



INTENDENCIA MUNICIPAL
DE
TIGRE

CORRESPONDE EXPTE. 4112-0060610/2022.

TIGRE, *06 de Febrero de 2023.*

VISTO:

La necesidad de actualizar la reglamentación de los procedimientos técnicos-administrativos para constituir una mejora en la implementación del régimen especial de REGISTRACIÓN de las obras antirreglamentarias ejecutadas sin permiso o clandestinas en el padrón municipal, conforme lo establecido por las ordenanzas Fiscal e Impositiva y consecuentemente con la abrogación del Decreto Municipal Nro. 1749/19 vigente que la regula y;

CONSIDERANDO:

Que, el Municipio tiene la responsabilidad más directa del Ordenamiento Territorial y en razón de ello, la Ordenanza Fiscal a través del art. 238 y complementarios, mantiene el objetivo de la regularización de las obras ejecutadas clandestinamente, con el espíritu de reconocer su situación jurídica y respetar el interés general de la equidad tributaria, basado en el reconocimiento de las imposibilidades de una 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, esta situación irregular persiste en numerosas edificaciones existentes en el territorio municipal, algunas iniciadas y concluidas sin declarar y otras iniciadas con planos aprobados y luego modificadas sin permiso, para las cuales se estableció este procedimiento, el que culminará, en su caso, con la registración de las obras y el reconocimiento oficial de dicha existencia, sin perjuicio del mantenimiento de su carácter antirreglamentario cuando así resultare, siempre que se satisfaga una serie de requisitos mínimos;



INTENDENCIA MUNICIPAL
DE
TIGRE

CORRESPONDE EXPTE. 4112-0060610/2022.

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

Que, por otra parte, si bien este régimen admite el registro 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 en estas construcciones, exigiendo estándares mínimos de seguridad, movilidad y habitabilidad que se deberán evaluar escrupulosamente, pudiendo proponer las adecuaciones y modificaciones parciales necesarias para su aceptación;

Que, la finalidad de esta normativa debe entenderse, como la búsqueda de un progreso urbanístico armónico, ajustado a derecho, tanto para garantizar seguridad jurídica y edilicia, como para incentivar al correcto desarrollo territorial del Municipio.

Que mediante el art. 238 de la Ordenanza Fiscal vigente, 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 las obras que se pretendan, atendiendo a 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 señala en el considerando precedente, resulta



INTENDENCIA MUNICIPAL
DE
TIGRE

CORRESPONDE EXPTE. 4112-0060610/2022.

pertinente mantener actualizados los parámetros de evaluación, los que a su vez constituirán la base para el cálculo de la sobretasa a aplicar cuando correspondiera;

Que a fs. 24 la Dirección General de Obras Particulares solicita la opinión de la Dirección General de Tasas Territoriales sobre el proyecto de decreto presentado y los respectivos cálculos sobre la aplicación de las diferentes tasas.

Que a fs. 25 la Dirección General de Gestión Territorial toma conocimiento de las modificaciones en la planilla de sobretasa con respecto a los topes máximos por cada ítem.

Que a fs. 26 la Dirección General de Obras Particulares solicita que tome conocimiento la Subsecretaría de Desarrollo Urbano Ambiental, y se de intervención a la Dirección Coordinadora de Asesoría Letrada.

Que a fs. 27 obra dictamen de la Secretaría Legal y Técnica sin formular observaciones atento la índole técnica de la cuestión tratada, sugiriendo la intervención del señor Secretario de Economía y Hacienda.

Que a fs. 29 se expide el señor Secretario de Economía y Hacienda con la única propuesta de modificar el artículo 7 del proyecto consultado, relacionado con delegar facultades sobre cuestiones técnicas en el Secretario de Gobierno, ya que las facultades de índole tributaria previstas en las Ordenanza Fiscal e Impositiva se encuentran delegadas en dicha Secretaría de Economía y Hacienda.

Que a fs. 30 el señor Secretario de Gobierno solicita opinión de la Dirección General de Obras Particulares, la que se expide a fs. 31 en un todo de acuerdo con la propuesta de la Secretaría de Economía y



INTENDENCIA MUNICIPAL
DE
TIGRE

CORRESPONDE EXPTE. 4112-0060610/2022.

Hacienda, solicitando, al mismo tiempo, opinión de la Dirección Coordinadora de Asesoría Letrada.

