



CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

ORDENANZA N° 12947

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

### TITULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1º.- ESTABLÉCESE por la presente Ordenanza, un Régimen de Excepción de Regularización Catastral y Regularización de la Construcción, de situaciones consolidadas en el territorio, hasta el 31 de Diciembre de 2012, el que implica excepciones a la Ordenanza del Fraccionamiento del Suelo (Ord. N° 8060/85 y sus modificatorias), al Código de Edificación (Ord. N° 9387/95 y sus modificatorias) y a las normativas de Ocupación del Suelo (Ords. N° 8057/85 y 8256/86 y sus modificatorias), dentro del ámbito del Ejido Municipal de la Ciudad de Córdoba.-----

Art. 2º.- SE reconoce la plena vigencia de las Ordenanzas Municipales nombradas en el Artículo precedente, por lo que cualquier daño o perjuicio que genere u ocasione la aplicación de la presente regularización será responsabilidad exclusiva del adherente.-----

### CAPITULO I

#### Definiciones de Términos Técnicos

Art. 3º.- A los fines de una correcta interpretación de la presente Ordenanza, se definen los siguientes términos:

  
MARIANA IRIS JAIME  
SECRETARIA LEGISLATIVA  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba



  
JUAN MARCELO BALASTEGUI  
PRESIDENTE PROVISORIO  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

12947



  
MARIA LUCRECIA BUSTOS ALDONZA  
OFICIAL MAYOR  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba



## CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

**Regularización catastral:** Adecuación registral de una parcela en base a los hechos materializados sobre la misma, a través de una operación de agrimensura como subdivisión simple.

**Regularización de la construcción:** Aprobación de las construcciones realizadas sobre una parcela.

**Unidad funcional:** Local o conjuntos de locales susceptibles de ser utilizados de manera independiente, compatibles con su destino, debiendo contar con la dotación sanitaria conforme al Código de Edificación y sus Ordenanzas modificatorias.

**Condiciones de habitabilidad:** Son aquellas que permita la utilización de la unidad o las unidades funcionales, sin riesgos para la salud y la seguridad de las personas.

**Situación consolidada:** Estado constructivo en condiciones de habitabilidad, que presente una parcela a determinada fecha.

**Parcela madre:** Parcela originaria sometida a proceso de regularización.

**Incremento de Factor de Ocupación del Suelo (IFOS):** Mayor utilización de la superficie permitida por FOS de la parcela, según Ordenanza vigente, en desmedro de la superficie libre remanente, medida en m<sup>2</sup>.

**Incremento de Factor de Ocupación Total (IFOT):** Mayor superficie cubierta total que la edificabilidad (FOT) permitida para la parcela o en más que el perfil correspondiente por Ordenanza vigente, medida en m<sup>2</sup> totales.

**Ocupación de Retiro (OR):** Ocupación del espacio de retiros de frentes, laterales, de fondo y altura de los muros medianeros, medida en m<sup>2</sup> totales.

**Ocupación de Centro de Manzana (OCM):** Ocupación del espacio de centro de manzana, con un límite en altura de hasta 4m, contada a partir del nivel de calle, medida en m<sup>2</sup> totales.

**Ocupación de Subsuelo (OSS):** Ocupación del espacio bajo cota de predio con superficie cubierta en una o más plantas, medida en m<sup>2</sup> totales.

**Incremento de Unidades Funcionales (IUF):** Mayor cantidad de unidades funcionales que


  
MARIANA IRIS JAIME  
SECRETARIA LEGISLATIVA  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba



  
JUAN MARCELO BALASTEGUI  
PRESIDENTE PROVISORIO  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

12947



  
MARIA LUCRECIA BUSTOS ALDONZA  
OFICIAL MAYOR  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba



## CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

las permitidas por ordenanza vigente, medida en cantidad de unidades en exceso.-----

### CAPITULO II

#### ALCANCES GENERALES

Art. 4º.- **QUEDAN** comprendidas en el presente Régimen las siguientes situaciones particulares consolidadas en la parcela o parcelas que contengan unidad o unidades funcionales, en condiciones de habitabilidad, hasta el 31 de Diciembre de 2012:

1. **Regularización catastral.**

**Dos o más** unidades funcionales con las siguientes características:

- Subdivisiones simples de hasta 10 Unidades Funcionales que contengan infracciones a las normativas de Fraccionamiento del Suelo y/o al Código de Edificación y/o a las normativas de Ocupación del Suelo, con las excepciones y condiciones que se establecen en la presente Ordenanza, las que podrán ser visadas, sin necesidad de ser afectada bajo el régimen de Propiedad Horizontal (Ley Nacional Nº 26994 - Código Civil y Comercial de la Nación, Libro Cuarto - Derechos reales, Título V - Propiedad horizontal).
- Invasiones de la edificación de un inmueble sobre el colindante producidas por deficiencias en la ejecución de la obra o en el replanteo de límites, o invasiones recíprocas entre ambos inmuebles.

