



PROYECTO DE ORDENANZA N° 06/2025

VISTO:

El proyecto de ordenanza elevado por el Departamento Ejecutivo Municipal, y

CONSIDERANDO:

Que, el Municipio de Coronel Moldes se encuentra atravesando un momento de gran crecimiento urbanístico, y de subdivisión de catastros mediante loteos.

Que los loteos realizados carecen de todo tipo de otorgamiento de servicios y autorizaciones, mismos que requieren autorización y control por parte de la Municipalidad de Coronel Moldes.

Que impulsar programas normativas y mecanismos que autoricen, supervisen y regularicen los procesos de fraccionamiento de tierras, garantizando que los nuevos lotes cumplan con normativas urbanísticas.

Que es necesario efectuar propuestas y recabar la colaboración o asesoramiento de expertos en las temáticas abordadas, y con ello garantizar la gestión del desarrollo urbano, la planificación del territorio y la implementación de políticas urbanísticas, buscando un desarrollo sostenible y equilibrado.

Que resulta primordial la creación de una Ordenanza de Nuevas Urbanizaciones destinada a regularizar las nuevas construcciones y loteos que se realicen el ámbito de la Localidad de Coronel Moldes.

Que, es facultad de este Cuerpo Deliberativo conforme a lo establecido por la Ley Orgánica de Municipalidades N° 8.126 en su artículo N° 60 inciso N° 1 y 17 *"Dictar los códigos de faltas, planeamiento urbano, ambiental, bromatológico, veterinario y tributario municipal"*.

Que, la recaudación que se haga efectiva favorecerá el desarrollo y mejoramiento de nuestra localidad.

Que, este Cuerpo Deliberativo es competente para dictar el presente acto administrativo en el marco de las disposiciones establecidas en la Constitución Provincial y de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 8126.

Por ello:

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE CORONEL
MOLDES**



CORRESPONDE ORDENANZA N° 06/2025

ORDENA

Artículo 1°: APROBAR la Ordenanza de Planeamiento Urbano para la Municipalidad de Coronel Moldes, Departamento la Viña , Provincia de Salta que se acompaña como Anexo I y forma parte integral de la presente

Artículo 2°: La presente ordenanza entra en vigencia a partir de su promulgación.

Artículo 3°: Dejar sin efecto cualquier otra Ordenanza que se contradiga a la presente.

Artículo 4°: Comuníquese, regístrese, publíquese, y archívese.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE CORONEL MOLDES, A LOS 12 DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.-



PROYECTO ORDENANZA NUEVAS URBANIZACIONES EN CORONEL MOLDES

I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- Todo fraccionamiento de inmuebles, privados o judicial, que se practiquen dentro de los límites de la Municipalidad de Coronel Moldes, como así también toda nueva iniciativa, tendiente a la formación de núcleo urbanos y barrios, se ajustarán a los requisitos que establece la presente Ordenanza.

ARTICULO 2.- Para que todo parcelamiento contribuya al ordenamiento y embellecimiento de la ciudad, su proyecto se ajustará a los estudios sobre ejes de calles y anchos del plan regulador y a los que realiza la Secretaria de Obras Publicas, los que deberán ser sometidos a su aprobación.

II. DEFINICIONES

ARTICULO 3.- Entiéndase por DIVISION todo fraccionamiento de terrenos situados en áreas urbanas o rurales, practicados sobre vías de circulación pública existente.

ARTÍCULO 4.- Entiéndase por UNIFICACION: A) La unión de dos o más inmuebles bajo una misma nomenclatura catastral. B) La anexión a un inmueble de una fracción resultante de la división de otro colindante.

ARTICULO 5.- Entiéndase por “loteo Urbano” todo fraccionamiento de terrenos situados en el área del Municipio que requiere la apertura de una o más vías de circulación pública, o la prolongación de una existente.

ARTICULO 6.- Entiéndase por “Loteo Rural” todo fraccionamiento de terrenos situados en las áreas rurales y/o rústicos y en las sub-áreas - de expansión urbana que requieren la apertura de una o más vías de circulación pública.

ARTICULO 7: Entiéndase por Loteo Estatal todo fraccionamiento de terrenos situados en el área del Municipio cuyos fondos o titularidad de las tierras sea de origen del Estado Municipal, Provincial, Nacional o Internacional.

ARTICULO 8: Entiéndase por Loteo Privado todo fraccionamiento de terrenos situados en el área del Municipio cuyos fondos o titularidad de las tierras sea de origen particular.

ARTICULO 9:- Normas de presentacion: Sea cual fuere el formato de la lamina el plegado debera tener excluyendo la la pestaña, la medida de la carátula, o sea 18 x 33 cm. El mismo se lo realizara de modo que quede la caratula siempre al frente.



ARTICULO 10: Enmienda sobre planos: No se admitirá ninguna acotación, corrección o agregados sobre las copias.