Que a fs. 32 obra dictamen de la Dirección Coordinadora de Asesoría Letrada y de la Subsecretaría Legal y Técnica, cuyo párrafo final seguidamente se transcribe: *“Que, en esta inteligencia esta Asesoría no formula objeción jurídica alguna a la modificación en análisis, a excepción de indicar que para el Ejercicio 2023, deberá actualizarse el acto administrativo que renueve la delegación de facultades”*.

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

DECRETA

ARTÍCULO 1.- Póngase en vigencia el régimen para la registración de las obras ejecutadas sin permiso previo, instituido por las Ordenanzas Fiscal e Impositiva vigentes, y establézcanse 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 necesitar un permiso de obra. Las mismas se encuadrarán en alguna de estas dos categorías:



a) OBRAS SUBSISTENTES REGLAMENTARIAS: Son aquellas obras realizadas sin el previo permiso municipal pero que se ajustan a la totalidad de las normas vigentes en materia urbanística, edilicia y de habitabilidad, sus modificaciones y ampliaciones.

Serán consignadas como "PLANO DE: DECLARACIÓN DE OBRAS SUBSISTENTES" en la carátula de los planos.

b) OBRAS SUBSISTENTES ANTIRREGLAMENTARIAS: Son aquellas obras realizadas sin el previo permiso municipal y que, además, no se ajusta a la normativa vigente en materia urbanística, edilicia y/o de habitabilidad, sus modificaciones y ampliaciones.

Serán consignadas como "PLANO DE: DECLARACIÓN DE OBRAS SUBSISTENTES ANTIRREGLAMENTARIAS" en la carátula de los planos.

ARTÍCULO 3.- La presentación de los planos para la solicitud del registro de obras ejecutadas sin permiso previo, en sus dos categorías, deberá respetar la normativa y procedimientos vigente para tal fin y se deberá consignar la carátula según el tipo de obra que corresponda de acuerdo al artículo precedente.

Se deberá adjuntar al expediente de obra:

a) Toda aquella documentación que sea exigida en la normativa vigente al momento de la presentación.

b) Un informe sobre el estado y capacidad portante de las estructuras, elaborado y suscrito por un profesional competente que posea matrícula y esté inscripto en el Municipio. El mismo evaluará la capacidad de carga de las fundaciones, del conjunto de estructuras y de la cubierta, conforme el estado a las que se ven sometidas, según el destino declarado de los locales. Además, certificará su aptitud a estos fines y/o caracterizará daños, reco-



mendando trabajos de reparación y/o refuerzo, si correspondieran. El INFORME ESTRUCTURAL debe tener una memoria técnica descriptiva y un esquema estructural conceptual representado gráficamente.

El dibujo en los planos de declaración de obras subsistentes antirreglamentarias deberá diferenciar detalladamente las partes y/o sectores que se encuentren en contravención de las normativas urbanísticas y edilicias conforme las disposiciones vigentes.

ARTÍCULO 4.- La Dirección General de Obras Particulares, evaluará todas las obras 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) En caso de corresponder, 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, que sean inaceptables.
- d) Los conjuntos inmobiliarios serán evaluados y podrán ser registrados, pero aquellos que no cumplimenten con las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la presente norma, no obtendrán el apto PH para su subsiguiente subdivisión.

ARTÍCULO 5.- La Dirección General de Obras Particulares establecerá los condicionamientos o el eventual rechazo a la registración de las obras antirreglamentarias conforme las siguientes pautas:



INTENDENCIA MUNICIPAL
DE
TIGRE

CORRESPONDE EXPTE. 4112-0060610/2022.

- a) No serán tratadas en el presente régimen las obras que se encuentren en ejecución ni las obras en las que se haya producido su terminación dentro de los dos últimos años, contando desde el momento de la presentación del expediente.
- b) En todas las presentaciones se deberá acreditar, a través de documentación fehaciente, la titularidad dominial del inmueble que se pretende registrar.
- c) Todas las presentaciones que involucren obras que se apoyen simultáneamente sobre 2 o más parcelas, deberán acompañar el trámite de unificación parcelaria según la normativa vigente.
- d) Las obras no deberán ocupar ni invadir la vía pública, terrenos del dominio nacional, provincial y municipal, no catastrados o cualquier otro terreno del que no se tuviera título dominial.
- e) Las obras no deberán invadir ni ocupar áreas afectadas a: I) las posibles aperturas, ensanches y/o proyecciones de la vía pública; II) los caminos de sirga instituido por el Código Civil y; III) las zonas con posibles ensanches de rutas, tanto nacionales como provinciales. Se podrán considerar dichas obras, excepcionalmente, en caso de que se presente en el expediente la renuncia expresa al mayor valor de la construcción que invada u ocupe el área, mediante declaración fehaciente de los titulares dominiales y rubricado ante escribano público. (Formulario II)
- f) Las obras no deberán superar en más de dos niveles la altura máxima establecida por la normativa urbanística y edilicia vigente para la zona en que se pretende registrar.



