

20 de Noviembre  
Día de la Soberanía Nacional



**DR. JORGE MARIO EMILIANO DURAND**  
INTENDENTE MUNICIPAL



"General Martín Miguel de Güemes,  
Héroe de la Nación Argentina"

**Lic. Juan Manuel Chalabe**  
JEFE DE GABINETE

**Sra. Daiana Mariel Ovalle**  
SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL

**Dr. José Matías Assennato**  
SECRETARIO DE TRÁNSITO  
Y SEGURIDAD VIAL

**Dra. Agustina Agolio Figueroa**  
SECRETARIA DE GOBIERNO

**Dr. Martín Víctor Miranda**  
SECRETARIO DE AMBIENTE Y  
SERVICIOS PÚBLICOS

**Dr. Matías René Rissi**  
PROCURADOR GENERAL

**Dr. Fabio Miguel Nuñez Najle**  
SECRETARIO LEGAL Y TÉCNICO

**C.P.N. Facundo José Furio**  
SECRETARIO DE HACIENDA

**Sra. Laura Ariana Benavidez**  
COORDINADORA DE LA AGENCIA  
DE CULTURA

**Arq. Julio Gaston Viola Morosini**  
SECRETARIO DE OBRAS PÚBLICAS

**Sr. Esteban Carral**  
SECRETARIO DE ESPACIOS PÚBLICOS  
Y PROTECCIÓN CIUDADANA

**Lic. Fernando García Soria**  
COORDINADOR DEL ENTE DE TURISMO

**Sr. Roberto Osvaldo Garnica**  
PROGRAMA BOLETÍN OFICIAL

Programa Boletín Oficial Municipal

Av. Paraguay 1240 - Tel. (0387) 4160900  
boletin.oficial@municipalidadesalta.gob.ar  
www.municipalidadesalta.gob.ar/boletin

**GARNICA**  
Roberto  
Osvaldo

Firmado  
digitalmente por  
GARNICA Roberto  
Osvaldo  
Fecha: 2025.11.26  
13:16:35 -03'00'



# SUMARIO



## SECCIÓN I

# LEGISLACION Y ACTOS OFICIALES

# CONCEJO DELIBERANTE



ORDENANZA N° 16479 .-  
Ref.: Expte. C° N° 82-068843-SG-2025.-

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SALTA,  
EN REUNIÓN, HA ACORDADO, Y  
ORDENA:  
RÉGIMEN DE REGISTRACION EDILICIA

**ARTÍCULO 1º.- ESTABLECER** el Régimen de Registración Edilicia para inmuebles con edificaciones ejecutadas o con un avance mínimo del ochenta por ciento (80 %) de obra en el ejido urbano municipal, que se encuentren en contravención a lo dispuesto en la Ordenanza N° 13.778 Código de Edificación y Ordenanza N° 13.779 Código de Planeamiento Urbano Ambiental o las que en el futuro las reemplacen. La documentación técnica será inscripta bajo la denominación de "Plano Registrado".

**TÍTULO I**  
**DISPOSICIONES GENERALES, OBJETIVOS Y ALCANCES**

**ARTÍCULO 2º.- OBJETIVO.** Son objetivos del Régimen de Registración Edilicia, los siguientes:

- a) Identificar las edificaciones en contravención a la normativa;
- b) Determinar el tipo de incumplimiento;
- c) Detallar las infracciones, especificando normativas contravenidas y artículos, volcando la información en datos estadísticos.

**ARTÍCULO 3º.- AUTORIDAD DE APLICACIÓN.** Es Autoridad de Aplicación de la presente ordenanza la Subsecretaría de Obras Privadas dependiente de la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de la ciudad de Salta o el organismo que en el futuro la reemplace.

**ARTÍCULO 4º.- ADHESIÓN.** La adhesión a la presente ordenanza es de carácter voluntario y el acogimiento al Régimen será a través de la presentación de un formulario firmado por el propietario de inmueble y el profesional interviniente; dicho formulario que tiene el carácter de declaración jurada.

