecedentes:

Área: Urbana/Complementaria/Rural					Zona: "			Densidad Neta (hab/HA)
FOS	FOT	Retiros			Alturas Reglamentarias			
		Frente	Lateral	Fondo	Mínima	Máxima	Basamento	
Valores modificados por inclusión de premios								
FOS	FOT	Retiros			Alturas Reglamentarias			Densidad Neta (hab/HA)
		Frente	Lateral	Fondo	Mínima	Máxima	Basamento	
Del Proyecto (PB)								
FOS	FOT	Retiros			Alturas Reglamentarias			Densidad Neta (hab/HA)
		Frente	Lateral	Fondo	Mínima	Máxima	Basamento	
Del Proyecto (PA y otras)								
FOS	FOT	Retiros			Alturas Reglamentarias			Densidad Neta (hab/HA)
		Frente	Lateral	Fondo	Mínima	Máxima	Basamento	

2. Ejemplo genérico para Ampliación de Obras con antecedentes:

Área: Urbana/Complementaria/Rural					Zona: "			Densidad Neta (hab/HA)
FOS	FOT	Retiros			Alturas Reglamentarias			
		Frente	Lateral	Fondo	Mínima	Máxima	Basamento	
Prexistencia declarada según Expediente N°								
FOS	FOT	Retiros			Alturas Reglamentarias			Densidad Neta (hab/HA)
		Frente	Lateral	Fondo	Mínima	Máxima	Basamento	
Valores modificados por inclusión de premios								
FOS	FOT	Retiros			Alturas Reglamentarias			Densidad Neta (hab/HA)
		Frente	Lateral	Fondo	Mínima	Máxima	Basamento	
Del Proyecto (PB)								
FOS	FOT	Retiros			Alturas Reglamentarias			Densidad Neta (hab/HA)
		Frente	Lateral	Fondo	Mínima	Máxima	Basamento	
Del Proyecto (PA y otras)								
FOS	FOT	Retiros			Alturas Reglamentarias			Densidad Neta (hab/HA)
		Frente	Lateral	Fondo	Mínima	Máxima	Basamento	
Consolidado								
FOS	FOT	Retiros			Alturas Reglamentarias			Densidad Neta (hab/HA)
		Frente	Lateral	Fondo	Mínima	Máxima	Basamento	

Ejemplo genérico para Obras Existentes a Regularizar sin antecedentes declarados:

Área: Urbana/Complementaria/Rural					Zona: "			Densidad Neta (hab/HA)
FOS	FOT	Retiros			Alturas Reglamentarias			
		Frente	Lateral	Fondo	Mínima	Máxima	Basamento	
A declarar (PB)								
FOS	FOT	Retiros			Alturas Reglamentarias			Densidad Neta (hab/HA)
		Frente	Lateral	Fondo	Mínima	Máxima	Basamento	
A declarar (PA y otras)								
FOS	FOT	Retiros			Alturas Reglamentarias			Densidad Neta (hab/HA)
		Frente	Lateral	Fondo	Mínima	Máxima	Basamento	



3. Ejemplo genérico para Obras con antecedentes declarados e Incorporación de nuevas superficies a declarar:

Área: Urbana/Complementaria/Rural					Zona: "			Densidad Neta (hab/HA)
FOS	FOT	Retiros			Alturas Reglamentarias			
		Frente	Lateral	Fondo	Mínima	Máxima	Basamento	
Prexistencia declarada según Expediente N°								
FOS	FOT	Retiros			Alturas Reglamentarias			Densidad Neta (hab/HA)
		Frente	Lateral	Fondo	Mínima	Máxima	Basamento	
A declarar (PB)								
FOS	FOT	Retiros			Alturas Reglamentarias			Densidad Neta (hab/HA)
		Frente	Lateral	Fondo	Mínima	Mínima	Basamento	
A declarar (PA y otras)								
FOS	FOT	Retiros			Alturas Reglamentarias			Densidad Neta (hab/HA)
		Frente	Lateral	Fondo	Mínima	Mínima	Basamento	
Consolidado								
FOS	FOT	Retiros			Alturas Reglamentarias			Densidad Neta (hab/HA)
		Frente	Lateral	Fondo	Mínima	Máxima	Basamento	