INTENDENCIA MUNICIPAL
DE
TIGRE

CORRESPONDE EXPTE. 4112-0060610/2022.

g) Las obras construidas sobre parcelas que deban ceder al Estado Provincial y/o Municipal superficies destinadas a espacios verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, no serán aceptadas para su tratamiento. Solo se podrá tramitar la declaración y futura registración de las obras conforme el régimen del presente decreto, una vez efectivizado y concluido el proceso de cesión.

h) Para tramitar la registración de obras ejecutadas en edificios sujetos al régimen de Propiedad Horizontal vigente, se deberá presentar una autorización fehaciente rubricada ante escribano público, de la asamblea de copropietarios, o un acuerdo de la totalidad de los propietarios. Ello no implica que se contará con el apto de propiedad horizontal para subdivisión.

i) Las obras cuyos propietarios mantengan activas cuestiones o controversias administrativas, deudas o causas judiciales o de similar tenor con el Municipio, no serán tratadas.

j) No se dará viabilidad al registro de las obras antirreglamentarias que, a juicio de la Dirección General de Obras Particulares, y a través de la Dirección Coordinadora de Inspección, considere que no reúnen las condiciones mínimas de seguridad estructural y/o que impliquen un riesgo.

k) No serán tratadas en el presente régimen las obras que superen el FOT máximo establecido según el uso declarado, acorde a lo estipulado en artículo 45, decreto ley 8912/77 o el que en un futuro lo reemplace.

l) Obras que afecten a vecinos y linderos.

m) Obras que posean otros impedimentos según criterio fundado de la Dirección General de Obras Particulares.



INTENDENCIA MUNICIPAL
DE
TIGRE

CORRESPONDE EXPTE. 4112-0060610/2022.

ARTÍCULO 6.- El estado resultante de las obras antirreglamentarias acogidas a esta reglamentación será el de PLANO REGISTRADO, en los términos de la Ordenanza Fiscal para obras ejecutadas sin permiso, sin perjuicio de la oposición de terceros. Deberá quedar asentado en el mismo que la obra no cumple con la normativa urbanística vigente y que el propietario aceptará y abonará una sobretasa mensual hasta remediar la condición antirreglamentaria de la obra.

Para ello, la documentación gráfica deberá contener las siguientes leyendas:

"EL ESTADO RESULTANTE DE LAS CONSTRUCCIONES ACOGIDAS A ESTA INCORPORACIÓN SERÁ EL DE PLANO REGISTRADO, SIN PERJUICIO DE LA OPOSICIÓN DE TERCEROS. QUEDANDO ACLARADO QUE NO CUMPLE CON LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE".

"EL PROPIETARIO SE COMPROMETE PARA EL FUTURO A NO REALIZAR NUEVAS AMPLIACIONES O MODIFICACIONES QUE NO CUMPLAN CON EL CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN VIGENTE DEL PARTIDO DE TIGRE".

"EL PROPIETARIO SE COMPROMETE A NO CAMBIAR LOS USOS DECLARADOS EN EL PRESENTE PLANO".

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

Las mismas deberán estar firmadas al pie por los titulares del plano y deberán estar ubicadas en el sector superior sobre la carátula en cada uno de los planos que sean presentados y deberán respetar el ancho de la misma.



INTENDENCIA MUNICIPAL
DE
TIGRE

CORRESPONDE EXPTE. 4112-0060610/2022.

Finalmente, la sobretasa se calculará según los parámetros descriptos en el ANEXO I del presente decreto.

ARTÍCULO 7.- Deléguese en el Secretario de Gobierno, la facultad de dictar actos administrativos vinculados a cuestiones técnicas, en relación con el artículo 238 de la Ordenanza Fiscal vigente.

ARTÍCULO 8.- Derógase el Decreto N° 1749/2019.

ARTÍCULO 9.- Refrenden el presente Decreto el señor Secretario General, Obras y Servicios Públicos y el señor Secretario de Gobierno.

ARTÍCULO 10.- Dése al Registro Municipal de Normas. Notifíquese y verifíquese su cumplimiento por la Secretaría de Gobierno y Secretaría de Economía y Hacienda.

