



MUNICIPALIDAD DE
LOS CONQUISTADORES

Bartolomé Mitre N° 84 | C.P 3183 | Los Conquistadores - Entre Ríos - Argentina
Tel.: (03458) 15658083 | E - mail: municonquis@hotmail.com | conquistadoresmunicipio@gmail.com

ORDENANZA N° 186/2024

Los Conquistadores (Entre Ríos), 05 de Diciembre de 2024

VISTO:

Que la Localidad de Los Conquistadores no posee normativa al respecto de los requisitos administrativos para edificación; y

CONSIDERANDO:

Que es imperativo establecer un marco regulatorio de los trámites administrativos que se deban realizar a efectos de construir, modificar y demoler edificios nuevos o existentes en el ejido de la Municipalidad de Los Conquistadores.

Por ello, el HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE de la localidad de Los Conquistadores, en uso de sus atribuciones, sanciona la presente:

ORDENANZA

ARTÍCULO 1- OBJETO Y ALCANCE

Las disposiciones de este código se aplicarán a las obras particulares y a las oficiales, cualquiera sea su afectación, localizadas dentro del Ejido del Municipio de Los Conquistadores.

La presente Ordenanza tiene por objeto reglamentar la construcción, modificación, demolición, remoción, inspección, reglamentación de la ocupación, uso y mantenimiento de predios, edificios e instalaciones.

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y la aplicación del presente Código no debe interpretarse como excluyente de otros casos no previstos en el mismo y que por su naturaleza sean alcanzados por sus disposiciones.

ARTÍCULO 2- DEL ÓRGANO DE APLICACIÓN

El Departamento Ejecutivo Municipal, por sí o por los órganos de aplicación que él determine, tiene a su cargo la obligación de exigir el cumplimiento de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 3- FUNCIÓN DEL AUTORIDAD DE APLICACIÓN

- Examinar para su registración, los planos, memorias y demás antecedentes que presenten los particulares y / o Profesionales o sus solicitudes de edificación, en virtud del cumplimiento del presente Código.
- Controlar el cumplimiento de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 4- TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO DE OBRA

Se deberá solicitar permiso para realizar las siguientes tareas:

- Construir nuevos edificios.
- Ampliar, refaccionar o transformar lo ya construido sobre ochavas.



- Efectuar demoliciones.
- Efectuar instalaciones de ascensores y montacargas.
- Instalar vitrinas, toldos, carteleras, marquesinas, aleros y anuncios.
- Ejecutar solados y plataformas sobre el espacio público.
- Construir o reformar veredas y rampas exteriores.
- Ejecutar o renovar revoques de fachadas (cuando requieren depósito de materiales y demás en la vía pública).
- Construir o colocar piletas.
- En toda construcción que se proyecte ejecutar sobre o en las proximidades de los arroyos y vías de desagües, naturales o artificiales, que atraviesen la planta urbana y el ejido de Los Conquistadores
- Cerrar, abrir o modificar vanos ubicados en las fachadas.

La solicitud especificará fecha, nombre y domicilio del Propietario, ubicación, trabajo que se propone efectuar o clase de obra. La documentación se presentara firmada por el propietario y/o profesional que corresponda según esta ordenanza.

ARTÍCULO 5- TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO DE OBRA

No es necesario solicitar permiso ni se requiere pago de derechos, pero sí dar aviso escrito a la Municipalidad, siempre que para su realización no sea necesario instalar en la acera depósitos de materiales, cercos provisorios o andamios:

- Desmontar, excavar o rellenar terrenos.
- Cambiar o refaccionar estructuras y /o techos.

La autoridad de aplicación podrá exigir no obstante que se solicite permiso en los casos en que los trabajos, a su juicio, sean de importancia.

ARTÍCULO 6- TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO NI AVISO DE OBRA

Siempre que no se requiera instalar en la vereda cercos provisorios, andamios o depósito de materiales, no es necesario solicitar permiso ni se requiere pago de derechos de construcción.

Los que practiquen refacciones de muy poca importancia, por ejemplo:

- Limpiar o pintar fachadas principales.
- Limpieza y pintura en general.
- Arreglos no estructurales: impermeabilizaciones, contrapisos, u otras.
- Renovación de parte o totalidad de carpintería y herrería interiores.
- Renovación de vidrios.
- Cambio de pisos interiores
- Ejecutar revoques o revestimientos interiores, fachadas secundarias y de patios.

ARTÍCULO 7- PROHIBICIÓN DE COMENZAR LAS TAREAS SIN PERMISO

No se podrá dar comienzo a las tareas referidas en el Artículo N°4 sin haber cumplimentado todos los requerimientos y tener el permiso correspondiente.