**ARTÍCULO 5º.- SUJETOS COMPRENDIDOS.** Podrá acogerse al Régimen toda persona humana o jurídica, propietaria o que acredite la adjudicación del inmueble por instrumento legal válido y debidamente certificado.

**ARTÍCULO 6º.- ALCANCES.** La presente ordenanza contempla sólo la presentación de planos de relevamiento de la edificación existente, no incluyendo documentación técnica referida a proyectos.

**ARTÍCULO 7º.- CONSTRUCCIÓN DENTRO DE LAS NORMAS VIGENTES.** Durante la vigencia del presente Régimen, las edificaciones existentes construidas sin documentación aprobada y que no presenten infracciones, podrán presentar la documentación para relevamiento abonando la liquidación de la contribución que incide sobre la construcción de las obras, más el cincuenta por ciento (50%) del mismo, sin el recargo tributario.

**ARTÍCULO 8º.- EXCLUSIONES.** Quedan excluidos del presente Régimen:

- a) Las obras ejecutadas y que no cuenten con la verificación de la aplicación de las normas sismorresistentes de acuerdo a lo establecido en las Leyes Provinciales N°s 5.556 y 7.740 y sus decretos reglamentarios o las que en el futuro las reemplacen y la ejecución de obras de refuerzos estructurales, si correspondiere, de acuerdo a dicha verificación;
- b) Edificaciones que no cumplan con las exigencias establecidas en la Ley Provincial N° 7.469, Revisión de Normas Eléctricas y decretos reglamentarios, o la que en el futuro la reemplace;

Edificaciones de acceso al público que no cumplan con la Ley Provincial N° 7.467 Verificación de Normas de Higiene y Seguridad y decretos reglamentarios, o la que en el futuro la reemplace;

- a) Cuando las edificaciones invadan el espacio público, avancen sobre la línea municipal o restrinjan o limiten en modo alguno la circulación por vereda;
- b) Las construcciones que invadan propiedad privada;

c) Las construcciones en cuyas veredas que presenten toldos, cartelería, canteros, rampas y veredas en mal estado que no cuenten con autorización municipal correspondiente y que generen un potencial riesgo para la circulación peatonal, deberán ser subsanadas de forma previa al inicio del procedimiento de regularización edilicia.

**ARTÍCULO 9º.- REQUISITOS.** Para la regularización de edificaciones mediante Plano Registrado, se deberá dar cumplimiento a los siguientes requisitos:

- a) Encontrarse en condiciones de habitabilidad mínima;
- b) Contar con nomenclatura catastral propia. En los casos de inmuebles otorgados por el Instituto Provincial de Vivienda (IPV) o lotes cedidos por la Secretaría de Tierra y Bienes del Estado de la provincia de Salta que no cuenten con nomenclatura catastral propia o sean parte de un catastro de mayor extensión, se aceptará constancia de Tenencia Precaria o Acta de Posesión otorgado por el organismo competente;
- c) Inscripción del Boleto de Compraventa en cédula parcelaria del inmueble;
- d) Inscripción de la parte indivisa adquirida mediante Boleto de Compraventa en cédula parcelaria del inmueble de mayor extensión al que pertenece;
- e) Acreditación del pago de todas las multas impuestas por infracciones al Código de Edificación, cuyas actas de infracción hubieran sido debidamente notificadas al propietario del inmueble.

**ARTÍCULO 10.- TOLERANCIAS Y MULTAS.** Se establecen las siguientes infracciones a considerarse por parte de la Autoridad de Aplicación, dentro de las tolerancias y multas indicadas en cada caso para viviendas unifamiliares, multifamiliares y locales con uso no residencial:

a) Incremento del Factor de Ocupación del Suelo/IFOS: El exceso de FOS. deberá formularse en metros cuadrados, correspondiendo un total de cincuenta Unidades Tributarias (50 U.T.) por metro cuadrado construido en exceso. Teniendo una tolerancia de veinte por ciento (20 %) más de lo establecido en la Ordenanza N° 13.779 y modificatorias, Código de Planeamiento Urbano Ambiental (CPUA);

b) Incremento del Factor de Ocupación Total/IFOT: El exceso deberá formularse en metros cuadrados, correspondiendo un total de diez Unidades Tributarias (10 U.T.) por metro cuadrado construido en exceso teniendo una tolerancia de veinte por ciento (20%) más de lo establecido en la Ordenanza N° 13.779 y modificatorias, Código de Planeamiento Urbano Ambiental (CPUA);

c) Incremento de altura permitida/IAP: El incremento se evaluará tanto en frente como en fondo. Se aplicará en los casos que no se supere un piso la altura total permitida para la zona y no sea mayor de tres metros y medio (3,50 m) de lo establecido en el CPUA.