DCDD
D5686
LRT
406

Pedro Fernando Heyde
Secretario General, Obras y
Servicios Públicos

Dr. Julio Zamora
Intendente Municipal

Dr. Mario Alberto Zamora
Secretario de Gobierno

DECRETO N° 138



INTENDENCIA MUNICIPAL
DE
TIGRE

CORRESPONDE EXPTE. 4112-0060610/2022.

ANEXO I

A los fines de esta norma, y a los efectos de determinar la sobretasa, se deberá asignar el porcentaje dependiendo cada una de las siguientes categorías:

1. VIVIENDA

- a. Unifamiliar Individual: Unidad de vivienda implantada con exclusividad sobre una parcela con entrada directa y única desde la vía pública.
- b. Unifamiliares: Construcción de dos o más unidades de vivienda que ocupen una misma parcela y que posean accesos desde vía pública y servicios independientes.
- c. Multifamiliar: Edificio residencial constituido por tres o más unidades de vivienda, con accesos y servicios comunes.

2. COMERCIO

3. INDUSTRIA

La sobretasa se aplicará sobre todas las unidades funcionales de la/las parcela/s afectada/s, independientemente de la categoría.

Además de la categorización, se consignará el pertinente porcentaje, y se delimitarán los parámetros del cálculo de la sobretasa, en base al incumplimiento de los siguientes puntos, los cuales, en ningún caso, podrán superar el tope máximo establecido para cada uno de ellos:



INTENDENCIA MUNICIPAL
DE
TIGRE

CORRESPONDE EXPTE. 4112-0060610/2022.

a. INVASIÓN DE RETIROS

Por cada m² que invada cualquiera de los retiros establecidos se aplicará una sobretasa de:

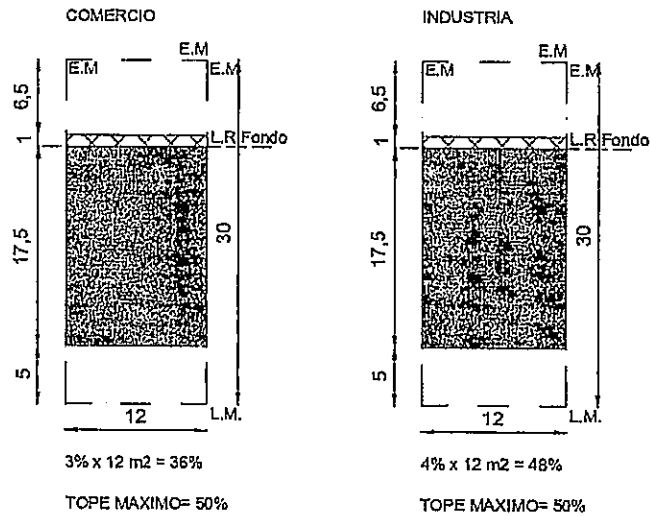
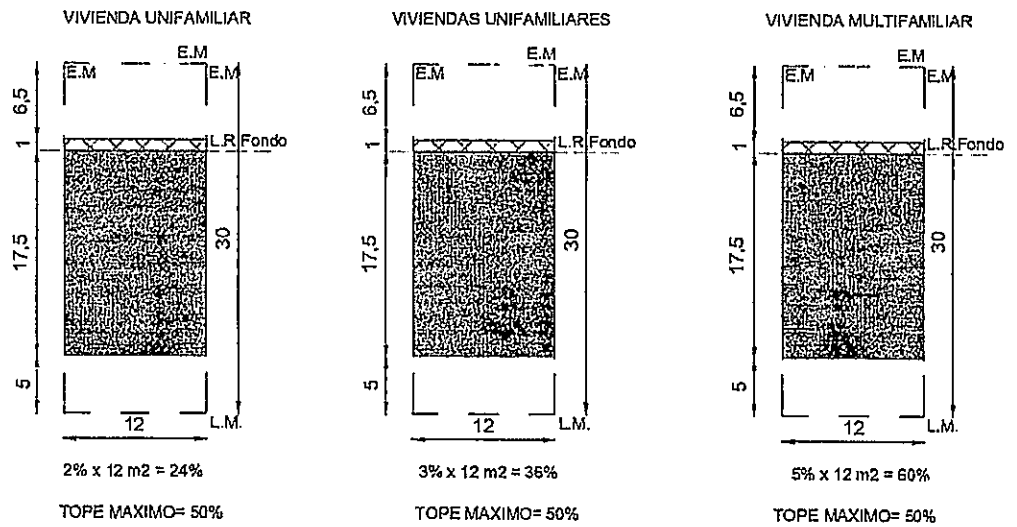
- 2% en construcciones con destino vivienda unifamiliar individual.
- 3% en construcciones con destino viviendas unifamiliares.
- 5% en construcciones con destino vivienda multifamiliar.
- 3% en construcciones con destino comercio.
- 4% en construcciones con destino Industria.