2. **Regularización de la construcción.**

Una o más unidades funcionales con las siguientes características:

- a) Edificaciones existentes, sin infracciones al Código de Edificación y/o a las normativas de Ocupación del Suelo, que no cuenten con documentación aprobada

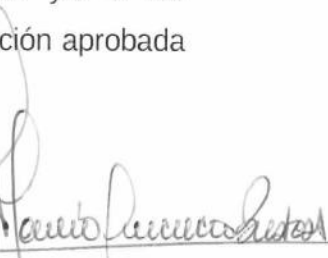
  
MARIANA IRIS JAIME  
SECRETARIA LEGISLATIVA  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba



JUAN MARCELO BALASTEGUI  
PRESIDENTE PROVISORIO  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

12947



  
MARIA LUCRECIA BUSTOS ALDONZA  
OFICIAL MAYOR  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba



## CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

y soliciten la obtención del Certificado Final de Obra.

- b) Edificaciones existentes, con infracciones al Código de Edificación y/o a las normativas de Ocupación del Suelo, con las excepciones que se establecen en la presente Ordenanza y soliciten la obtención del Certificado Final de Obra.-----

Art. 5º.- **QUEDAN** excluidas a la adhesión de la presente Ordenanza, las parcelas que *no* cumplan las disposiciones del Art. 4º, además de:

- Aquellas situaciones que la Municipalidad de Córdoba, a través de sus distintas Direcciones, detecte que afectan el Dominio Público Municipal, la seguridad o salubridad pública y el derecho adquirido por terceros en virtud de un instrumento legal de interés.
- Aquellas regularizaciones de la construcción y/o catastral que excedan más de una unidad funcional de las permitidas según Ord. N° 8256/86 y modificatorias.
- Construcciones que excedan de tres plantas (planta baja, primer piso y segundo piso, o terraza) contando a partir del nivel del terreno natural.
- Las parcelas que pretendan solamente la regularización de la construcción y estén afectadas por Ordenanza de expropiación.
- Las parcelas, objeto de regularización, que se encuentren enmarcadas en Ordenanza N° 9843/98 - Supermercados y Grandes Superficies Comerciales.-----

### CAPITULO III

### REQUISITOS

Art. 6º.- **ESTABLÉCESE**, además de lo previsto en los Artículos precedentes, los siguientes requisitos:

  
**MARIANA IRIS JAIME**  
SECRETARIA LEGISLATIVA  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba



  
**JUAN MARCELO BALASTEGUI**  
PRESIDENTE PROVISORIO  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

12947



  
**MARIA LUCRECIA BUSTOS ALDONZA**  
OFICIAL MAYOR  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba



## CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

- a) Que las construcciones existentes en las parcelas objeto de regularización, hayan sido realizadas por **autoconstrucción**, es decir sin intervención de empresas, cooperativas o cualquier otro sujeto que posea una estructura productiva preparada para la construcción.
- b) Que las construcciones existentes en las parcelas objeto de regularización, ya sean destino residencial, industrial u otro, se localicen en patrones aptos para su localización conforme las normativas de Ocupación y Uso del Suelo.

La Secretaría de Planeamiento e Infraestructura, o la que la sustituya en el futuro, previo informe de Dirección de Planeamiento Urbano, podrá disponer la autorización de adhesión de construcciones al presente régimen, que se destinen al uso residencial, en patrones no residenciales, cuando éstas se localicen en áreas urbanas consolidadas con uso residencial, considerando las condiciones físicas, funcionales y ambientales de la parcela y su entorno, siempre que dichas situaciones no generen incompatibilidad ni afectación de los usos existentes y/o potenciales y se compatibilicen con las previsiones de planificación en la materia.---

### CAPITULO IV

#### REGULARIZACIONES PARA PARCELAS QUE PRESENTEN CONSTRUCCIONES ANTERIORES Y POSTERIORES AL 31/12/2012

Art. 7º.- **PODRÁN** admitirse dentro de este régimen a las parcelas con construcciones anteriores y posteriores al 31/12/2012, cuando cumplieren con los siguientes requisitos:

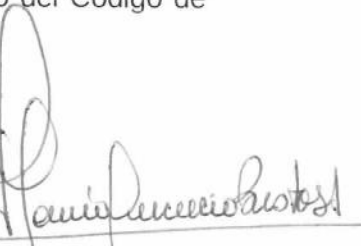
- a) Que las construcciones anteriores al 31/12/2012 cumplieren todas las condiciones fijadas en la presente Ordenanza.
- b) Que las construcciones posteriores al 31/12/2012, anexas a las construcciones en infracción nombradas en el inciso precedente, se encuadren dentro del Código de

  
**MARIANA IRIS JAIME**  
SECRETARIA LEGISLATIVA  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba



  
**JUAN MARCELO BALASTEGUI**  
PRESIDENTE PROVISORIO  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba



  
**MARIA LUCRECIA BUSTOS ALDONZA**  
OFICIAL MAYOR  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

12947



## CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

Edificación (Ordenanza N° 9387/95 y sus modificatorias), a las normativas de Ocupación del Suelo (Ordenanza N° 8057/85 y 8256/86 y sus modificatorias) y Art. 105° inc. a) Ordenanza N° 8060/85 (Factibilidad - Ordenanza de Fraccionamiento del suelo), que los límites de la subdivisión simple se encuentren definidos o materializados al 31/12/2012 y que las construcciones posteriores a dicha fecha no los modifique.-----

### CAPITULO V

#### ADHESION AL RÉGIMEN Y EFECTOS

Art. 8°.- **LOS** interesados o sus representantes, deberán iniciar expediente en Mesa General de Entradas, Aforos y Archivo General, con todos los requisitos que se detallan en el Anexo I "Procedimiento Administrativo" el que con dos (2) fojas, forma parte de la presente Ordenanza.-----

Art. 9°.- **LA** documentación que finalmente resulte aprobada y cualquier otra que se extienda a tal efecto, deberá consignar la leyenda "Régimen de Excepción de Regularización Catastral y Regularización de la Construcción y número de la Ordenanza respectivo".-----

Art. 10°.- **EN** el caso que el interesado solicite Regularización Catastral y Regularización de la Construcción, deberá solicitar primero el trabajo de agrimensura (regularización catastral), a los efectos que sobre las nuevas parcelas generadas se realicen sus respectivos planos de arquitectura. Las parcelas resultantes del proceso de Regularización Catastral tendrán el beneficio de acogerse a la Regularización de la Construcción.-----

  
**MARIANA IRIS JAIME**  
SECRETARIA LEGISLATIVA  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba



  
**JUAN MARCELO BALASTEGUI**  
PRESIDENTE PROVISORIO  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba



  
**MARIA LUCRECIA BUSTOS ALDONZA**  
OFICIAL MAYOR  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

12947





## CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

Art. 11º.- **EL** Departamento Ejecutivo Municipal promoverá la adhesión de las entidades profesionales al presente régimen, con el fin de obtener reducciones en los gastos totales que importa la tarea profesional, a cuyo efecto podrá firmar convenios específicos.----

Art. 12º.- **FÍJASE** un plazo, desde la fecha de promulgación de la presente Ordenanza hasta el 31/12/2021, para la presentación del expediente según los lineamientos contenidos en los Arts. 4º, 5º y 6º.-----

Art. 13º.- **ESTABLÉCESE** como plazo máximo para cumplimentar todos los requisitos solicitados para la obtención del certificado final de obra o la visación del plano de agrimensura, dos (2) años corridos desde la fecha de vencimiento del plazo de acogimiento al presente Régimen, establecido en el Artículo precedente.-----

### TITULO II

#### DIPOSICIONES PARTICULARES

#### CAPITULO I

#### REGULARIZACIÓN Y SANEAMIENTO CATASTRAL

En las parcelas a subdividir mediante la aplicación de la presente ordenanza, se deberá cumplir con todas las generalidades previstas en la Ord. N° 8060/85 de Fraccionamiento del Suelo y modificatorias, salvo las excepciones que a continuación se detallan:

#### 1. SUBDIVISIONES SIMPLES CLASÉ A

Art. 14º.- **PODRÁN** aprobarse en el marco del presente Régimen subdivisiones simples de parcelas que contengan hasta 3 (tres) unidades funcionales, cuyas superficies

  
**MARIANA IRIS JAIME**  
SECRETARIA LEGISLATIVA  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba



  
**JUAN MARCELO BALASTEGUI**  
PRESIDENTE PROVISORIO  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba



  
**MARIA LUCRECIA BUSTOS ALDONZA**  
OFICIAL MAYOR  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

12947



## CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

cubiertas en promedio para cada una no excedan 120,00m<sup>2</sup>, la superficie del terreno a subdividir no sea mayor a 400,00m<sup>2</sup>, con las siguientes excepciones:

- No se exigirá cumplimentar las medidas de frente y superficie mínima de la zona correspondiente a Ordenanza de Fraccionamiento de Suelo (Ordenanza N° 8060/85), ni con las condiciones de morfología, aunque no se permitirán parcelas resultantes con superficies menores a 80,00m<sup>2</sup>. Para casos excepcionales de viviendas, en donde no se pueda cumplir esta superficie mínima, se podrá admitir una tolerancia en menos del 10% de la superficie, siempre con la autorización de la Dirección de Catastro.
- No se exigirá el cumplimiento de lo establecido en el Art. 101° de la Ordenanza de Fraccionamiento del Suelo (Ordenanza N° 8060/85), aunque no se permitirá más de un pasillo dentro de la parcela que se está subdividiendo.
- No se exigirá el cumplimiento de lo establecido en el Art. 104° de la Ordenanza de Fraccionamiento del Suelo (Ordenanza N° 8060/85) y se la computará como una sola parcela a los fines del cálculo de proporcionalidad fijado en el Decreto N° 340/D/96 para el resto de las parcelas que presenten subdivisiones a futuro.
- No se exigirá el cumplimiento del Art. 105° inc. a) de la Ordenanza de Fraccionamiento del Suelo (Ordenanza N° 8060/85), aunque la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo deberá informar que las unidades son funcionales y que las infracciones existentes al Código de Edificación y/o a las normativas de Ocupación del Suelo en la "parcela madre", se encuadran dentro de las reguladas por la presente Ordenanza.
- Podrá exceptuarse la aplicación del Art. 109° de la Ordenanza de Fraccionamiento del Suelo (Ordenanza N° 8060/85), en aquellos casos en que los polígonos destinados a ensanches de calles se encuentren ocupados por construcciones.


  
MARIANA IRIS JAIME  
SECRETARÍA LEGISLATIVA

Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba



  
JUAN MARCELO BALASTEGUI  
PRESIDENTE PROVISORIO  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba



  
MARIA LUCRECIA BUSTOS ALDONZA  
OFICIAL MAYOR  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

12947





## CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

Art. 15º.- PASILLOS. Para la visación de subdivisiones en el marco del Art. 14º, se aceptarán pasillos de hasta 1,00m mínimos de ancho y 36,00m total de longitud máxima, de distintas morfologías, con un máximo de dos tramos. En caso de que exista un pasillo previo a la subdivisión, el mismo podrá prolongarse como máximo hasta la medida de un frente mínimo de la zona de Fraccionamiento de Suelo (Ordenanza N° 8060/85 y sus modificatorias) donde se encuentre ubicado.-----

### 2. SUBDIVISIONES SIMPLES CLASE B

Art. 16º.- PODRÁN aprobarse en el marco del presente artículo subdivisiones simples de parcelas que contengan hasta 10 (diez) unidades funcionales y no hayan quedado encuadradas en el Art. 14º y se encuentren ubicadas en las Zonas 1 a 7 de la Ordenanza de Fraccionamiento de Suelo (Ordenanza N° 8060/85), con las siguientes excepciones:

- Se aplicarán las mismas limitaciones del Art. 14º.
- Cuando la subdivisión propuesta sea de hasta cuatro (4) parcelas, podrán aplicarse los pasillos previstos en Art. 15º.
- Cuando la subdivisión propuesta sea de cinco (5) hasta diez (10) parcelas, los pasillos serán de 12,00m de frente mínimo y de hasta 75,00m de longitud, de distintas morfologías, con un máximo de dos tramos, aceptándose también, con la autorización de la Dirección de Planeamiento Urbano, pasillos de hasta 6,00m mínimos de ancho.-----

### 3. SUBDIVISIONES SIMPLES CLASE C

Art. 17º.- PARA las subdivisiones a realizarse en las Zonas 8 a 12 de la Ordenanza De Fraccionamiento de Suelo (Ordenanza N° 8060/85), se deberá cumplir con todas las generalidades previstas en dicha Ordenanza, salvo las excepciones que a continuación se detallan:

  
**MARIANA IRIS JAIME**  
SECRETARIA LEGISLATIVA  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba



  
**JUAN MARCELO BALASTEGUI**  
PRESIDENTE PROVISORIO  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba



  
**MARIA LUCRECIA BUSTOS ALDONZA**  
OFICIAL MAYOR  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

12947



## CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

- Frente mínimo del 50% y superficie mínima del 1/3 de la superficie de la zona correspondiente de la Ordenanza de Fraccionamiento del Suelo, sin limitaciones de morfología.
- No se exigirá el cumplimiento de lo establecido en el Art. 101º (pasillos) de la Ordenanza de Fraccionamiento del Suelo (Ordenanza N° 8060/85). Se aceptará un solo pasillo dentro de la parcela que se está subdividiendo.
- No se exigirá el cumplimiento de los Arts. 105º inc. a) Ordenanza N° 8060/85 y 173º Ordenanza N° 12729/17, aunque la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo deberá informar que las unidades son funcionales y que las infracciones existentes al Código de Edificación y/o a las normativas de Ocupación del Suelo en la "parcela madre", se encuadran dentro de las reguladas por la presente Ordenanza. -----