ARTICULO 11: Inexactitudes: Todo plano presentado que contenga inexactitudes o falsos datos, respecto a la parte existente del edificio, será devuelto al interesado para modificarlo, debiendo ser presentado de nuevo en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles como máximo, vencido el cual, se dará por desistido el propósito de efectuar la del proyecto de urbanización o unificación, disponiéndose el archivo del expediente, previa comprobación por la Municipalidad de que no se ha efectuado el trabajo

III. DIVISIÓN, UNIFICACIÓN, LOTEJO URBANO Y LOTEJO RURAL

ARTICULO N°12: La solicitud de aprobación de un proyecto de nueva urbanización se inicia en la Municipalidad en el Área de Planeamiento Urbano o la que en un futuro la reemplace y culmina en la Dirección General de Inmuebles de la Provincia de Salta.

El trámite de solicitud contempla el cumplimiento de los siguientes seis pasos:

- **PASO 1:** Solicitud de **Certificado de Conformidad de Localización**
- **PASO 2:** Solicitud de **Certificado de pre-factibilidad del proyecto de urbanización**
- **PASO 3:** Solicitud de **Certificado de aptitud técnica** del proyecto de urbanización
- **PASO 4:** Solicitud de **Permiso para el inicio de obras** de urbanización y **Licencia de Comercialización.**
- **PASO 5:** Solicitud **Certificados de final de obras**
- **PASO 6:** Solicitud de **Matrícula** para cada parcela de la urbanización.

IV. SOLICITUD DE “CERTIFICADO DE CONFORMIDAD DE LOCALIZACION”

ARTICULO N°13: Para la obtención del Conformidad de Localización, deberá obtener la conformidad de la localización propuesta, para lo cual deberá presentar la siguiente documentación:

- a. Nombre y apellido, domicilio y teléfono del propietario del terreno a urbanizar.
- b. Nombre y apellido, domicilio, teléfono y matrícula del profesional actuante.
- c. Cédula Parcelaria del terreno a urbanizar.
- d. Croquis de ubicación, indicando los datos catastrales, dimensiones y linderos del terreno en a urbanizar.
- e. Documentación que acredite la titularidad del dominio del inmueble. En caso que el titular del inmueble no sea el urbanizador, deberá presentar la documentación que acredite la vinculación del propietario con el urbanizador.



El Area de Planeamiento Urbano. se expedirá, previa inspección, emitiendo el correspondiente Certificado de Conformidad de Localización cuando así corresponda.

El otorgamiento del Certificado de Conformidad de Localización no generará a favor del solicitante ningún tipo de autorización o permiso para iniciar trabajos en el terreno a subdividir, quedando éstos sujetos a la aprobación de la documentación que se exige en la presente Ordenanza.

El Certificado Municipal de Uso Conforme deberá incluir obligatoriamente una leyenda que diga: “El presente certificado municipal no implica la aprobación de ningún proyecto de nueva urbanización ni autoriza al inicio de ningún tipo de obras en el predio como así tampoco autorización alguna para proceder a su comercialización ni propaganda.”

El Certificado de Conformidad de Localización tendrá una vigencia de 6 (seis) meses, caducando automáticamente si durante ese periodo no se hubiera seguido con los trámites de visado definidos en la presente Ordenanza.

ARTICULO N° 14: Una vez obtenida la Conformidad de Localización, el propietario estará en condiciones de solicitar el Visado del Plano de Conjunto de la urbanización, para lo cual deberá presentar ante Area de Planeamiento Urbano y previo pago de los sellados correspondientes, la documentación técnica que más abajo se detalla, la que indefectiblemente deberá estar firmada por un profesional habilitado.

ARTICULO N°15: DENEGACIÓN: La autoridad municipal podrá denegar la conformidad de uso si la zona donde se encuentra localizado el predio a urbanizar no está afectada al destino solicitado.

ARTICULO N°16: Subdivisiones o Unificaciones sin permiso o que no se ajusten a planos aprobados o presentados.

El Organismo técnico de Aplicación suspenderá todo proyecto o parte de el que se ejecute sin permiso o que teniéndolo, no se realice de acuerdo con los documentos aprobados y las disposiciones en vigencia. El permiso y un juego de planos aprobados por la Municipalidad deberán encontrarse permanentemente en el lugar de proyecto a disposición, los que deberán ser exhibidos a requerimiento del inspector o autoridad competente.

ARTICULO N°17: Si al momento del ingreso del expediente de subdivisión o unificación de lotes en la Secretaria de Obras y Servicios Públicos, se detectara que el proyecto ya se ha iniciado, automáticamente se aplicara un 20% de recargo sobre el monto total a abonar en concepto de los montos que pudieran corresponder según el caso concreto, sin perjuicio de disponer la paralización o modificación de los trabajos ejecutados, si no se ajustaran a las reglamentaciones vigentes en la materia.-

En caso de loteos cerrados, la administración de cada uno de los loteos deberá informar a la municipalidad el inicio del proyecto de loteo o de subdivisión o unificación de lotes;



en caso de no ser informados las serán solidariamente responsables de las penalidades que pudieran corresponder a cada propietario.-

ARTICULO N°18: Letrero de obra.- Es obligación en toda obra exhibir en su frente, con carácter permanente y en lugar visible, un cartel donde conste con caracteres legibles el número de expediente o permiso, el nombre, título, categoría, matrícula y domicilio del profesional responsable interviniente.

