



**COMUNA DE CAYASTÁ**  
*Naturaleza e Historia*

TEL.: (03405) - 493109 / TEL./FAX: (03405) - 493015  
comuna@ cayasta.gov.ar  
www.cayasta.gov.ar  
DEPARTAMENTO GARAY  
C.P. 3061 - PROV. DE SANTA FE - ARGENTINA



**ORDENANZA N° 422/2017**

CAYASTÁ, 03 de Julio de 2017.-

**VISTO:**

La necesidad de generar un plan de regularización en el distrito de Cayastá de las edificaciones no declaradas mediante planos, en condiciones de uso; y

**CONSIDERANDO:**

Que del estudio realizado por Área Técnica de la Secretaría de Planeamiento Urbano de la Comuna de Cayastá, se observa un conjunto importante de edificaciones no declaradas mediante planos profesionales;

Que del análisis de situación se observa una gran oportunidad de posibilitar la presentación espontánea de los propietarios a través de un profesional, que haga uso de un instrumento de aplicación facilitador que el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe pone a nuestra disposición por única vez: la Resolución DSP N° 337/06 como parte del cuerpo normativo de su posterior Resolución DSP N° 507/12 "Manual de Procedimiento", hoy vigente;

Que dicha resolución del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe, determina la modalidad de liquidación de aportes en concepto de Relevamiento para Documentación de Obra existente en localidades que ingresen a través del Convenio de Visación Colegial, ajustándose a los aranceles colegiales bajo aportes mínimos al momento de dar ingreso a un expediente profesional;

Que asimismo, se podrán suscribir Convenios con otros Colegios, cuyos profesionales también pueden intervenir en el proceso de regularización, como el de Técnicos y de Ingenieros;

Que conforme lo expuesto, y a los fines de lograr el objetivo propuesto por parte de esta Comuna, en el sentido de procurar que se regularicen las situaciones arriba



**COMUNA DE CAYASTÁ**  
*Naturaleza e Historia*

TEL.: (03405) - 493109 / TEL.-FAX: (03405) - 493015  
COMUNA@CAYASTA.GOV.AR  
WWW.CAYASTA.GOV.AR  
DEPARTAMENTO GARAY  
C.P. 3080 - PROV. DE SANTA FE - ARGENTINA



descriptas, resulta necesario la sanción de una norma legal que establezca con carácter general un régimen especial para la presentación espontanea de la documentación de obra referido a las edificaciones no declaradas, en condiciones de uso, en el ámbito de la Comuna de Cayastá;

Que resulta importante precisar que aquellos propietarios que hubieran declarado construcciones adjuntando un croquis, podrán también adherir a los beneficios de la presente Ordenanza, y que no serán alcanzadas por los beneficios de la presente Ordenanza las edificaciones de uso industrial y plantas de acopio de cereales

Que conforme lo descripto precedentemente, también desde la Comuna, y a los fines de acompañar el espíritu de la Resolución dictada por el Colegio de Arquitectos y de facilitar las presentaciones, se juzga necesario disponer que el contribuyente solo deberá ingresar al fisco Comunal una "tasa de compensación mínima por regularización" equivalente a un monto por superficie de acuerdo a la categoría de edificación, para lo cual se tomará como base el Anexo que se incorpora a la presente Ordenanza, y se abordara la modificación del art. 39, Inc. 4, "Permiso de edificación" de la Ordenanza N° 397/2016 vigente, a los efectos de obtener la regularización de las faltas cometidas;

Que para ello, se elaboró un Anexo único que contiene la Tasa a ingresar por categoría y superficie cubierta;

**POR ELLO,**

**LA COMISIÓN COMUNAL DE CAYASTÁ, SANCIONA Y PROMULGA LA  
SIGUIENTE ORDENANZA:**

**ARTÍCULO 1°:** Establézcase con carácter general un régimen especial para la presentación espontanea de la documentación de obra referido a las edificaciones no declaradas, en condiciones de uso, en el ámbito de la Comuna de Cayastá, en todas sus tipologías, que se encuentren construidas a la fecha de sanción de la presente y en las que se hayan detectado o declaren transgresiones a la normativa vigente, excepto aquellas cuyas faltas afecten la seguridad, invadan la vía o espacios públicos o afecten el interés general. No se incluyen las



**COMUNA DE CAYASTÁ**  
*Naturaleza e Historia*

TEL.: (03405) - 493109 / TEL./FAX: (03405) - 493015  
comuna@ cayasta.gov.ar  
www.cayasta.gov.ar  
DEPARTAMENTO GARAY  
C.P. 3001 - PROV. DE SANTA FE - ARGENTINA



obras a iniciar, las que se regirán por lo establecido en la Ordenanza Tributaria N° 397/2016 vigente o la que en el futuro la reemplace.-

**ARTÍCULO 2º:** Aquellos propietarios que hubieran declarado construcciones adjuntando croquis, podrán adherir a los beneficios de la presente Ordenanza.-