Art. 18º.- **PARA** las subdivisiones a realizarse en el marco del Art. 17º, se aplicarán los pasillos previstos en la Ordenanza de Fraccionamiento de Suelo (Ordenanza N° 8060/85), pasillos rectos con un mínimo de 12,00m de ancho y 200,00m longitud total máxima. En el caso que la Dirección de Planeamiento Urbano no prevea continuidad vial se aceptarán pasillos rectos con un mínimo de 6,00m de ancho y 200,00m de longitud total máxima. Contando con la autorización de la Dirección de Catastro podrán aceptarse pasillos con un máximo de dos tramos.-----

### 4. SANEAMIENTO CATASTRAL

Art. 19º.- **PODRÁ** darse curso a los casos de subdivisiones descripta en los Artículos precedentes aunque la subdivisión involucre de manera previa, en el mismo plano, una operación combinada tal como subdivisión para futura unión.-----

  
MARIANA IRIS JAIME  
SECRETARÍA LEGISLATIVA  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba



  
JUAN MARCELO BALASTEGUI  
PRESIDENTE PROVISORIO  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba



  
MARIA LUCRECIA BUSTOS ALDONZA  
OFICIAL MAYOR  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

12947



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA**

Art. 20°.- EN concordancia con el código de trámite administrativo (Ord. N° 6904/78) Art. 47° unificación de trámites, podrán aprobarse subdivisiones que combinen la presente Ordenanza, con la Ordenanza de Fraccionamiento de Suelo (Ordenanza N° 8060/85), en un mismo trabajo de agrimensura.

Para la aplicación de este Artículo, será condición que el trabajo de agrimensura presentado, sea factible de hacer en dos planos por separado, el primero responderá a la Ordenanza de Regularización Catastral y el segundo a la Ordenanza de Fraccionamiento de Suelo.-----

Art. 21°.- PODRÁN aprobarse subdivisiones para unión o futura unión, en aquellos casos en que se requiera dar solución a la invasión de la edificación de un inmueble sobre el colindante originada en deficiencias en la ejecución de la obra o en el replanteo de límites, o hasta invasiones recíprocas entre ambos inmuebles, situaciones que deberán ser acreditadas con informe técnico del profesional actuante.-----

Art. 22°.- NO se exigirá en los casos descriptos en los Arts. 19°, 20° y 21°, el cumplimiento de los Arts. 105° inc. a) Ordenanza N° 8060/85 y 173° Ordenanza N° 12729/17, aunque la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo deberá informar que las unidades son funcionales y que las infracciones existentes al Código de Edificación y/o a las normativas de Ocupación del Suelo se encuadran dentro de las permitidas por la presente Ordenanza. -----

**5. ARANCELES - Derechos de Catastro**

ARTICULO 23°.- PARA la visación de planos de agrimensura descriptos, en todos los casos, deberán abonarse los correspondientes "Derechos de Catastro", fijados en la Ordenanza Tarifaria Anual.-----

  
MARIANA IRIS JAIME  
SECRETARÍA LEGISLATIVA  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

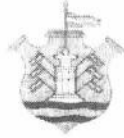


  
JUAN MARCELO BALASTEGUI  
PRESIDENTE PROVISORIO  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba



  
MARIA LUCRECIA BUSTOS ALDONZA  
OFICIAL MAYOR  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

12947



## CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

Art. 24º.- **PARA** la visación de regularizaciones encuadradas en el Art. 14º Subdivisiones Simples Clase A no deberá abonarse ningún derecho adicional, salvo lo previsto en Art. 23º.-----

Art. 25º.- **PARA** las regularizaciones encuadradas en los Arts. 16º, 17º, 19º, 20º y 21º, adicionalmente a lo previsto en el Art. 23º, deberá abonarse el siguiente arancel:

- Hasta 3 parcelas resultantes: 0,5% de la base imponible del inmueble objeto de subdivisión.
- Hasta 5 parcelas resultantes: 0,9% de la base imponible del inmueble objeto de subdivisión.
- Más de 5 parcelas resultantes: 1.5% de la base imponible del inmueble objeto de subdivisión. -----