V. CERTIFICADO DE PRE-FACTIBILIDAD DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Una vez obtenido el Certificado Municipal de Uso Conforme, el propietario y/o urbanizador estará en condiciones de presentar ante la autoridad municipal el anteproyecto de urbanización a los fines del otorgamiento de la pre-factibilidad,

ARTICULO N°19: NOTA Y SELLADO: El propietario o urbanizador deberá presentar por Mesa de Entradas de la Municipalidad, previo pago de los sellados correspondientes, una nota dirigida al Intendente Municipal, firmada por el propietario o sus representantes legales, acompañada de la siguiente documentación técnica:

La documentación que acompaña la solicitud de pre-factibilidad del proyecto de urbanización consiste en:

- Esquemas y planos del anteproyecto de urbanización (en las escalas solicitadas por la Dirección General de Inmuebles) y etapas del proyecto de subdivisión o unificación de lotes a realizarse en el futuro en caso de corresponder,.
- Memoria descriptiva
- Certificados
- Compromisos asumidos por el propietario o urbanizador.
- Estudio de impacto ambiental y social.

ARTICULO N° 20: ESQUEMAS Y PLANOS DEL ANTEPROYECTO DE LA NUEVA URBANIZACIÓN

El anteproyecto de la nueva urbanización se desarrollará respetando el trazado vial jerárquico o estructural (trama vial primaria) de la localidad y toda otra indicación formulada por las oficinas técnicas municipales respecto de cesión de tierras, equipamientos, ubicación de espacios públicos, entre otras cuestiones. De acuerdo con ello, los planos a presentar son:

- Carátula con el nombre del propietario y nomenclatura catastral del predio a urbanizar.
- Número de inscripción del título de propiedad en el Departamento Jurídico de la Dirección General de Inmuebles.
- Firma del profesional interviniente y del propietario, cuya firma deberá ser autenticada por escribano público o puesta ante el Secretario de la Dirección General de Inmuebles, previa acreditación de su identidad.
- Esquema de ubicación del predio a urbanizar en el núcleo urbano o distancia al más próximo.



- Esquema indicando orientación, perímetro del predio, anchos y pendientes de caminos y calles de acceso (Proyecto Vial), fraccionamientos colindantes y/o próximos, trazados ferroviarios y proyecto de desagües pluviales, visado por Profesional con matrícula habilitante del COPAIPA.
- Plano con curvas de nivel, con equidistancia vertical de un metro entre curva y curva, y espejos y/o cursos de agua ubicados en el interior y/o en los bordes del predio a urbanizar, además de acequias, arroyos, desagües naturales y cañadas. Ningún sector con pendiente mayor a 12% se considerará apto para caminos ni construcciones de ningún tipo, salvo que sea imprescindible para garantizar conectividad, en cuyo caso deberá presentarse el proyecto vial firmado por Profesional con matrícula habilitante del COPAIPA, debiendo mantener el arbolado nativo.
- Plano con indicación de dimensiones perimetrales, lineales, angulares y de superficie del pedio a urbanizar; dimensiones perimetrales, lineales y angulares de las manzanas resultantes de la subdivisión; ancho de las vías públicas (visado por profesional con matrícula habilitante del COPAIPA) y áreas de reserva para uso público.
- Plano de la división parcelaria de las manzanas con indicación de las dimensiones mínimas lineales y de superficie de los lotes resultantes.
- Plano con indicación de las redes de servicios infraestructurales existentes.
- Plano de anteproyecto de obras y servicios
- Plano de alumbrado público.
- Plano de tendido eléctrico para la provisión domiciliaria.
- Plano de arbolado urbano, respetando los criterios establecidos por las ordenanzas municipales, detallando especie, tamaño y ubicación, privilegiando siempre especies nativas.
- Plano de accesibilidad de camion recolector de residuos en caso de ser loteos o urbanizaciones abiertos
- Certificados de factibilidad de servicios de agua, cloacas y energía eléctrica, expedidos por las empresas prestadoras de los servicios.
- Proyecto de conjunto de la red vial incluyendo:
 - Desagües pluviales
 - Proyecto del distribuidor de tránsito en el caso de accesos sobre vías arteriales o colectoras mayores de jurisdicción provincial o nacional, visado por la Dirección Provincial de Vialidad o Dirección Nacional de Vialidad, según corresponda.

ARTICULO N° 21: CERTIFICADOS

Corresponde la presentación de:

- **Certificado de no inundabilidad** emitido por la Subsecretaría de Recursos Hídricos de la Provincia de Salta.
- **Certificados de disponibilidad o factibilidad de extensión de las redes de servicios** infraestructurales (distribución domiciliar de agua potable, conexión a red cloacal, conexión a red de energía eléctrica y distribución domiciliar de gas natural, si correspondiere), expedidos por cada una de las empresas públicas o privadas o cooperativas prestadoras de los mencionados servicios respectivamente.



