Concejo Deliberante
de San Salvador de Jujuy

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SAN SALVADOR DE JUJUY
FOLIO Nº 01
MESA DE ENTRADA

Concejo Deliberante
de San Salvador de Jujuy

Concejal Brenda Carabajal.

San Salvador de Jujuy, de noviembre de 2026

AL SEÑOR PRESIDENTE DEL

CONCEJO DELIBERANTE

DR. GASTÓN MILLÓN

Su despacho:

Secretaría Parlamentaria;

Tenemos el agrado de dirigirnos a Usted, a los efectos de remitirle Proyecto de Ordenanza referente a la MODIFICACION AL CODIGO DE EDIFICACACION URBANA, para su oportuno tratamiento en el cuerpo.

Sin otro particular, saludo a Usted atentamente.

KAREN BRENDA CARABAJAL
Concejal
H. Concejo Deliberante
San S. De Jujuy

CONCEJO DELIBERANTE DE SAN SALVADOR DE JUJUY
C 16 NOV. 2026 D
RECIBE
MESA GRAL. DE ENTRADA

S.T
Hs: 11:55

INICIO DE EXPTE N: 1006-X-2026

Concejo Deliberante
de San Salvador de Jujuy

Concejo Deliberante
de San Salvador de Jujuy
Concejal Brenda Carabajal.

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SAN SALVADOR DE JUJUY
FOLIO N° 02
MESA DE ENTRADA

VISTO:

La necesidad de adecuar las exigencias administrativas del Código de Edificación de la Ciudad de San Salvador de Jujuy (Ordenanza N° 3.877/2.003 y su modificatoria Ordenanza N° 7.378/2.019) a la realidad socio-habitacional, económica y contractual de los vecinos de nuestra ciudad; y

CONSIDERANDO:

Que el poder de policía en materia de seguridad, salubridad, edificación e higiene constituye una atribución irrenunciable y obligatoria del Departamento Ejecutivo Municipal, conforme lo establecen taxativamente el Artículo 55° Inciso 13 de la Carta Orgánica de San Salvador de Jujuy.

Que la función primordial de la fiscalización municipal es garantizar que toda obra ejecutada dentro del ejido sea estructuralmente segura, sismorresistente y habitable. Por lo tanto, el control comunal debe centrarse de manera exclusiva en el hecho constructivo y técnico, evitando que exigencias estrictamente notariales desvíen al Municipio de su rol de tutor del orden público y de la vida de los vecinos.

Que la Carta Orgánica Municipal, en su Artículo 10° Inciso 1, dictamina de forma categórica que el Municipio es civil, penal y administrativamente responsable por los actos u omisiones de sus funcionarios y empleados en el ejercicio de sus funciones.

Que mantener barreras burocráticas infranqueables empuja deliberadamente a miles de poseedores legítimos a edificar en la clandestinidad y sin supervisión profesional. Esta falta de control preventivo expone al Municipio a una grave responsabilidad institucional por omisión de su poder de policía, ante el riesgo latente de colapsos estructurales, siniestros o pérdidas materiales y humanas derivadas de construcciones que la Dirección de Obras Particulares no pudo verificar a tiempo.

Que el visado y registro de un plano tiene fines puramente de ordenamiento urbano y seguridad, no poseyendo la órbita municipal competencia legal alguna para convalidar, otorgar o dirimir derechos reales de dominio sobre el suelo, facultades que corresponden exclusivamente a la justicia civil y a la Dirección Provincial de Inmuebles.

Que exigir la Escritura Registrada de forma excluyente para aprobar planos confunde la naturaleza jurídica del trámite municipal, transformando una oficina técnica de control estructural en un filtro dominial que paraliza el desarrollo habitacional de la ciudad.

Que una vasta porción de la población de San Salvador de Jujuy accede a su única vivienda mediante Boletos de Compraventa legítimos, cuyas escrituras definitivas sufren retrasos crónicos debido a

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SAN SALVADOR DE JUJUY
FOLIO Nº 03
MESA DE ENTRADA

subdivisiones complejas, loteos en proceso de regularización o sucesiones ajenas a la voluntad del comprador.