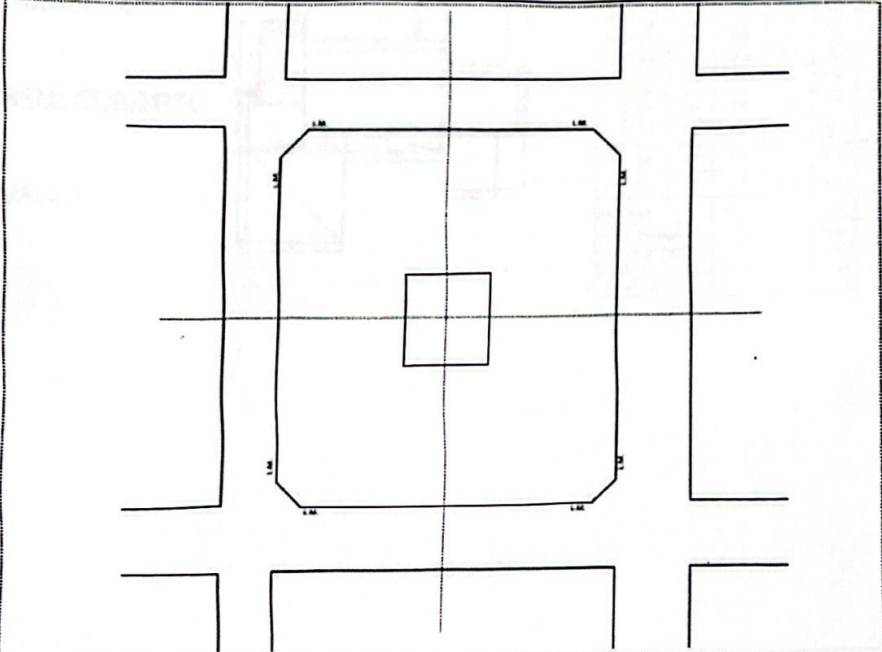
CUADRO N°2

A. REG. **PLANILLA - CENTRO LIBRE DE MANZANA**
A. CONS

Propietario: _____
Profesional: _____

NOMENCLATURA CATASTRAL							
CIRC.:	SECC.:	CHAC.:	QTA.:	FRACC.:	MANZ.:	PARC.:	SUBP.:

ÁREA: _____ ZONA: _____



(*) Llenar el presente cuadro con los datos de la manzana y proceda a conformar el centro libre de manzana, luego dibuje la ubicación de la parcela. **Asegúrese de que la presentación sea legible y prolija.** -

Ver en el Código de Planeamiento del Partido de Zárate (Ordenanza N° 3125/1997 y modificatorias - Decreto de convalidación Provincial 1699/99 y complementarios) Artículos:

- 2.6. CENTRO LIBRE DE MANZANA
- 2.6.1. Conformación
- 2.6.2. Ocupación

En caso de corresponder solicitar por nota la aplicación del Artículo 2.6.1 inciso d)

SG - DP

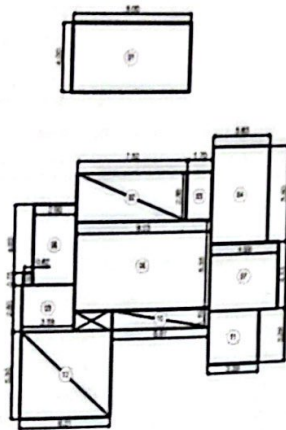
.....
Firma de Propietario

.....
Firma de Profesional

.....
Firma y sello de Funcionario

CUADRO N°3

-  CUBIERTO
-  SEMI-CUBIERTO
-  VACIO



PLANTA DE SUPERFICIES
ESC. 1:200

PLANILLA DE BALANCE DE SUPERFICIE

N°	DIMENSIONES		BALANCE DE SUPERFICIE			OBS
	LADO A	LADO B	CUB	SEMIC	VACIO	
13	4.00	8.00	0.00	0.00	32.00	
2	2.50	7.00	0.00	21.75	0.00	
3	1.70	2.50	4.81	0.00	0.00	
4	3.83	5.80	22.21	0.00	0.00	
5	2.90	4.83	14.01	0.00	0.00	
6	3.23	5.95	16.30	0.00	0.00	
7	4.38	4.13	18.58	0.00	0.00	
8	0.75	0.62	0.47	0.00	0.00	
9	2.80	3.50	10.00	0.00	0.00	
10	0.81	1.19	0.96	7.87	0.00	
11	3.38	3.29	11.13	0.00	0.00	
12	5.00	6.21	0.00	30.81	0.00	
SUB-TOTALES			131.14	62.61	32.00	
TOTAL A CONSTRUIR			193.65	30.00	225.65	
TOTAL DE SUPERFICIE			913.70			
SUPERFICIE LIBRE			720.05			