ARTICULO N°22: Prevención de Inundaciones y Erosión: En terrenos susceptibles a inundaciones, es obligatorio realizar obras de defensa y saneamiento para asegurar la no anegabilidad de los lotes. Además, se deben tomar medidas para prevenir la erosión de las márgenes de los cuerpos de agua.

ARTICULO N°23: COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL PROPIETARIO Y/O EL URBANIZADOR

Consiste en una nota firmada por el propietario o urbanizador en la cual se da cuenta del compromiso que asume respecto de la ejecución de las obras de infraestructuras correspondientes a los servicios de distribución domiciliar de agua potable, conexión a red de desagües cloacales, conexión a red de energía eléctrica, alumbrado público, distribución domiciliar de gas natural y tratamiento de calles y arbolado público, de acuerdo con las particularidades de cada caso en cuestión, además de calles con cordón cuneta y desagües pluviales.

ARTICULO N°24: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL Y SOCIAL

El estudio de impacto ambiental y social se realizará conforme las exigencias dispuestas por la Ley N° 7.070.

La Audiencia Pública contemplada en dicha Ley deberá ser realizada en instalaciones públicas del Municipio, con amplia difusión efectiva por parte del propietario y del Municipio a los vecinos de Coronel Moldes.

ARTICULO N°25: CESIÓN DE SUELOS: Deberá ser presentado mediante nota de donación a la Municipalidad de las áreas destinadas a calles, ochavas, espacios verdes y equipamiento comunitario todo ello conforme lo establecido en los artículos subsiguientes. La nota deberá estar firmada por el propietario y certificada ante Escribano Público y deberá ser presentada en Mesa de Entradas de la Municipalidad. La Municipalidad de Coronel Moldes no se encuentra obligada a aceptar la donación en caso de no cumplir con lo requerido por esta ordenanza.

Deberá acompañar la nota con certificado de planos aprobados por la Dirección General de Inmuebles de la Provincia de Salta de la de aprobación del proyecto de subdivisión o unificación de lotes con forme a los requisitos establecidos en los artículos de esta ordenanza.

ARTICULO N°26: Cuando la superficie del predio a urbanizar es igual o menor a dos hectáreas, el propietario estará obligado a ceder en forma gratuita a favor de la Municipalidad (no se encuentra obligada a aceptar la donación en caso de no cumplir con lo requerido por esta ordenanza) la superficie destinada a avenidas, bulevares, calles, cordón cuneta, pasajes y/o paseos indicados en el plano del proyecto, previa aprobación y visado del mismo.

De la superficie restante que resulta de descontar la superficie destinada a los trazados antes indicados de la superficie total del predio a urbanizar, el propietario deberá ceder como mínimo:



- un 5% para la creación de pulmones verdes, para conservación de árboles de especies autóctonas, con una densidad de éstos no menor a 1 árbol cada 25 m², que deberá ser garantizado por el urbanizador.
- un 10% para el banco municipal de tierras, por interés Social y Público del Municipio

ARTICULO N° 27: Cuando la superficie del predio a urbanizar es mayor a dos hectáreas, el propietario del predio a urbanizar deberá ceder en forma gratuita a favor de la Municipalidad (no se encuentra obligada a aceptar la donación en caso de no cumplir con lo requerido por esta ordenanza) la superficie destinada a avenidas, bulevares, calles, pasajes y/o paseos indicados en el plano del proyecto previa aprobación y visado del proyecto.

De la superficie restante que resulta de descontar la superficie destinada a los trazados antes indicados de la superficie total del predio a urbanizar, el propietario deberá ceder como mínimo:

- un 10 % para espacio verde de uso Público, del cual la mitad será para la creación de pulmones verdes, para conservación de árboles de especies autóctonas, con una densidad de éstos no menor a 1 árbol cada 25 m², que deberá ser garantizado por el urbanizador. Esta superficie no podrá ser de una unidad menor a 500 m² en urbanizaciones de entre 2 y 4 hectáreas, y para urbanizaciones mayores esta unidad no podrá ser menor a 1000 m².
- un 10% para el Banco Municipal de Tierras, por interés Social y Público del Municipio, y
- un 10% para equipamiento institucional provincial.

ARTICULO N°28: Cuando la superficie del predio a urbanizar no comprenda la totalidad de la parcela de origen donde se encuentra, el propietario deberá ceder, aun cuando la superficie del predio a urbanizar fuera igual o menor a dos hectáreas, lo indicado en el artículo anterior considerando el proyecto total de urbanización y la superficie total de la parcela de origen para el cálculo correspondiente de las superficies a ceder.

ARTICULO N°29: Cuando el propietario o urbanizador decide urbanizar un predio en distintas etapas, para la aprobación de la primera etapa de la urbanización, el propietario deberá ceder la totalidad de la superficie indicada en el artículo 27 que corresponda a toda la extensión de la parcela de origen.