El exceso deberá formularse en metros cuadrados, correspondiendo un total de treinta Unidades Tributarias (30 U.T.) por metro cuadrado construido en exceso.

A fin de su regularización debe adecuar o demoler el sector excedido en relación a lo establecido en este inciso;

d) Basamento/B.: Se aplicará en los casos que la altura de basamento en edificios no supere el metro y medio (1,50 m). Por cada medio metro (0,50 m) en altura en exceso a la normativa corresponderá un total de cuatrocientos Unidades Tributarias (400 U.T.);

e) En cuanto al incremento en el retiro de basamento en edificios será aplicado sólo en los casos que no se supere un metro (1 m) de invasión de retiro y corresponderá un total de cincuenta Unidades Tributarias (50 U.T.) por cada metro cuadrado de invasión y por cada piso que invade;

f) Ocupación de Retiro de Frente/ORFRE: La ocupación del retiro de frente tendrá una tolerancia de diez por ciento (10%), en menos de la superficie de retiro de frente permitida para la zona. El exceso deberá reformularse en metros cuadrados, correspondiendo el total de cincuenta Unidades Tributarias (50 U.T.) por cada metro cuadrado (1 m<sup>2</sup>) de diferencia a lo exigido. En caso de verificarse el incumplimiento en diferentes niveles, la multa será aplicable en cada uno de ellos;

g) Ocupación del Retiro de Fondo/ORFO: La ocupación del retiro de fondo tendrá una tolerancia de quince por ciento (15%), en menos de la superficie de retiro de fondo permitida para la zona. Se aplicará inclusive a aquellos inmuebles que lleguen hasta línea de fondo del lote sin superar los dos (2) pisos, corresponderá un total de setenta Unidades Tributarias (70 U.T.) En caso de verificarse el incumplimiento en diferentes niveles, la multa será aplicable en cada uno de ellos. La Autoridad de Aplicación podrá exigir adecuaciones, tales como levantar el nivel de los muros que generan visuales al vecino, demolición de escaleras a terrazas accesibles o lo que se considere posible de ser revertido; no obstante, será impuesta de igual manera la multa por la infracción cometida;

h) Faltante de Estacionamiento/FE: Por cada cochera faltante, según lo exigido por el Código de Edificación, corresponderá un total de trescientas cincuenta Unidades Tributarias (350 U.T.), se aplicará en aquellos casos que su faltante no supere las seis (6) cocheras, tolerándose una (1).

i) Excesos de Balcones y Cuerpos Salientes/EBCS: Balcones y salientes a menos de cinco metros (5 m) de altura en sector de ochavas, siempre y cuando sean paralelos a la misma, se aplicará quinientas Unidades Tributarias (500 U.T.) por cada metro en incumplimiento en relación a la altura permitida cinco metros (5 m).

En casos de balcones y cuerpos salientes, cuando las medidas del vuelo superen lo permitido por norma, se considerará veinticinco Unidades Tributarias (25 U.T.) por cada diez centímetros (10 cm). En cuanto al porcentaje de desarrollo de balcones y cuerpos salientes, cuando las medidas de los mismos superen lo permitido por norma, se considerará setenta y cinco Unidades Tributarias (75 U.T.) cada diez por ciento (10%) de exceso. Aleros en exceso, se aplicará el mismo criterio. En casos donde balcones y cuerpos salientes distaran a menos de dos metros y medio (2,50 m.) de la ochava, corresponderá diez Unidades Tributarias (10 U.T.) por cada cincuenta centímetros (50 cm). En caso de verificarse el incumplimiento en diferentes niveles, el exceso y las multas serán aplicables en cada uno de ellos;

j) Carencia de Habitabilidad/CH: Los locales que no cumplan con las condiciones mínimas de habitabilidad, corresponderá ciento cincuenta Unidades Tributarias (150 U.T.) por cada local;

k) Disminución de Superficie de Patios/ DSP:

1. Patios de 1a categoría: En viviendas unifamiliares y/o multifamiliares en planta baja y un piso, la superficie mínima de los patios será de siete metros cuadrados ( $7 m^2$ ) y no pudiendo el lado mínimo tener menos de dos metros (2 m). Siempre que no incumpla con el Código Civil y Comercial de la Nación.

En edificios de planta baja y dos pisos, la superficie mínima de los patios será de nueve metros cuadrados ( $9 m^2$ ), no pudiendo el lado mínimo tener menos de tres metros (3 m). Corresponde un total de trescientas Unidades Tributarias (300 U.T.) por cada metro cuadrado de diferencia y su correspondiente valor porcentual.

Para alturas superiores y demás situaciones, se admitirán aquellos casos que no superen el diez por ciento (10%) de diferencia en relación a lo permitido por el Código de Edificación para cada nivel. Correspondrá setecientas cincuenta Unidades Tributarias (750 U.T.) por cada metro cuadrado de diferencia y su porcentual; y por cada nivel a partir del tercer piso, sumándose lo correspondiente hasta el segundo piso.

2. Patios de 2a categoría: En viviendas unifamiliares y/o multifamiliares en planta baja y dos pisos, la superficie mínima de los patios será de cinco metros cuadrados ( $5 m^2$ ) y sus lados mínimos de dos metros (2 m), siempre que no incumpla con el Código Civil y Comercial de la Nación, corresponde un total de ciento cincuenta Unidades Tributarias (150 U.T.) por cada metro cuadrado de diferencia y su correspondiente valor porcentual.

Para alturas superiores y demás situaciones, se admitirán aquellos casos que no superen el diez por ciento (10%) de diferencia en relación a lo permitido por el Código de Edificación para cada nivel corresponderá cien Unidades Tributarias

(100 U.T.) por cada metro cuadrado de diferencia y su porcentual y por cada nivel a partir del tercer piso, sumándose lo correspondiente hasta el segundo piso.

l) Incremento de Unidades Habitacionales y/o no Residenciales/IUH: Entendida como mayor cantidad de unidades funcionales habitacionales (UF) y/o no residenciales (U no R.) que las permitidas por el Código de Edificación. Correspondrá una multa de dos mil quinientas Unidades Tributarias (2.500 U.T.) por cada unidad funcional habitacional (UF) en el caso de viviendas y de mil quinientas Unidades Tributarias (1.500 U.T.) por cada unidad no residencial (U no R) en el caso de no residenciales;

m) Otra Irregularidad Detectada/OID: Toda otra irregularidad detectada que no se encuentre enunciada en el presente artículo, será la Autoridad de Aplicación la que considere si puede ser aceptada para la regularización mediante informe técnico fundado. La misma será valuada entre cien Unidades Tributarias (100 U.T.) y mil quinientas Unidades Tributarias (1.500 U.T.) por infracción, en caso que el organismo así lo considere dada la envergadura del incumplimiento.

**ARTÍCULO 11.- ADULTERACIÓN DE PLANOS.** La comprobación de adulteración de planos presentados de arquitectura, de electricidad y/o de estructura que no correspondan a hechos reales, dará lugar a la remisión de las actuaciones a los colegios profesionales a los efectos establecidos en el artículo 45 de la Ordenanza N° 13.778 y modificatorias, para la tramitación de las sanciones correspondientes.

**ARTÍCULO 12.- LIQUIDACIÓN.** La Autoridad de Aplicación es la encargada de realizar la liquidación correspondiente, tomando como referencia el valor de la Unidad Tributaria vigente al momento de realizarse la misma. Esta liquidación incluirá:

- a) La liquidación de contribución que incide sobre la construcción de obras;
- b) El recargo establecido en la ordenanza tributaria vigente;
- c) Las multas por infracciones previstas en el artículo 10 de la presente ordenanza.