ARTÍCULO 8- DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR EL PERMISO DE TRABAJOS DE ESCASA MAGNITUD

La solicitud de permiso para aquellas tareas que sean nombradas en el Artículo N°4 y sean consideradas de escasa magnitud podrá presentarse sin firma de Profesionales responsables. Dicha solicitud deberá contar con la firma del Propietario y una descripción de la tarea a realizar, así como todos aquellos detalles que la Autoridad de Aplicación estime conveniente. Esta determinación de magnitud quedará sujeta a consideración del ejecutivo municipal quién resolverá el procedimiento a seguir para obtener el permiso correspondiente y podrá exigir la presentación de una documentación completa cuando lo estime conveniente.

ARTÍCULO 9- DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA SOLICITAR EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

Aquellos Propietarios que deseen obtener el permiso de construcción para realizar obras nuevas, ampliaciones o reformas, y/o deseen declarar obras existentes; deberán cumplimentar con los siguientes documentos:

- Documentación relativa a la titularidad del terreno a intervenir y documentación del Propietario.
- Solicitud y determinación del nivel de vereda
- Factibilidad de servicios sanitarios en el terreno.
- Planos generales de obra, o croquis firmado por propietario y/o profesional.
- Informe del Departamento de Rentas del Municipio. Libre deuda en todo lo vinculado al inmueble a intervenir.

ARTÍCULO 10- VISADO DE PLANOS Y OTORGAMIENTO DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

Cuando la documentación presentada para solicitar el permiso de construcción este completa y acorde a las exigencias reglamentarias de esta ordenanza, la autoridad de aplicación registrará la documentación y otorgará el permiso.

El plazo máximo para el visado de los documentos es de 20 (veinte) días hábiles. Siempre que la magnitud del proyecto no requiera un plazo mayor de revisión.

ARTÍCULO 11- EN EL CASO QUE SE REQUIERA LA PRESENTACIÓN DE PLANOS DEBERAN CUMPLIR LOS SIGUIENTES REQUISITOS.

Todos los planos deberán ser confeccionados en escala 1:100, se presentan por triplicado en hoja blanca.

Deberán presentarse los siguientes planos.

- a) Para edificios:
 - 1- Planos generales
 - 2- Planos de estructuras
 - 3- Plano de detalles
- b) Plano de instalaciones eléctricas, instalación sanitaria y pluvial, además si las hubiese instalación de gas, instalación de calefacción o aire acondicionado.
- c) Plano conforme a obra: Cuando en el transcurso de una obra se hubieran introducido al proyecto original modificaciones aprobadas, cuando se solicita la



inspección final, se acompañara con el pedido, los planos generales, de estructuras o de instalaciones en su caso dibujadas conforme a la obra ejecutada y cuya carátula contendrán la siguiente leyenda “PLANO CONFORME A OBRA”.

- d) Plano de demolición: Se indican plantas, cortes y vista si es necesario, de la construcción a demolerse.

DESTINO DE LOS PLANOS.

Los planos serán presentados por triplicado, una vez aprobado y acordado el permiso por la Autoridad de aplicación. Un juego de planos quedará archivado en la oficina de Catastro Municipal, los dos juegos de planos restantes se entregarán al profesional o propietario que ejerce como tramitador.

ARTÍCULO 12- DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LAS MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES DE OBRAS EN EJECUCIÓN CON PERMISOS AUTORIZADOS

En aquellos casos en los cuales el Propietario o Profesional, por motivos de proyecto, necesite modificar el proyecto original presentado en el permiso otorgado, deberá presentar, previo a la ejecución de la tarea en cuestión, una solicitud de permiso firmada por Propietario y Profesional donde indique la tarea involucrada con planos correspondientes. En caso de que dicho permiso sea otorgado, el Propietario podrá continuar con la obra y realizar las modificaciones declaradas. Una vez finalizada la obra, deberá presentar el plano conforme a obra donde se releve la obra ejecutada.

Aquellas modificaciones realizadas durante la ejecución de la obra que no hayan sido autorizadas por autoridad de aplicación no podrán declararse mediante un plano conforme a obra, sino que deberán presentarse como plano de relevamiento y efectuar los pagos correspondientes.

Cuando a juicio de la Autoridad de Aplicación los trabajos sean de muy poca importancia y no alteren en gran magnitud el proyecto original, puede acompañarse a la solicitud un croquis, sin perjuicio de cumplir con el “Plano conforma de la obra”.

ARTÍCULO 13- DOCUMENTACIÓN REFERENTE A HIGIENE Y SEGURIDAD DE LA OBRA

Las obras incluidas nombradas a continuación deberán contar un Profesional responsable de Higiene y Seguridad y cumplir los requisitos del Organismo Competente inherente. A saber:

- Viviendas colectivas o con fines comerciales, que posean más de 3 (tres) plantas (planta baja y 2 (dos) plantas superiores).
- Naves industriales cuya altura total supere los 6 (seis) metros.
- Obras que impliquen superficies construidas superiores a los 1000 (mil) m².
- Edificios industriales especializados.
- Grandes excavaciones o que, a criterio de la autoridad de aplicación sean de riesgo.