El propietario o urbanizador deberá presentar plano del proyecto final a realizar mismo que deberá ser visado siguiendo los requisitos solicitados por esta ordenanza y dejar establecidas discriminadas las etapas en las que se realizaran. Cada etapa quedara sujeta a ser aprobada por la Municipalidad en el área que corresponda sin excepción para verificar los cambios que pudieran tener, debiendo abonar por cada etapa la aprobación y visado correspondiente.



ARTICULO N°30: Obligatoriedad de presentación de estudios técnicos para su realización aprobados, de correspondencia por los organismos provinciales o municipales competentes, de: Planialtimetría y curvas de nivel en sector, incluyendo anchos, espesor y flechas de calzadas, cordón cuneta y/o pavimento.-

En caso de lotes abiertos, será de carácter obligatorio en lo referido a cordón cuneta y pavimento en arterias principales, la ejecución de las mismas.-

Elaboración y ejecución de un plano de alumbrado público, incluyendo: planos, cálculos de secciones, ubicación, tipo, altura, estudio lumínico de artefactos adoptados, diagramas y planillas de caídas de tensión por tramos y extremos de línea, columnas y conductores, equipos de medición y tableros de comando, todo de acuerdo a las normativas municipales, provinciales y nacionales vigentes en materia de seguridad.-

Elaboración y ejecución de un plano de arbolado público conforme las Ordenanzas vigentes en la materia.-

Todos los proyectos a los efectos prácticos deberán contar con un cronograma de trabajos que deberán ser aprobados por el Área de Planeamiento Urbano o el Área que en un futuro la reemplace.-

Previo al tratamiento en sesión de la donación propuesta, la aprobación de pre-factibilidad del proyecto por parte del Organismo de Aplicación competente, deberá contar con la presentación de un avance obra, cuanto menos de un sesenta (60) por ciento de dicho proyecto (obras viales, pluviales y eléctricas), debiendo presentar por el saldo de obra una garantía real y/o seguro de caución por el monto estimado que demandara la finalización de la obra.

El certificado de deuda revestirá el carácter de título ejecutivo y facultara, firme que se encuentre, la exigencia del cobro inmediato del seguro de caución y/o la ejecución de la garantía real, según corresponda. Con los montos obtenidos, el D.E.M. deberá realizar las obras pendientes a cargo del obligado.-

En caso de incumplimiento de las obras en el plazo aprobado, la sanción de multa, equivalente al cuarenta por ciento (40) por ciento del monto necesario para su finalización de la ejecución, los estudios y obras señaladas en la pre-factibilidad, fijada anteriormente.-

Referido a los anchos mínimos de calles, incluyendo calzada y veredas, deberá regirse a la normativa vigente de la Dirección General de Inmuebles de la provincia de Salta.

VI. CERTIFICADO DE APROBACIÓN DE PRE-FACTIBILIDAD DE ANTEPROYECTO.

ARTICULO N°31: El Certificado de Pre-factibilidad del Anteproyecto de Urbanización se otorgará teniendo en cuenta el trazado estructural (trama vial primaria) y la localización del suelo a ceder (con destino a espacios verdes, banco de tierras municipal y equipamiento institucional provincial) previsto por el Municipio.

En caso de que el proyecto se encuentre en las inmediaciones del Embalse Dique Cabra Corral deberá acompañar el proyecto de obras de defensa y saneamiento para asegurar la no anegabilidad de los lotes.



ARTICULO N°32: Verificado el cumplimiento de la totalidad de los requisitos establecidos en la presente Ordenanza, y el ajuste a las normativas locales y provinciales específicas (ancho de calles, dimensión de parcelas, etc), la Municipalidad emitirá el Certificado de Pre-factibilidad de Anteproyecto de Urbanización, a los fines del inicio del trámite de aprobación del mismo ante de la Dirección General de Inmuebles de la Provincia de Salta.

ARTICULO N°33: El otorgamiento de la emisión del Certificado de Prefactibilidad de Anteproyecto de Urbanización no generará a favor del solicitante derecho alguno ni autorización de ningún tipo ni lo habilita para iniciar trabajos en el terreno a subdividir, quedando éstos sujetos a la aprobación de la documentación que se exige en el presente Manual.

ARTICULO N°34: El Certificado Municipal de Pre-factibilidad del Anteproyecto de Urbanización deberá incluir obligatoriamente una leyenda que diga: “El presente certificado municipal no implica la aprobación de ningún proyecto de nueva urbanización ni autoriza al inicio de ningún tipo de obras en el predio como así tampoco autorización alguna para proceder a su comercialización ni propaganda.”

ARTICULO N°35: El Certificado Municipal de Pre-factibilidad del Anteproyecto de Urbanización tendrá vigencia por un año a partir de la fecha de su otorgamiento. Vencido ese plazo, para solicitar el Certificado de Aptitud Técnica ante la Dirección General de Inmuebles de la Provincia, se deberá solicitar un nuevo Certificado Municipal de Uso Conforme.