No serán alcanzadas por los beneficios de la presente Ordenanza las edificaciones de uso industrial y plantas de acopios de cereales.-

**ARTÍCULO 3º:** El plan de regularización tendrá vigencia a partir del 1º de noviembre de 2017 contemplando a todas las obras construidas cuyas solicitudes de visación se presenten en los términos de la presente Ordenanza, hasta el 31 de octubre de 2018.-

**ARTÍCULO 4º:** Los interesados en acogerse a los beneficios de esta Ordenanza, deberán presentar ante el Área Técnica de la Secretaría de Planeamiento Urbano de la Comuna de Cayastá, la documentación técnica correspondiente a la obra a regularizar, manifestación de las situaciones irregulares en las que hubieren incurrido, desistimiento de iniciar acciones legales en contra de la Comuna o renuncia a ellas cuando hubiera alguna en curso referidas a la obra, libre deuda y/o constancia de cancelación de la cuenta judicial según corresponda.-

**ARTÍCULO 5º:** A los fines de la regularización, el contribuyente deberá ingresar al fisco Comunal una “tasa de compensación mínima por regularización”; la cual modifica al Art. 39, Inc. 4 de la Ordenanza Tributaria N° 397/2016 vigente, a los efectos de obtener la regularización de la/s falta/s cometida/s (ANEXO I). Estos montos sufrirán variaciones según lo que se establezca en la Ordenanza Tributaria que se aplique a partir del año 2018.-

**ARTÍCULO 6º:** Exímase del pago de la “tasa de compensación mínima por regularización” a:

- 1- Las asociaciones civiles sin fines de lucro e instituciones escolares y de salud públicas;
- 2- Toda edificación que haya sido realizada por la Comuna de Cayastá, como ser, y sin limitarse a ello, planes de viviendas comunales por círculo cerrado, planes de vivienda FONAVI, en lo que respecta exclusivamente a la superficie originaria del plan.-



**COMUNA DE CAYASTÁ**  
*Naturaleza e Historia*

TEL.: (03405) - 493109 / TEL./FAX: (03405) - 493015  
comuna@cayasta.gov.ar  
www.cayasta.gov.ar  
DEPARTAMENTO GARAY  
C.P. 3001 - PROV. DE SANTA FE - ARGENTINA



**ARTÍCULO 7º:** Encomiéndose al Área Técnica de la Secretaría de Planeamiento Urbano para que determine el universo de edificaciones no declaradas mediante inspección, si fuere necesario, y practique las intimaciones de forma para aquellos casos de no presentación espontánea.-

Cumplimentados los trámites administrativos que fija la presente Ordenanza, el Área Técnica de la Secretaría de Planeamiento Urbano visará la documentación técnica de la obra construida que se solicita regularizar.-

**ARTÍCULO 8º:** Los interesados que lo soliciten podrán abonar la "tasa de compensación mínima por regularización" hasta en tres (03) cuotas. El plan de pago devengará un interés del 2 % mensual sobre saldos (sistema francés).-

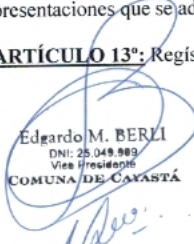
**ARTÍCULO 9º:** Facultase a la Sra. Presidente Comunal a otorgar modalidades especiales de cancelación de la "tasa de compensación mínima por regularización", cuando la capacidad económica de pago del contribuyente lo justifique. Para tal fin, se realizara un estudio socio-económico de cada contribuyente imposibilitado de cumplir con sus obligaciones para con la Comuna, procurando contemplar su real situación.-


**ARTÍCULO 10º:** La Comisión Comunal evaluará la marcha del régimen, aconsejará medidas a adoptar e intervendrá en la Resolución de casos puntuales y emitirá un dictamen.-

**ARTÍCULO 11º:** Facultase a la Presidente Comunal a suscribir los convenios respectivos con el Colegio de Arquitectos, de Técnicos y de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe a los fines de la implementación de la presente Ordenanza.-

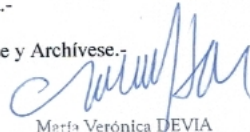
**ARTÍCULO 12º:** Se aprueba CARATULA (ANEXO II) que deberán contener las presentaciones que se adhieran a la presente Ordenanza.-


**ARTÍCULO 13º:** Regístrese, Comuníquese, Publíquese y Archívese.-

  
Edgardo M. BERLI  
DNI: 25.048.989  
Vice Presidente  
COMUNA DE CAYASTÁ

  
M. Cristina FORCLAZ  
DNI: 20.581.964  
2do. Vocal  
COMUNA DE CAYASTÁ

  
  
Neltia E. PADRÓ  
DNI: 16.400.212  
Tesorera  
COMUNA DE CAYASTÁ

  
María Verónica DEVIA  
DNI: 23.283.084  
Presidente  
COMUNA DE CAYASTÁ

  
Carlos A. HERNANDEZ  
DNI: 10.887.382  
1er. Vocal  
COMUNA DE CAYASTÁ



**COMUNA DE CAYASTÁ**  
*Naturaleza e Historia*

TEL.: (03405) - 493109 / TEL./FAX: (03405) - 493015  
comuna@ cayasta.gov.ar  
www.cayasta.gov.ar  
DEPARTAMENTO GARAY  
C.P. 3001 - PROV. DE SANTA FE - ARGENTINA