Todos ellos, en este punto, deberán calcularse con un límite porcentual con tope máximo del 50%.



EJEMPLO:

INVASION DE RETIRO





INTENDENCIA MUNICIPAL
DE
TIGRE

CORRESPONDE EXPTE. 4112-0060610/2022.

b. EXCESO DE F.O.S y F.O.T

Se evaluará la ocupación del suelo por sobre el F.O.S. y F.O.T. máximo admitido para la zona en que está registrada la obra.

EXCESO F.O.S.:

Por sobre el porcentaje excedido se aplicará una sobretasa de:

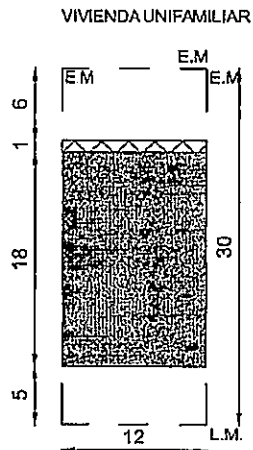
- **4%** en construcciones con destino vivienda unifamiliar individual.
- **5%** en construcciones con destino viviendas unifamiliares.
- **7%** en construcciones con destino vivienda multifamiliar.
- **5%** en construcciones con destino comercio.
- **6%** en construcciones con destino Industria.

Todos ellos, en este punto, deberán calcularse con un límite porcentual con tope máximo del 75%.



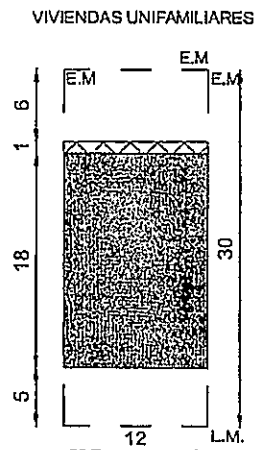
EJEMPLO:

EXCESO DE F.O.S.



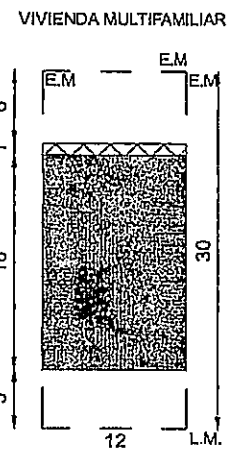
Superficie Parcela: 360 m2
FOS permitido: 0.60
FOS real: 0.63
Exceso de FOS: 3%
4% x 3% = 12%

TOPE MAXIMO= 75%



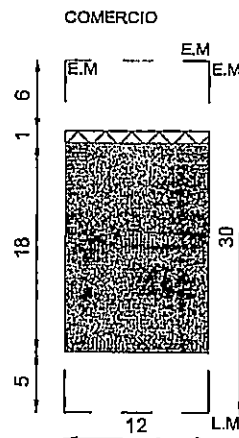
Superficie Parcela: 360 m2
FOS permitido: 0.60
FOS real: 0.63
Exceso de FOS: 3%
5% x 3% = 15%

TOPE MAXIMO= 75%



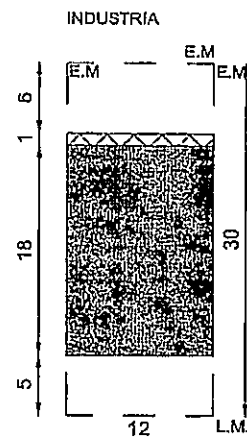
Superficie Parcela: 360 m2
FOS permitido: 0.60
FOS real: 0.63
Exceso de FOS: 3%
7% x 3% = 21%

TOPE MAXIMO= 75%



Superficie Parcela: 360 m2
FOS permitido: 0.60
FOS real: 0.63
Exceso de FOS: 3%
5% x 3% = 15%

TOPE MAXIMO= 75%



Superficie Parcela: 360 m2
FOS permitido: 0.60
FOS real: 0.63
Exceso de FOS: 3%
6% x 3% = 18%

TOPE MAXIMO= 75%



INTENDENCIA MUNICIPAL
DE
TIGRE

CORRESPONDE EXPTE. 4112-0060610/2022.