ARTICULO N°36: Una vez emitido el Certificado Municipal de Pre-factibilidad del Anteproyecto de Urbanización, la autoridad de aplicación informará la decisión tomada, mediante nota, al Concejo Deliberante de la localidad con copia adjunta del certificado otorgado. Dicha nota se anexará al expediente iniciado por el propietario y/o desarrollador del emprendimiento propuesto.

VII. CERTIFICADO DE APTITUD TÉCNICA (CAT) DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

ARTICULO N°37: Una vez obtenido el Certificado de Pre-factibilidad del Anteproyecto de Urbanización, el propietario o urbanizador estará en condiciones iniciar el trámite en la Dirección General de Inmuebles y solicitar el Certificado de Aptitud Técnica como primer paso de la gestión.

ARTICULO N°38: SOLICITUD

El propietario y/o desarrollador deberán presentar ante la Dirección General de Inmuebles de la Provincia de Salta la solicitud del Certificado de Aptitud Técnica (CAT) del proyecto de urbanización. Para ello, deberá acompañar a la documentación exigida del



proyecto de urbanización por la Dirección General de Inmuebles, los siguientes certificados emitidos por la autoridad municipal:

- Certificado Municipal de Uso Conforme y
- Certificado de Pre-factibilidad de Anteproyecto de Urbanización.

ARTICULO N°39: ENTREGA DEL CERTIFICADO DE APTITUD TECNICA

Analizada la documentación presentada y verificado el cumplimiento de las exigencias establecidas en las normas provinciales y de los procedimientos requeridos por la Dirección General de Inmuebles de la Provincia de Salta, emitirá el Certificado de Aptitud Técnica (CAT) del proyecto de urbanización, que habilita a continuar con la tramitación ante el municipio correspondiente, y solicitar autorización para dar inicio a las obras comprometidas.

ARTICULO N°40: PERMISO PARA EL INICIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y LICENCIA DE COMERCIALIZACIÓN

Con el Certificado de Aptitud Técnica del proyecto de urbanización emitido por la Dirección General de Inmuebles de la Provincia, el propietario o el urbanizador estará en condiciones de solicitar ante la autoridad municipal el Permiso para el Inicio de las Obras de Urbanización y la Licencia de Comercialización, de acuerdo con el proyecto de nueva urbanización presentado y con las normas municipales en vigencia.

VIII. PERMISO DE OBRA. EXIGENCIAS

ARTICULO N°41: NOTA Y SELLADO

A los fines del otorgamiento del Permiso de Obra el propietario o urbanizador deberá presentar por Mesa de Entradas de la Municipalidad, previo pago de los sellados correspondientes, una nota dirigida al Intendente Municipal, firmada por el propietario o sus representantes legales, acompañada por la documentación técnica que dé cuenta de las obras a realizar.

ARTICULO N°42: DOCUMENTACIÓN

La documentación que deberá acompañar la solicitud para el inicio de las obras correspondientes a la nueva urbanización es la siguiente:

- **Certificado de Aptitud Técnica del proyecto de urbanización** emitido por la Dirección General de Inmuebles de la Provincia.
- **Esquemas, Planos Ejecutivos y Memoria** y documentación indicados en el punto 3.1.2., conforme fuera emitido el Certificado de Aptitud Técnica del proyecto de urbanización por parte de la Dirección General de Inmuebles de la Provincia de Salta.
- **Cronograma de trabajos** (plan de tareas), con identificación de la empresa o cooperativa responsable de cada una de las tareas indicadas.

ARTICULO N°43: GARANTÍA DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN



Para asegurar la realización de las obras de urbanización, el propietario o urbanizador deberá constituir una garantía a favor del Municipio, previa a la obtención del permiso para inicio de las obras de urbanización. El monto de la garantía será por el monto total de las obras al tiempo estimado de finalización. La misma podrá efectivizarse mediante:

- Garantía hipotecaria sobre un inmueble distinto del que se pretenda fraccionar
- Aval Bancario
- **Seguro de Caución.** El seguro de caución deberá ser pactado con la entidad que lo otorgue por plazo indeterminado y durante el tiempo que demande la ejecución de las obras de infraestructura, debiendo estar la póliza endosada a favor del Municipio.

ARTICULO N°44: LICENCIA DE COMERCIALIZACIÓN

Otorgado el Permiso de Obra y constituida la Garantía de Ejecución de obras de urbanización, el Municipio podrá autorizar la comercialización de los lotes correspondientes al proyecto de urbanización. El propietario o desarrollador deberá hacer constar el número de la licencia de comercialización y fecha de otorgamiento de la misma en los medios de publicidad o difusión de la urbanización, en el cartel de obra y en los boletos de compraventa de lotes que suscriba.

ARTICULO N°45: La autoridad de aplicación informará, mediante nota, al Concejo Deliberante local el otorgamiento del Permiso de Obra y del Permiso de Comercialización con copias de los mismos que se adjuntarán a la nota presentada. La misma se anexará al expediente iniciado por el propietario y/o desarrollador del emprendimiento propuesto.