## ANEXO I

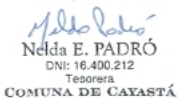
PERMISO DE EDIFICACIÓN POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN:

- |                           |           |
|---------------------------|-----------|
| 1.1. Zona Urbana R1 _____ | \$ 6,50.- |
| 1.2. Zona Urbana R2 _____ | \$ 6,50.- |
| 1.3. Zona Urbana R3 _____ | \$ 5,50.- |
| 1.4. Zona Urbana R4 _____ | \$ 6,50.- |
| 1.5. Zona Urbana R5 _____ | \$ 7,50.- |
| 1.6. Zona Urbana RD _____ | \$ 7,50.- |

Las superficies semicubiertas (Galerías, quinchos, tinglados, aleros, etc.) abonarán el cincuenta por ciento (50 %) del total correspondiente a las categorías antes mencionadas.-

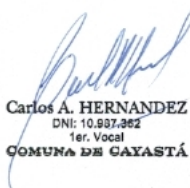
  
Edgardo M. BERLI  
DNI: 25.049.809  
Vice Presidente  
COMUNA DE CAYASTÁ



  
Nelda E. PADRÓ  
DNI: 16.400.212  
Tesorera  
COMUNA DE CAYASTÁ

  
María Verónica DEVIA  
DNI: 23.283.084  
Presidente  
COMUNA DE CAYASTÁ

  
M. Cristina FORCLAZ  
DNI: 20.581.984  
2do. Vocal  
COMUNA DE CAYASTÁ

  
Carlos A. HERNANDEZ  
DNI: 10.937.362  
1er. Vocal  
COMUNA DE CAYASTÁ



**COMUNA DE CAYASTÁ**  
Naturaleza e Historia

TEL.: (03405) - 493109 / TEL./FAX: (03405) - 493015  
comuna@cayasta.gov.ar  
www.cayasta.gov.ar  
DEPARTAMENTO GARAY  
C.P. 3001 - PROV. DE SANTA FE - ARGENTINA



**ANEXO II**

PLANO DE: **DOCUMENTACIÓN - ORDENANZA N° 422/2017**  
 DESTINO: .....  
 PROPIETARIO:  
 .....  
 UBICACIÓN: ..... LOCALIDAD: CAYASTÁ  
 ANTECEDENTES: ..... ESCALA: 1:100

MANIFIESTO QUE LA APROBACIÓN DE LOS PLANOS NO IMPLICA LA HABILITACIÓN DEL LOCAL.		ZONIFICACIÓN: ....	INSPECCIÓN:
NOMENCLATURA CATASTRAL		Facción Comunal	DISTRITO: .... ZONA: ....
Sección	Manzana	Parcela	Partida Inmueble
		ZONA CLOACAL: NO	

LOS PROPIETARIOS Y/O USUARIOS MANIFIESTAN CONOCER LAS CARACTERÍSTICAS DEL DISTRITO Y ADMITEN LAS MOLESTIAS INHERENTES A LAS ACTIVIDADES PERMITIDAS EN EL MISMO.

**CROQUIS DE UBICACIÓN**

Calle: .....  
Calle: .....  
Calle: .....  
Calle: .....  
Lote N° ...  
Plano Mensura: .....

SUP. TERRENO: ..... m²      Cubierta    Resembujeta  
 SUP. A CONST. DOCUMENTAR ..... m²      m²  
 SUP. TOTAL: ..... m²      m²  
 SUP. LIBRE: ..... m²  
 PROPIETARIO: .....  
 D.N.I. N°: .....  
 Domicilio: .....

Planta Princ., Fachadas, Cortes, Planta de Techos asc: 1:100  
 Planta Relance de Superficie Esc. 1:100 / 1:200

RELEVAMIENTO: .....  
 Título: .....  
 Domicilio: .....

**APROBACIONES / OBSERVACIONES**

*[Signature]*  
**Edgardo M. BERLI**  
 DNI: 25.049.969  
 Vice Presidente  
 COMUNA DE CAYASTÁ

*[Signature]*  
**María Verónica DEVIA**  
 DNI: 23.283.054  
 Presidente  
 COMUNA DE CAYASTÁ

**1**

*[Signature]*  
**Carlos A. HERNÁNDEZ**  
 DNI: 10.987.362  
 1er. Vocal  
 COMUNA DE CAYASTÁ

*[Signature]*  
**Nelda E. PADRÓ**  
 DNI: 16.400.212  
 Tesorera  
 COMUNA DE CAYASTÁ

*[Signature]*  
**M. Cristina FORCLAZ**  
 DNI: 20.581.964  
 2do. Vocal  
 COMUNA DE CAYASTÁ