EXCESO F.O.T.:

Por sobre el porcentaje excedido se aplicará una sobretasa de:

- 4% en construcciones con destino vivienda unifamiliar individual.
- 5% en construcciones con destino viviendas unifamiliares.
- 7% en construcciones con destino vivienda multifamiliar.
- 5% en construcciones con destino comercio.
- 6% en construcciones con destino Industria.

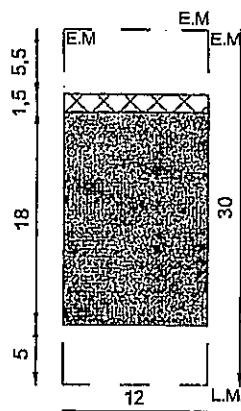
Todos ellos, en este punto, deberán calcularse con un límite porcentual con tope máximo del 50%.



EJEMPLO:

EXCESO DE F.O.T.

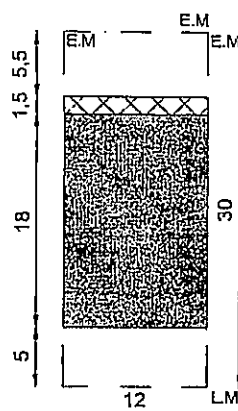
VIVIENDA UNIFAMILIAR



Superficie Parcela: 360 m2
FOT permitido: 1.20
FOT real: 1.25
Exceso de FOT: 5%
4% x 5% = 20%

TOPE MAXIMO= 50%

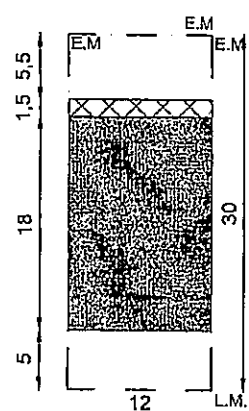
VIVIENDAS UNIFAMILIARES



Superficie Parcela: 360 m2
FOT permitido: 1.20
FOT real: 1.25
Exceso de FOT: 5%
5% x 5% = 25%

TOPE MAXIMO= 50%

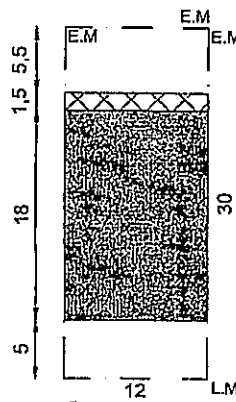
VIVIENDA MULTIFAMILIAR



Superficie Parcela: 360 m2
FOT permitido: 1.20
FOT real: 1.25
Exceso de FOT: 5%
7% x 5% = 35%

TOPE MAXIMO= 50%

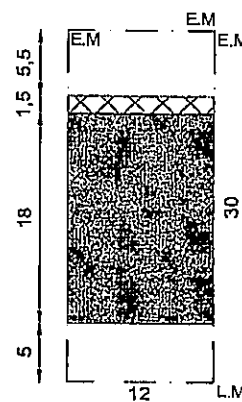
COMERCIO



Superficie Parcela: 360 m2
FOT permitido: 1.40
FOT real: 1.45
Exceso de FOT: 5%
5% x 5% = 25%

TOPE MAXIMO= 50%

INDUSTRIA



Superficie Parcela: 360 m2
FOT permitido: 1.20
FOT real: 1.25
Exceso de FOT: 5%
6% x 5% = 30%

TOPE MAXIMO= 50%



c. EXCESO DE ALTURA MÁXIMA

Se evaluará los metros lineales excedidos según lo establecido por la zona, y se aplicará un 5% por cada metro excedido sin distinción entre categorías. Además, deberá calcularse con un límite porcentual con tope máximo del 30%.

d. EXCESO DE DENSIDAD

Se verificará la superación de la densidad neta máxima establecida por las planillas de indicadores urbanísticos.

Por cada habitante que exceda la densidad admisible por zona, se aplicará una sobretasa de:

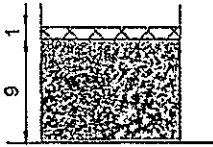
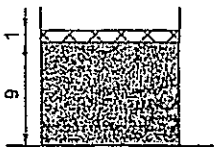
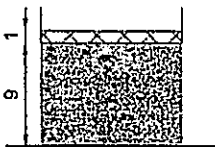
- **2%** en construcciones con destino vivienda unifamiliar individual.
- **3%** en construcciones con destino viviendas unifamiliares.
- **5%** en construcciones con destino vivienda multifamiliares.
- **4%** en construcciones con destino comercio.
- **2%** en construcciones con destino Industria.