Que penalizar al adquirente de buena fe impidiéndole obtener la autorización para construir o regularizar su propiedad atenta contra el derecho a la vivienda digna (Artículo 13° Inciso 11 de la Carta Orgánica) y contra la igualdad de oportunidades.

Que, para subsanar esta problemática sin desproteger los intereses del Estado, el proyecto introduce la admisibilidad del Boleto de Compraventa bajo estrictos requisitos de validez: firmas certificadas por autoridad competente y la trazabilidad ininterrumpida que ligue al poseedor con el titular registral originario.

Que, asimismo, se introduce una cláusula expresa de deslinde de responsabilidad civil y penal para el Municipio y la obligatoriedad de consignar la condición de "Poseedor por Boleto" en la carátula del plano, resguardando la seguridad jurídica del revés patrimonial ante litigios entre particulares.

Que la presente norma no solo formaliza el parque habitacional bajo la tutela de profesionales matriculados, sino que impactará positivamente en las arcas municipales al ampliar la base imponible catastral. Esto permitirá incorporar formalmente metros cuadrados que hoy evaden la Tasa que Incide sobre la Construcción de Obras Privadas y Públicas, transformando la clandestinidad en recursos para la comunidad.

Por las razones expuestas, y con el firme propósito de compatibilizar la seguridad técnica de las construcciones con la realidad contractual de sus habitantes, solicito a este Honorable Cuerpo la aprobación del presente Proyecto de Ordenanza.

Concejo Deliberante
de San Salvador de Jujuy

Concejo Deliberante
de San Salvador de Jujuy
Concejal Brenda Carabajal.

FOLIO Nº 04
MESA DE ENTRADA
CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SAN SALVADOR DE JUJUY

POR ELLO:

EL CONCEJO DELIBERANTE DE

SAN SALVADOR DE JUJUY SANCIONA LA SIGUIENTE ORDENANZA

ARTÍCULO 1°. Modifíquese el Artículo 4° de la Ordenanza N° 7.378/2.019 (el cual sustituyó el punto II–2.1 "Documentación exigible para la Aprobación de Planos de Construcción en casos de viviendas Unifamiliares" del Código de Edificación de la Ordenanza N° 3.877/2.003), en su apartado "Para obtener el 1er Visado", al cual quedara redactado de la siguiente manera:

"2.1. Documentación exigible para la Aprobación de Planos

Deberán presentar en la Dirección de Obras Particulares la siguiente documentación:

Para obtener el 1er Visado:

> Nota solicitud de aprobación.

> Certificado único COMPLETO ACTUALIZADO EXPEDIDO POR EL DEPARTAMENTO CATASTRO DE LA DIRECCION DE OBRAS PARTICULARES (VIGENCIA 6 MESES).

> Ficha parcelaria ACTUALIZADA EXPEDIDA POR LA DIRECCION DE INMUEBLES (6 MESES) o **boleto de Compraventa, en este caso, el instrumento deberá contar obligatoriamente con las firmas de las partes debidamente certificadas ante Escribano Público, Juez de Paz o autoridad judicial competente. Asimismo, se deberá demostrar la cadena ininterrumpida de actos jurídicos (trazabilidad de boletos o cesiones de derechos) que vincule directamente al poseedor actual con el titular registral asentado en Catastro**".-

>Fotocopia del antecedente aprobado, (en caso de ampliaciones).

> Boleta de cumplimiento DE HONORARIOS PROFESIONALES EXPEDIDO POR LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE.

> UNA COPIA del plano DE EDIFICACION y UNA COPIA del plano de estructura (una sellada por el Colegio o Consejo correspondiente).

> UNA COPIA de Memoria de cálculo, planos y planillas de estructura.

> Libre deuda Municipal ACTUALIZADO (VALIDEZ 6 MESES).

En el caso que la Dirección de Obras Particulares considere necesario solicitará:

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SAN SALVADOR DE JUJUY
FOLIO Nº 05
MESA DE ENTRADA

Concejo Deliberante
de San Salvador de Jujuy
Concejal Brenda Carabajal.

> Factibilidad de LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN EN MATERIA DE: Agua Potable, Energía y Bomberos. En caso de edificios públicos LA DOCUMENTACION DE REFERENCIA SERA OBLIGATORIA.

> Plano de Loteo Aprobado.