IX. CONTROL DE AVANCES Y CERTIFICACION DE FINAL DE OBRAS

ARTICULO N°46: El cumplimiento de los compromisos asumidos por el propietario o desarrollador en el proyecto de urbanización aprobado, serán controlados por el municipio y por las empresas de servicios según su competencia, de acuerdo a planos presentados y cronogramas de tareas.

ARTICULO N°47: Control de obras

Control de obras por parte del municipio

Estará a cargo del municipio el control de ejecución de obras correspondientes a: trazado y tratamiento de calles, cordón cuneta, desagües pluviales, revestimiento de canales naturales, arbolado urbano, tratamiento de espacios públicos, según los compromisos asumidos por el propietario o desarrollador.

ARTICULO N°48: Control de obras por parte de empresas responsables de servicios públicos

Estará a cargo de las empresas o cooperativas responsables de la presentación de servicio público, el control de la ejecución de las obras correspondientes a: Agua, cloaca, energía



eléctrica, alumbrado público, gas, según los compromisos asumidos por el propietario ó desarrollador.

ARTICULO N°49: Emisión de Certificado de Final de obras

A) Emisión de Certificado de Final de Obras por parte de empresas responsables de servicios públicos

Una vez concluidas las obras comprometidas, el propietario o desarrollador solicitará a las empresas o cooperativas responsables de la presentación de servicio público, el Certificado de Final de obras, correspondiente a las obras de: Agua, cloaca, energía eléctrica, alumbrado público, gas, según los compromisos asumidos por el propietario o desarrollador.

B) Emisión del Certificado Municipal de Final de Obras

El propietario o desarrollador presentará ante el municipio, los Certificados de Final de obras, correspondiente a las obras de: Agua, cloaca, energía eléctrica, alumbrado público, gas, según los compromisos asumidos por el propietario o desarrollador, emitido por las empresas o cooperativas correspondientes. Verificada esta documentación y constatado la ejecución de las obras controladas por el municipio: trazado y tratamiento de calles, cordón cuneta, desagües pluviales, revestimiento de canales naturales, arbolado urbano, tratamiento de espacios públicos, según los compromisos asumidos por el propietario o desarrollador, la Municipalidad emitirá el Certificado Municipal de Final de Obras de urbanización.

X. SOLICITUD DE MATRICULA PARA LAS PARCELAS DE LA URBANIZACION.

ARTICULO N°50: Para dar cierre al trámite de urbanización, el propietario o desarrollador presentará ante la Dirección General de Inmuebles de la Provincia los Certificados de Final de Obra emitidos por la autoridad municipal y las empresas correspondientes a los fines de la asignación de nomenclatura catastral y otorgamiento de número de matrícula del proyecto de urbanización.

XI. PUBLICIDAD Y VENTA DE LOTEOS

ARTICULO N°51: Publicidad y Venta de Lotes

La publicidad y venta de tierras provenientes de subdivisiones o mensuras, loteos o fraccionamientos solo pueden realizarse una vez obtenidas todas las aprobaciones y cumplidos los requisitos legales. La información proporcionada a los compradores debe incluir detalles sobre la aprobación del loteo, las obras de infraestructura y las cesiones realizadas. En caso de no cumplirse acabadamente con este articulo será pasible de una multa de 37000 UTM.



ARTICULO N°52: Las Publicidades de Ventas de Lotes deberán contener:

- **Información obligatoria en la publicidad:**

La publicidad de la venta de tierras debe incluir información clara y precisa sobre las características de los bienes, las obras y servicios disponibles, y las condiciones negativas del fraccionamiento para evitar falsas interpretaciones.

- **Acreditación de la titularidad y condiciones de los bienes:**

Los vendedores deben acreditar la titularidad de los bienes y sus condiciones jurídicas y físicas, tanto en la documentación de venta como en la publicidad.

- **Numero de Expediente de Aprobación del Loteo expedido por la Municipalidad de Coronel Moldes.**

En caso de no cumplir con estos requerimientos en caso de encontrarse en la vía pública en forma de cartelera serán removidos.

ARTICULO N°53: Para poder realizar la publicidad de tierras provenientes de subdivisiones o mensuras, loteos o fraccionamientos mediante carteles en la vía pública deberán abonar lo dispuesto por el artículo 50 de la Ordenanza Tarifaria en caso de no abonarlo o vencido el plazo allí establecido deberá abonar la correspondiente multa y se procederá a la remoción de los mismos.

XII. FALTAS Y PENALIDADES

ARTICULO N°54: Las faltas y penalidades establecidas en esta ordenanza son independientes de las infracciones y sanciones tipificadas en la Ordenanza Tarifaria Municipal y corresponden a conductas contrarias a lo establecido en las normas que regulan el procedimiento para la autorización para urbanizar, ya sea por acción u omisión, por parte de los profesionales responsables o intervinientes en la urbanización y su comercialización. Las sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad del incumplimiento y de acuerdo con los antecedentes del infractor. La imposición de penalidades no releva a los infractores del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia, o sea la corrección de las irregularidades que las motivaron.