Todos ellos, en este punto, deberán calcularse con un límite porcentual con tope máximo del 50%.



EJEMPLOS ALUTRA Y DENSIDAD:

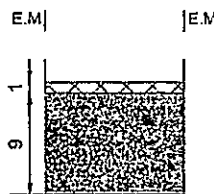
ALTURA

VIVIENDA UNIFAMILIAR		VIVIENDAS UNIFAMILIARES		VIVIENDA MULTIFAMILIAR	
E.M	E.M	E.M	E.M	E.M	E.M
					
<p>Altura Permitida = 9 m Altura Real = 10 m Exceso de altura = 1 m $5\% \times 1 \text{ m} = 5\%$</p>		<p>Altura Permitida = 9 m Altura Real = 10 m Exceso de altura = 1 m $5\% \times 1 \text{ m} = 5\%$</p>		<p>Altura Permitida = 9 m Altura Real = 10 m Exceso de altura = 1 m $5\% \times 1 \text{ m} = 5\%$</p>	
TOPE MAXIMO= 30%		TOPE MAXIMO= 30%		TOPE MAXIMO= 30%	

DENSIDAD

VIVIENDA UNIFAMILIAR $2\% \times 2 = 4\%$ TOPE MAXIMO= 50%	VIVIENDAS UNIFAMILIARES $3\% \times 2 = 6\%$ TOPE MAXIMO= 50%	VIVIENDA MULTIFAMILIAR $5\% \times 2 = 10\%$ TOPE MAXIMO= 50%
--	---	---

COMERCIO



Altura Permitida = 9 m
Altura Real = 10 m
Exceso de altura = 1 m
 $5\% \times 1 \text{ m} = 5\%$

TOPE MAXIMO= 30%

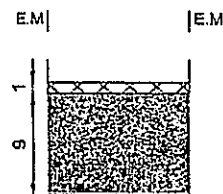
DENSIDAD

COMERCIO

$4\% \times 2 = 4\%$

TOPE MAXIMO= 50%

INDUSTRIA



Altura Permitida = 9 m
Altura Real = 10 m
Exceso de altura = 1 m
 $5\% \times 1 \text{ m} = 5\%$

TOPE MAXIMO= 30%

DENSIDAD

INDUSTRIA

$2\% \times 2 = 4\%$

TOPE MAXIMO= 50%



e. MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO

Se le adjudicará una sobretasa del 2% por cada módulo de estacionamiento faltante.

A los fines de esta reglamentación los módulos de carga y descarga se asimilan a los módulos de estacionamiento y se les aplicará el mismo porcentaje de sobretasa por su incumplimiento.

Finalmente, deberá calcularse con un límite porcentual con tope máximo del 25%.

f. HABITABILIDAD

Se evaluará la satisfacción de las condiciones mínimas de habitabilidad de los locales destinados a la permanencia de personas a través de los siguientes ítems: a) Iluminación y ventilación natural de los locales identificados como de primera categoría, b) volúmenes de renovación de aire en locales de tercera categoría, c) Altura mínima para los locales de 1 era y 3era categoría, d) nivel de piso terminado por encima de cota inundable. f) Áreas y lados mínimos para los locales ut supra mencionados.

A los fines de esta norma se deberá entender como:

a. Locales de Permanencia o de Primera Clase: (Locales de 1°)

Los espacios donde se habita o trabaja de manera permanente o por un lapso prolongado por un mismo grupo de usuarios, y/o en los cuales las actividades que se realizan requieren de iluminación natural y vistas al exterior.



INTENDENCIA MUNICIPAL
DE
TIGRE

CORRESPONDE EXPTE. 4112-0060610/2022.

Definen el uso principal del edificio, sus características particulares, infraestructura y/o localización.

b. Locales de Permanencia Eventual o de Tercera Clase: (Locales de 3°)

Son de uso eventual, para un mismo grupo de usuarios, o uso continuo, pero con rotación de usuarios. Definen el uso principal del establecimiento, las características particulares o especializadas, su infraestructura y/o su localización. También pueden complementar el uso principal cuando esté definido por locales de Primera Clase.

Por el incumpliendo de al menos un local se aplicará una sobretasa de:

- **10%** en locales de primera categoría.
- **5%** para locales de tercera categoría.