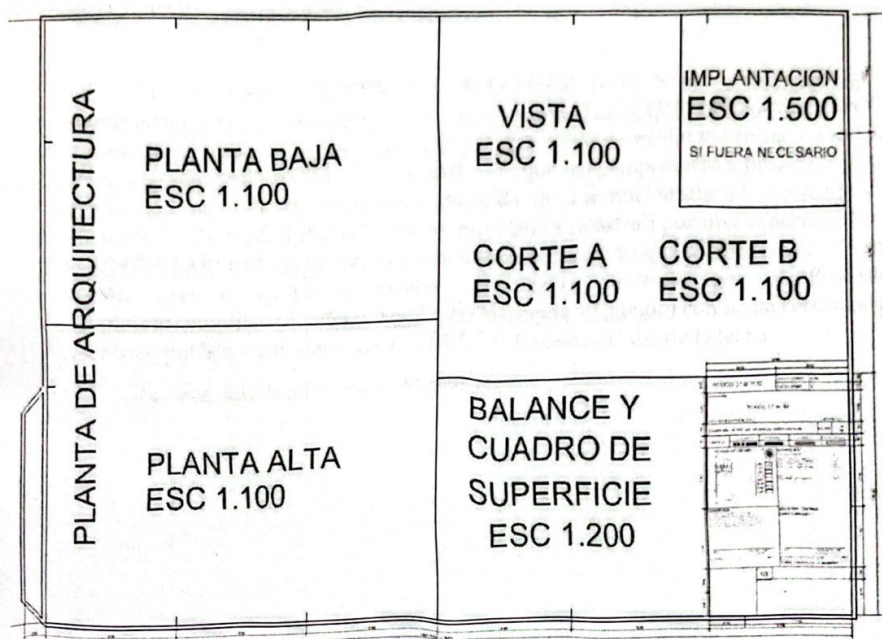
CUADRO N°4

LUMINACIÓN Y VENTILACIÓN										
N°	USO	REQUISITOS			RECOMENDACIONES			FORMA	CANT.	UNID.
		E	S	ACCES.	Pres. (W/m²)	de (W/m²)	Req. (W/m²)			
1	OFICINA	1.50	1.10	20.0	10.0	15.0	15.0	RECTANG.	10	10
2	A. REUNIONES	1.50	1.00	20.0	10.0	15.0	15.0	RECTANG.	10	10
3	B. OFICINA	1.50	1.00	20.0	10.0	15.0	15.0	RECTANG.	10	10
4	C. SALA	1.50	1.00	20.0	10.0	15.0	15.0	RECTANG.	10	10
5	D. SALA	1.50	1.00	20.0	10.0	15.0	15.0	RECTANG.	10	10
6	E. REUNIONES	1.50	1.10	20.0	10.0	15.0	15.0	RECTANG.	10	10
7	TOTAL	1.50	1.10	20.0	10.0	15.0	15.0	RECTANG.	10	10

PLANILLA DE ABERTURAS										
N°	USO	REQUISITOS			ACCES.	N°	USO	REQUISITOS		
		E	S	ACCES.				E	S	ACCES.
01	OFICINA	1.50	1.10	20.0	1	02	OFICINA	1.50	1.10	20.0
02	REUNIONES	1.50	1.00	20.0	1	03	REUNIONES	1.50	1.00	20.0
03	OFICINA	1.50	1.00	20.0	1	04	OFICINA	1.50	1.00	20.0
04	SALA	1.50	1.00	20.0	1	05	SALA	1.50	1.00	20.0
05	REUNIONES	1.50	1.10	20.0	1	06	REUNIONES	1.50	1.10	20.0
06	TOTAL	1.50	1.10	20.0	6	07	TOTAL	1.50	1.10	20.0

CUADRO N°5

FORMATO DE HOJA PARA CROQUIS TÉCNICO: A los efectos de posibilitar el escaneo de los planos se solicita respetar la medida máxima indicada para los mismos: 108cm x 90cm (6 carátulas en sentido horizontal y 2.5 carátulas en sentido vertical)



ANEXO E

**DECLARACIÓN JURADA PRESENTACIÓN DEL PLANO
TRAMITE DE REGULARIZACION OBRAS PARTICULARES NO DECLARADAS**

A la Dirección de Obras Particulares
de la Municipalidad de Zárate

Por la presente, (NOMBRE Y APELLIDO) (DNI NRO COMPLETAR), con domicilio legal en calle (dirección y nro) de la localidad de (COMPLETAR) del Partido de Zárate, declarando el correo xxxxxxxx@xxxx.com como domicilio electrónico a todos sus efectos legales, DECLARO BAJO JURAMENTO que me comprometo a presentar el plano correspondiente a la obra particular construida en el inmueble ubicado en (calle y nro, localidad) identificado catastralmente (nomenclatura catastral) por una superficie total de (COMPLETAR) metros cuadrados y el volumen edificatorio que se detallan en el croquis técnico que se agrega al presente que fuera suscripto por el Profesional, Arquitecto/Ingeniero (nombre y apellido) (Matrícula y Colegio) con firma certificada por escribano público, dentro del plazo de DOCE (12) meses del día de la fecha.

Sin más, saludo a Ud. muy atentamente,