### CAPITULO II

### REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES

#### 1) OBTENCIÓN DE CERTIFICADO FINAL DE OBRA - BENEFICIOS FISCALES

Art. 26º.- **TODAS** las regularizaciones de construcciones que se inicien ante la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo para la obtención del Certificado Final de Obra que cumplimenten con los alcances generales Art. 4º, 5º y 6º de la presente Ordenanza, gozarán un descuento del sesenta por ciento (60 %) sobre la contribución que incide sobre la Construcción de Obras, salvo los siguientes casos que estarán exentos de dicho pago:

- a) Parcelas de hasta tres (3) unidades de vivienda funcionales, cuyas superficies cubiertas en promedio para cada una no excedan 80m<sup>2</sup> y la superficie del terreno no sea mayor a 400m<sup>2</sup>, pudiéndose admitir una tolerancia en mas de hasta el 10%

  
MARIANA IRIS JAIME  
SECRETARIA LEGISLATIVA  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba



  
JUAN MARCELO BALASTEGUI  
PRESIDENTE PROVISORIO  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba



  
MARIA LUCRECIA BUSTOS ALDONZA  
OFICIAL MAYOR  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

12947



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA**

de la superficie.

- b) Vivienda única y unifamiliar de un jubilado/a o pensionado/a o carenciado/a que se encuentre exento de la "Contribución que incide sobre los Inmuebles" según el Código Tributario Municipal vigente. -----

**2) OBTENCIÓN DE CERTIFICADO FINAL DE OBRA CON INFRACCIONES**

**Art. 27°.- PODRÁN** obtener Certificado Final de Obra en el marco del presente Régimen, aquellas parcelas, *cualquiera sea su destino excepto industrial*, que cumplimenten con los Arts. 4°, 5° y 6° y sus edificaciones contengan infracciones al Código de Edificación y/o a las normativas de Ocupación del Suelo, siempre que estén permitidas en los incisos que se establece a continuación.

En el caso de parcelas y edificaciones localizadas en Áreas de Protección del Patrimonio definidas y delimitadas en la Ordenanza N° 11.190 y modificatorias, la regularización estará condicionada a informe favorable de la Dirección de Planeamiento Urbano.

- a) IFOS (Incremento de Factor de Ocupación del Suelo): máximo de un 20% sobre el FOS que regule la ordenanza para esa Zona (tabla 1).

TABLA 1- IFOS		
F.O. S	EXCESO PERMITIDO	F.O.S RESULTANTE
30%	6%	36%
35%	7%	42%
40%	8%	48%
60%	12%	72%
70%	14%	84%
80%	16%	96%

JUAN MARCELO BALASTEGUI  
PRESIDENTE PROVISORIO  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

MARIANA IRIS JAIME  
SECRETARIA LEGISLATIVA  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba



MARIA LUCRECIA BUSTOS ALDONZA  
OFICIAL MAYOR  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

12947



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA**

b) IFOT (Incremento de Factor de Ocupación Total): máximo de un 20% sobre el FOT que regule la ordenanza para esa zona (tabla 2).

TABLA 2- IFOT		
F.O. T	EXCESO PERMITIDO	F.O.T RESULTANTE
0,30	0,06	0,36
0,50	0,10	0,60
0,70	0,14	0,84
1,00	0,20	1,20
1,50	0,30	1,80
2,00	0,40	2,40
3,00	0,60	3,60

c) OR (Ocupación de Retiro): cuarenta por ciento (40%) de la superficie correspondiente por ordenanza vigente.

Podrá permitirse altura de los muros medianeros de hasta 1,20m, si cumple el porcentaje máximo.

En caso en que la parcela en estudio resulte de la regularización catastral, se calculará el porcentaje antes mencionado, a partir de la parcela "madre".

d) OCM (Ocupación de Centro de Manzana): conforme las disposiciones establecidas en Arts. 11° y 12° de Ordenanza N° 12548 y modificatorias.

En caso en que la parcela en estudio resulte de la regularización catastral, se calculará el porcentaje antes mencionado, a partir de la parcela "madre".

e) OSS (Ocupación de Subsuelo): sin límites.

f) IUF (Incremento de Unidades Funcionales): una unidad-----

  
MARIANA IRIS JAIME  
SECRETARIA LEGISLATIVA  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba



  
JUAN MARCELO BALASTEGUI  
PRESIDENTE PROVISORIO  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba



  
MARIA LUCRECIA BUSTOS ALDONZA  
OFICIAL MAYOR  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

12947





**CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA**

Art. 28°.- PODRÁN obtener Certificado Final de Obra en el marco del presente Régimen, aquellas parcelas con *destino industrial*, que cumplimenten con los Arts. 4°, 5° y 6° y sus edificaciones contengan infracciones al Código de Edificación y/o a las normativas de Ocupación del Suelo, siempre que estén permitidas según se establece a continuación:

a) IFOS (Incremento de Factor de Ocupación del Suelo): exceso máximo permitido sobre el FOS que regule la ordenanza para esa Zona (tabla 1).