- Submuraciones que impliquen riesgos a construcciones linderas o al espacio público
- Demoliciones de edificios existentes, que posean más de 2 (dos) plantas o cuando comprometen edificios linderos.
- Construcciones en cercanía a líneas de alta y media tensión y a estaciones de servicio y/o gas.
- Obras en las que se utilicen medios de izaje y andamios colgantes.
- Cualquier otra obra que, a juicio de autoridad de aplicación, requiera un Profesional de Higiene y Seguridad en obra.

ARTÍCULO 14- DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LA DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS

Para proceder a la demolición total o parcial de una obra, el Propietario deberá pedir un permiso a través de la presentación de una nota acompañada de la Memoria Descriptiva con el plan de trabajo que incluya las secuencias a realizar, las herramientas a utilizar, el plazo de tiempo estimado y la fecha de su inicio, las medidas de seguridad previstas para protección del tránsito peatonal y vehicular, y deberá ser firmada por el Propietario. Cuando la autoridad de aplicación lo requiera, se presentará el informe acompañado por firma de profesional matriculado.

Cuando las demoliciones a realizar sean causadas por construcciones nuevas, las partes a demoler se indicarán en plano de demolición presentado en el Expediente para solicitar el permiso de obra nueva.

ARTÍCULO 15- OTORGAMIENTO DE PERMISOS PROVISORIOS/PRÓRROGAS

Cuando por motivos fundados se requiera dar comienzo a las obras sin haber sido otorgado el permiso, se podrá solicitar un permiso provisorio. La autoridad de aplicación tiene la atribución de denegarlo.

Los permisos provisorios son válidos únicamente por el plazo que en cada caso se fija, debiendo ser renovados antes de finalizar el mismo, si es que aún no es regularizada la situación del respectivo expediente. Se otorgarán en todos los casos por escrito con una copia del anteproyecto a realizar indicando superficies intervenidas. En todos los casos de tramitaciones establecidas en esta ordenanza deben abonarse los sellados y aranceles establecidos en la Ordenanza Impositiva vigente.

El permiso provisorio de inicio de obra permitirá únicamente la realización de los siguientes trabajos:

- Limpieza y nivelación del terreno
- Replanteo
- Obrador, cartel de obra y vallado
- Excavación hasta 1.00 m de profundidad
- Conexión de servicios de obra



MUNICIPALIDAD DE
LOS CONQUISTADORES

Bartolomé Mitre N° 84 | C.P 3183 | Los Conquistadores - Entre Ríos - Argentina
Tel.: (03458) 15658083 | E - mail: municonquis@hotmail.com | conquistadoresmunicipio@gmail.com

ARTÍCULO 16- PLAZO PARA EL PAGO DE LOS DERECHOS – FALTA DE PAGO

Los derechos de construcción son a cargo del Propietario. Una vez liquidados deberán ser abonados en tesorería municipal dentro de los 10 (diez) días hábiles de notificado. Si se iniciara una construcción antes del Propietario haber abonado en Tesorería Municipal, la autoridad de aplicación podrá ordenar la paralización de los trabajos y el cobro podrá gestionarse por vía judicial, sin perjuicios de las penalidades que correspondiere aplicar, de acuerdo a lo que prescribe esta Ordenanza; salvo que existiere algún permiso provisorio según aprobado. El monto del Derecho de Construcción es el que determina el Código Tributario de la Municipalidad.

ARTÍCULO 17- DESISTIMIENTO DE OBRA

El Propietario, en cualquier momento, tiene derecho a manifestar por escrito que desiste de la ejecución de la obra presentada. El expediente se enviará al Archivo previa constancia de que la obra no fue iniciada, notificando al Profesional o Empresa Constructora si los hubiere. Se deberá dejar aclaración con la expresión de “**OBRA DESISTIDA**”, en todos los registros y planos presentados del legajo de obra.

ARTÍCULO 18- CADUCIDAD DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

El permiso de construcción se considerará caduco, cuando las obras no hubieren comenzado dentro del plazo de los 12 (doce) meses a contar desde la fecha de notificación de la liquidación al Propietario. La autoridad de aplicación, luego de comprobar que las obras no se iniciaron, declarará caduco el permiso, notificando la resolución al Propietario, Constructor y Profesionales que hubieren intervenido. El expediente correspondiente será archivado debiendo cruzarse su carátula con el sello “**PERMISO CADUCADO**”. Este cruzamiento se hará extensivo a la totalidad de las fojas incluso planos originales y copias.

El Propietario no podrá solicitar la devolución de los derechos de liquidación que hubiera abonado.

ARTÍCULO 19- Deróguese toda Norma en contrario.

ARTÍCULO 20- Comuníquese, regístrese y oportunamente archívese.


Sr. Ariel A. Comparín
VICE INTENDENTE
MUNIC.DE LOS CONQUISTADORES


BRENDA DALZOTTO BOXLER
SECRETARIA H.C.D.
MUN. LOS CONQUISTADORES-E.R.