Todos ellos, en este punto, deberán calcularse con un límite porcentual con tope máximo del 20%.

g. EXCESO DE UNIDADES FUNCIONALES:

Se verificará la cantidad de unidades funcionales excedidas según lo establecido por el Código de Zonificación del partido de Tigre vigente, para la zona en que está inscripta la obra. Por cada vivienda que exceda se imputará un 20% de sobretasa.

h. CÁLCULO FINAL



INTENDENCIA MUNICIPAL
DE
TIGRE

CORRESPONDE EXPTE. 4112-0060610/2022.

Una vez calculados los porcentajes parciales de cada punto, de su sumatoria, se obtendrá el total de la sobretasa a aplicar. Dicho total, tendrá un tope y no podrá superar el 300%, límite máximo establecido por la Ordenanza Fiscal vigente.



ANEXO II

A los fines de establecer la sobretasa final por la que se verá afectado el impuesto municipal, se deberá adjuntar al expediente la siguiente "planilla de liquidación de sobretasa" (Formulario 1) y que a continuación se detalla su confección.

1. Completar los datos catastrales.
2. Determinar el destino predominante de la construcción: Vivienda y subtipo / comercio / industria.
3. Completar la "columna 1" con los % (porcentajes) a aplicar según el destino y las condiciones evaluadas en el presente decreto.
4. Transcribir en "columna 2" las superficies y/o cantidades en infracción/es.
5. En "columna 3" completar con el % (porcentaje) producto de la multiplicación de columna 1 y 2 teniendo en cuenta los máximos porcentajes a aplicar en cada condición evaluada según la Ordenanza impositiva vigente.
6. Determinar el total de sobretasa a aplicar sumando los valores obtenidos en "columna 3" siendo el 300% sobretasa el máximo establecido según Ordenanza impositiva vigente.
7. Completar con la firma del propietario y del profesional/mandatario.



INTENDENCIA MUNICIPAL
DE
TIGRE

CORRESPONDE EXPTE. 4112-0060610/2022.

FORMULARIO I



TIGRE
MUNICIPIO

Dirección General
de Obras Particulares

DiGOP

LIQUIDACION DE SOBRETASA

El propietario ACEPTA abonar una sobretasa mensual hasta REMEDIAR la condición antirreglamentaria de la construcción. Dicha sobretasa se calculará según los parámetros descriptos en la normativa vigente sobre el REGISTRO DE OBRAS ANTIRREGLAMENTARIAS

Calle		Nº	Localidad					
CIRC.	SEC.	CHA.	QTA.	FRAC.	MZA.	PARC.	U.F.	Nº CUENTA

EXP. MUNICIPAL Nº 4112 / _____ / _____

CONDICIONES EVALUADAS	Max. aplicar	Destino predominante: _____		
		COLUMNA1 APLICAR	% A	COLUMNA2 Exceso m2/ cant.
Exceso de F.O.S	Hasta 75%		%	
Exceso de F.O.T	Hasta 50%		%	
Invasión de retiros	Hasta 50%		%	
Altura Máxima	Hasta 30%		%	
Densidad	Hasta 50%		%	
Mod. estacionamiento	Hasta 25%		%	
Habitabilidad	Hasta 20%		%	
Exceso de viviendas	sin tope		%	
SUBTOTAL				
TOTAL:	Máximo a aplicar 300%			

Según lo establecido por normativa impositiva vigente a aplicar, no se podrá exceder en el total por sobre el 300%

Propietario

Profesional / Mandatario

Secretaría de Gobierno - Dirección General de Obras Particulares



INTENDENCIA MUNICIPAL
DE
TIGRE

CORRESPONDE EXPTE. 4112-0060610/2022.

FORMULARIO II



RENUNCIA AL MAYOR VALOR

Tigre, Seleccione fecha:

El/los que suscribe/n, titular/es del inmueble sito en la calle N°
 de la localidad de , partido de Tigre, partida municipal N°
 nomencatura catastral: Circ. Secc. Mza.
 Parc. U.F. , por la presente renuncia/n al mayor valor por la
construcción que invade el área de restricción al dominio por futuro ensanche de la
calle y se compromete/n a demolerla a su cargo en el momento
que corresponda.

Lugar, fecha y firmar certificadas por escribano.

Firma del/los titular/es del inmueble:

Aclaración:

DNI:

*Nota: En caso de haber más de un titular, deben constar la firma de todos.