TABLA 1- IFOS		
F.O. S	EXCESO PERMITIDO	F.O.S RESULTANTE
30%	6%	36%
50%	10%	60%
60%	12%	72%
80%	8%	88%

b) OR (Ocupación de Retiro): cuando los retiros de edificación vigentes afecten una superficie mayor al FOS libre de norma, se admitirá una ocupación de los mismos hasta cumplimentar con dicho FOS libre. En todos los casos, la materialización de los mismos deberán respetar la relación  $d=1/3h$ , no pudiendo ser inferior a 6,00m en retiros de frente y fondo y 3,00m en retiros de laterales.

**ARANCELES**

Art. 29°.- PARA la obtención del Certificado Final de Obra en edificaciones con Infracciones al Código de Edificación, independientemente de la infracción cometida, el tenor de la misma, la reiteración o parcialidad de la infracción, se deberá abonar el siguiente arancel, en forma adicional a lo que resulte de la aplicación del Art. 26°.

**MARIANA IRIS JAIME**  
SECRETARIA LEGISLATIVA  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

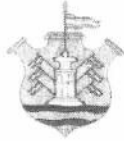


**JUAN MARCELO BALASTEGUI**  
PRESIDENTE PROVISORIO  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba



**MARIA LUCRECIA BUSTOS ALDONZA**  
OFICIAL MAYOR  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

12947



## CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

Arancel = base imponible x 0,1%

Art 30º.- PARA la obtención del Certificado Final de Obra en edificaciones con infracciones a las normativas de Ocupación del Suelo, se deberán abonar los siguientes aranceles acumulativos por cada infracción existente, adicional a lo que resulte de la aplicación de los Arts. 27º, 28º y 29º:

Arancel = CI x (base imponible / SCT) x Coeficiente

Referencias:

CI: Cantidad de Infracción (medida en las unidades que se indican a continuación).

SCT: Superficie Cubierta Total del inmueble.

Coeficiente: diferencial por tipo de infracción, según el siguiente detalle:

- a) IFOS: Coeficiente=0,03 para viviendas, Coeficiente=0,06 para comercio e industria.
- b) IFOT: Coeficiente=0,03 para viviendas, Coeficiente=0,06 para comercio e industria.
- c) OR: Coeficiente=0,07.
- d) OCM: Coeficiente=0,07.
- e) OSS: Coeficiente=0,03.
- f) IUF: Coeficiente=5,00.-----

### 3) BENEFICIOS FISCALES ADICIONALES

Art. 31º.- LAS viviendas unifamiliares gozarán un descuento del sesenta por ciento (60%) sobre los aranceles que le correspondan abonar por las infracciones al Código de Edificación y/o a las normativas de Ocupación del Suelo (Arts. 29º y 30º).-----

Art. 32º.- ESTARÁN exentos del pago del arancel fijado por infracciones a las normativas de Ocupación del Suelo (Art. 30º), las infracciones que no excedan las siguientes

MARIANA IRIS JAIME  
SECRETARIA LEGISLATIVA  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

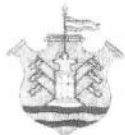


JUAN MARCELO BALASTEGUI  
PRESIDENTE PROVISORIO  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba



MARIA LUCRECIA BUSTOS ALDONZA  
OFICIAL MAYOR  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

12947



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA**

magnitudes:

- a) IFOS (Incremento de Factor de Ocupación del Suelo): 40,00m<sup>2</sup>.
- b) IFOT (Incremento de Factor de Ocupación Total): 40,00m<sup>2</sup>.
- c) ORF (Ocupación de Retiro de Frente): 15,00m<sup>2</sup>.
- d) OCM (Ocupación de Centro de Manzana): 40,00m<sup>2</sup>.
- e) OSS (Ocupación de Subsuelo): 40,00m<sup>2</sup>.-----

Art. 33º.- LA obtención del Certificado Final de Obra en el marco del presente Régimen liberará a sus beneficiarios de las multas firmes o en trámite de aplicación, previstas en el Código de Faltas por infracción a las normas de edificación y/u ocupación del suelo, sin perjuicio de las que ya hubieren sido abonadas con anterioridad al acogimiento al presente Régimen, cuya devolución y/o acreditación no podrá ser reclamada. Para el caso de las multas cuyo cobro se hubiese gestionado por vía judicial, se deberán abonar los gastos y costas devengados por dicha gestión. -----

Art. 34.- **COMUNÍQUESE**, Publíquese, dése copia al Registro Municipal y **ARCHÍVESE**.-----

DADA EN SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA, A LOS TRES DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECINUEVE.

y.d.