> Plano de subdivisión en P.H., Consentimiento de los Copropietarios y Reglamento de copropiedad.

> Mensura y/o unificación de las parcelas en cuestión

> Constancia de Adjudicación o Pre adjudicación (en casos en los que no tuviesen dominio absoluto) DONDE CONSTE LA AUTORIZACION DEL EMISOR PARA LA APROBACION DE PLANOS.

ARTÍCULO 2°. Modifíquese el Artículo 5° de la Ordenanza N° 7.378/2.019 (el cual sustituyó el punto II–3 "INFORME OBLIGATORIO DE OBRAS EXISTENTES NO DECLARADAS" del Código de Edificación de la Ordenanza N° 3.877/2.003), en su apartado "Para obtener el 1er Visado", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Para obtener el 1er Visado deberán presentar en la Dirección de Obras Particulares la siguiente documentación:

> Nota solicitud de aprobación.

>Certificado único COMPLETO ACTUALIZADO EXPEDIDO POR EL DEPARTAMENTO CATASTRO DE LA DIRECCION DE OBRAS PARTICULARES

>Ficha parcelaria ACTUALIZADA EXPEDIDA POR LA DIRECCION DE INMUEBLES (6 MESES) o **boleto de Compraventa, en este caso, el instrumento deberá contar obligatoriamente con las firmas de las partes debidamente certificadas ante Escribano Público, Juez de Paz o autoridad judicial competente. Asimismo, se deberá demostrar la cadena ininterrumpida de actos jurídicos (trazabilidad de boletos o cesiones de derechos) que vincule directamente al poseedor actual con el titular registral asentado en Catastro**".-

> Plano de Loteo Aprobado.

> Plano de subdivisión en P.H., Consentimiento de los Copropietarios y

Mensura y/o unificación de las parcelas en cuestión.

> Constancia de Adjudicación o Pre adjudicación (en casos en los que no tuviesen dominio absoluto) DONDE CONSTE LA AUTORIZACION DEL EMISOR PARA LA APROBACION DE PLANOS.

> Boleta de cumplimiento DE HONORARIOS PROFESIONALES EXPEDIDO POR LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE.

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SAN SALVADOR DE JUJUY
FOLIO Nº 06
MESA DE ENTRADA

Concejo Deliberante
de San Salvador de Jujuy
Concejal Brenda Carabajal.

>UNA COPIA del plano municipal (una sellada por el Colegio o Consejo correspondiente).

> Libre deuda Municipal. (Excepto solo para entidades sin fines de lucro).

Los datos consignados en los certificados únicos COMPLETOS SE REFIEREN A QUE DEBEN CONTENER: USO CONFORME, FICHA, NUMERO Y LINEA tienen vigencia por 6 (seis) meses desde la fecha de emisión, en caso de vencimiento, deberán solicitar nuevo certificado y/o revalidar con la firma de la Dirección de Obras Particulares."-

ARTÍCULO 3°. En los casos en que la tramitación se realice mediante Boleto de Compraventa, en el casillero destinado al 'Propietario' de la carátula del plano se deberá consignar la leyenda "Poseedor/Adquirente por Boleto, debiendo coincidir textualmente con el nombre consignado en dicho instrumento técnico. La visación, registro o aprobación de los planos técnicos por parte de la Dirección de Obras Particulares bajo ninguna circunstancia implicará el reconocimiento de derechos reales de dominio sobre el inmueble a favor del solicitante, ni subsanará los vicios de título que pudieran existir. La Municipalidad de San Salvador de Jujuy queda totalmente exenta y deslindada de responsabilidad civil o penal ante eventuales litigios de propiedad entre particulares respecto de la parcela en cuestión.

ARTICULO 4°. Las disposiciones de la presente Ordenanza serán de aplicación inmediata a todos los expedientes, solicitudes y actuaciones administrativas que se encuentren en trámite de visado, registro o aprobación ante la Dirección de Obras Particulares a la fecha de su promulgación, y que no cuenten con resolución o aprobación definitiva firme.

ARTÍCULO 5°. Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal, publíquese en el Boletín Oficial Municipal y Archívese.

KAREN BRENDA CARABAJAL
Concejal
H. Concejo Deliberante
San S. De Jujuy