**ARTÍCULO 13.- NOTIFICACIÓN Y PAGO DE OBLIGACIONES.** Una vez analizada la documentación, la Autoridad de Aplicación notificará al interesado la liquidación de las obligaciones pecuniarias, incluyendo multas, derechos y recargos. El interesado tendrá un plazo de treinta (30) días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la notificación, para realizar el pago al contado o adherirse a un plan de pagos si se encontrara previsto. La falta de pago en dicho plazo dará lugar a la caducidad del trámite, conforme a los artículos 16 y 17 de la presente ordenanza.

**ARTÍCULO 14.- PRESENTACION DE LA DOCUMENTACIÓN.** La documentación para la adhesión deberá presentarse exclusivamente a través de la plataforma digital actualizada de la Subsecretaría de Obras Privadas de la Municipalidad de la ciudad de Salta o la que en el futuro la reemplace.

## TITULO II ACOGIMIENTO AL RÉGIMEN Y EFECTOS

**ARTÍCULO 15.- ACOGIMIENTO AL RÉGIMEN.** El acogimiento al presente Régimen producirá la suspensión inmediata y baja de los expedientes relacionados con la aprobación de documentación técnica. Producida la registración de la obra quedarán sin efecto las multas a los Códigos de Edificación y de Planeamiento Urbano Ambiental.

**ARTÍCULO 16.- DESISTIMIENTO y CADUCIDAD.** El propietario podrá desistir de manera voluntaria y expresa de su adhesión. Se producirá la caducidad del trámite cuando no se formalice el pago de la liquidación en el plazo del artículo 13 y/o la presentación de la documentación de acuerdo al artículo 14.

**ARTÍCULO 17.- TÍTULO EJECUTIVO.** En caso de incumplimiento y operada la caducidad y/o desistimiento voluntario, sin necesidad de previa interpellación, se emitirá el respectivo título ejecutivo.

## TÍTULO III VIGENCIA Y EXCEPCIONES

**ARTÍCULO 18.- VIGENCIA.** La presente ordenanza tendrá vigencia de un (1) año, a partir de su publicación en el Boletín Oficial Municipal, pudiéndose prorrogar en forma automática hasta seis (6) meses.

**ARTÍCULO 19.- EXCEPCIONES.** Se exceptúa del pago de los incumplimientos y tolerancias del artículo 10:

- a) Para la unidad habitacional que sea única propiedad de un jubilado/a o pensionado/a, o de su cónyuge o conviviente, cuando el haber bruto previsional mensual no supere, por todo concepto, el equivalente al importe de tres (3) jubilaciones mínimas establecidas por la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES), siempre que el mismo sea el único ingreso del grupo familiar que habita dicho inmueble;
- b) Para la unidad habitacional que sea única propiedad de los integrantes de un núcleo familiar cuyos ingresos mensuales no superen el importe equivalente al triple del Salario Mínimo, Vital y Móvil (SMVM) establecido por el Consejo Nacional del Empleo, la Productividad y el Salario Mínimo, Vital y Móvil (CNEP y SMVY);
- c) Para la unidad habitacional que sea única propiedad de una persona con discapacidad y/o su cónyuge o conviviente, padres, tutores o curadores que convivan con él, cuyo ingreso del grupo familiar no supere el importe equivalente al cuádruple del SMVM establecido por el Consejo Nacional del Empleo, la Productividad y el Salario Mínimo, Vital y Móvil;
- d) Para la unidad habitacional que sea única propiedad de una persona con enfermedad terminal y la de su cónyuge o conviviente, padres, tutores o curadores que convivan con él; cuyo ingreso del familiar no superen el importe equivalente al cuádruple del SMVM establecido por el Consejo Nacional del Empleo, la Productividad y el Salario Mínimo, Vital y Móvil;
- e) Los Veteranos de la Guerra de Malvinas o su cónyuge o conviviente, en la medida que se acredite tal condición mediante certificación expedida por autoridad competente y siempre que sus ingresos mensuales no