  
**MARIANA IRIS JAIME**  
SECRETARIA LEGISLATIVA  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba



  
**JUAN MARCELO BALASTEGUI**  
PRESIDENTE PROVISORIO  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba



  
**MARIA LUCRECIA BUSTOS ALDONZA**  
OFICIAL MAYOR  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

12947



CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

ANEXO 1

**RÉGIMEN ESPECIAL DE REGULARIZACIÓN CATASTRAL Y DE LA CONSTRUCCIÓN  
PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO**

El propietario conjuntamente con el profesional habilitado, deberá cumplir con los siguientes pasos para adherir al Régimen de Regularización:

Se iniciará ante la Dirección General de Mesa General de Entradas, Aforos y Archivo General un expediente administrativo dirigido a la Dirección de Catastro, o la División de Catastro del CPC elegido, el cual se titulará:

“Ordenanza N° 12.947/19 REGIMEN ESPECIAL DE REGULARIZACION CATASTRAL Y DE LA CONSTRUCCION parcela D:-- Z:-- M:--- P:--- Titular -----

y contará con la siguiente documentación:

- 1- Planilla de Adhesión correctamente completada
- 2- Fotocopia de DNI del titular o en caso de sociedades el CUIT, estatuto, fotocopia de DNI del representante o apoderado, o la documentación que acredite la titularidad del inmueble.
- 3- Planillas de declaración jurada de mejoras y planillas de inspección. Las mismas deberán ser llenadas por un profesional competente y contener el total de superficie edificada discriminada según su categoría y antigüedad.
- 4- Croquis/ Plano de Subdivisión o croquis/Plano de Arquitectura según corresponda.

Luego de iniciado el expediente, se presentarán tres situaciones:

A- **Regularización Catastral:** Si la adhesión a la Ord. se realiza a los fines de realizar trabajo de agrimensura (mensura y subdivisión, unión y subdivisión, etc.)

  
MARIANA IRIS JAIME  
SECRETARIA LEGISLATIVA  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba



JUAN MARCELO BALASTEGUI  
PRESIDENTE PROVISORIO  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba



  
MARIA LUCRECIA BUSTOS ALDONZA  
OFICIAL MAYOR  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

12947



**CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA**

En el expediente iniciado, se marcará esa finalidad en la planilla de adhesión.

Se actualizará la superficie cubierta, la titularidad y luego será remitido al Departamento Mensuras para su estudio.

De ser factible la propuesta se completará con los requisitos solicitados por la Dirección de Catastro y se procederá al visado correspondiente. -----

**B- Regularización de la Construcción:** Si la adhesión a la Ordenanza se realiza a los fines de realizar trabajo de arquitectura.

En el expediente iniciado, se marcará esa finalidad en la planilla de adhesión.

Se actualizará la superficie cubierta, la titularidad y luego se girará el expediente a la Dirección de Obras Privadas y Usos del Suelo, para su estudio.

**C- Regularización Catastral y Regularización de la Construcción**

En el caso de que el contribuyente se adhiera para regularizar los planos de Arquitectura y pretenda también modificar la parcela, por ejemplo mediante una subdivisión simple, **deberá primero realizar la modificación parcelaria** (subdivisión, unión y subdivisión, etc...) para luego adecuar los planos de arquitectura a estas nuevas parcelas generadas. -----

En todos los casos A, B y C en que la superficie consignada en la declaración jurada difiera en 20 metros cuadrados, por defecto o por exceso, en relación al plano de arquitectura presentado, se seguirán con las actuaciones normalmente, es decir, se completará con los requisitos solicitados por dicha repartición para la aprobación de planos de arquitectura y se procederá al visado correspondiente. -----

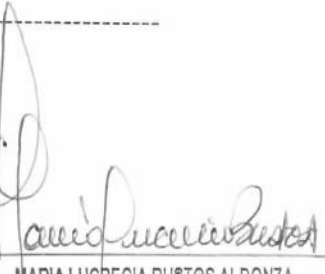
En el caso que esta diferencia fuese mayor, se deberá rectificar la superficie cubierta declarada, en la Dirección de Catastro- Dpto. Valuación o División Catastro de los distintos C.P.C. -----

  
**MARIANA IRIS JAIME**  
SECRETARIA LEGISLATIVA  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba



  
**JUAN MARCELO BALASTEGUI**  
PRESIDENTE PROVISORIO  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba



  
**MARIA LUCRECIA BUSTOS ALDONZA**  
OFICIAL MAYOR  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

12947