A los efectos de la presente ordenanza, se consideran faltas:

1. - El inicio de comercialización sin autorización
2. - El incumplimiento de la ejecución de obras comprometidas a realizar

ARTICULO 55: Responsabilidad. La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia o sea, la corrección de las irregularidades que las motivaron, pudiendo aplicarse nuevas sanciones si el infractor no corrige las mismas.



Son responsables del fiel cumplimiento de esta Ordenanza tanto el propietario como el profesional y el constructor.

ARTICULO 56: Paralización de Loteo: Si la subdivisión o fraccionamiento se ejecuta sin planos aprobados, no se ajusta al proyecto aprobado o si se constatare una infracción a cualquiera de las disposiciones de la presente Ordenanza o a las resoluciones del expediente, los responsables serán sancionados con las multas correspondientes, pudiéndose llegar a la paralización del proyecto, suspensión de la matrícula del profesional actuante, y demolición de lo ejecutado, si a criterio de esta Municipalidad así correspondiera, la que será dispuesta por el Ejecutivo Municipal y ejecutada por los servicios respectivos, sin perjuicio de los recursos administrativos a que hubiere lugar.

Si la paralización de la obra se produjera por razones de fuerza mayor y por un término superior a seis (6) meses, el Director Técnico podrá pedir su desvinculación transitoria hasta tanto se reanude la misma bastando la presentación de una nota dirigida al Área de Desarrollo Urbano o la oficina que la reemplace en un futuro. Igual procedimiento deberá realizar para retomar dicha Dirección Técnica.

ARTICULO N°57: Las sanciones a aplicar por el inicio de obras sin la autorización correspondiente son:

- a) **INTIMACION Y APERCIBIMIENTO:** De constatarse por primera vez la falta se otorgará un plazo fijado por el órgano de aplicación a fin de subsanar el incumplimiento.
- b) **SUSPENSION DEL PROYECTO Y MULTA:** De constatarse por parte del urbanizador de continuar con las obras sin las observaciones realizadas, se procederá a la suspensión de la Obra, con más la Multa aplicable de 10.000 UTM.
- c) **CLAUSURA DEL PROYECTO y MULTA:** De constatarse que a pesar de la suspensión por incumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ordenanza, la continuidad en tal condición dará derecho al Órgano de aplicación a clausurar la Obra, con más la aplicación de la Multa correspondiente de 20.000 UTM.-
- d) **SANCION Y DENUNCIA AL COLEGIO PROFESIONAL:** Producidos los incumplimientos mencionados en los puntos que anteceden, se aplicará Sanción de Prohibición de presentar Plano u otros trámites en el Municipio de Coronel Moldes al profesional actuante o representante del urbanizador responsable de cumplir con las presentaciones o falta de cumplimiento de las intimaciones realizadas, con más la prohibición de actuar en otros desarrollos urbanísticos, Exponiendo mediante denuncia al Consejo o Colegio profesional respectivo.-

ARTICULO 58: Paralización no acatada. Si la paralización de obras no fuera acatada, se aplicará al propietario los recargos máximos de tasas, sin perjuicio de la intervención policial u otros procedimientos que se entiendan pertinentes.

ARTICULO N°59: Las sanciones a aplicar por **EL INICIO DE LA COMERCIALIZACIÓN** (incluye publicidad) sin la autorización correspondiente son:



a) INTIMACION Y APERCIBIMIENTO: De constatarse por primera vez la falta se otorgará un plazo fijado por el órgano de aplicación a fin de subsanar el incumplimiento.- Caso contrario La sanción formará parte de los antecedentes del infractor.

b) MULTA Y PROHIBICION de COMERCIALIZACION, de constatarse que se reincide nuevamente o en el incumplimiento de subsanar los requisitos de la reglamentación precedente, se ordenará la aplicación de la Multa pertinente y prohibición de comercialización debiendo iniciar nuevos trámites, presentar planos, construir o instalar nuevas obras que según inspección sean procedentes y hasta tanto se regularice la situación.

c) SANCION Y DENUNCIA AL COLEGIO PROFESIONAL: De constatarse que se reincide una vez más en la falta (prohibición, para el profesional infractor, de presentarse ante la Municipalidad de Coronel Moldes, en cualquier tramitación relacionada a obras; implica asimismo su eliminación de todos los trámites que estuvieren en curso en los que intervenga).

ARTICULO N°60: Las sanciones a aplicar por el incumplimiento de la ejecución de obras comprometidas a realizar son:

a) INTIMACION Y APERCIBIMIENTO: De constatarse por primera vez la falta (el valor de la multa se establecerá en la Ordenanza tarifaria anual del Municipio y del Código de Habilitaciones y Verificaciones. La sanción formará parte de los antecedentes del infractor.

B) APLICACIÓN DEL SEGURO DE CAUCIÓN, de constatarse que se reincide nuevamente en la falta.

Todas las faltas registradas, como así también las sanciones dispuestas, serán publicadas en el Registro Metropolitano de Urbanizaciones.

ARTICULO N°61: La presente Ordenanza no se aplicara sobre Loteos Estatales.