



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

3611/26

FECHA DE SANCION: 19 de Febrero de 2026.-

NUMERO DE REGISTRO: 3485

EXPEDIENTE H.C.D. N°: D-15949/26.-

VISTO:

El expediente letra D-N°15949/26 iniciado por el Departamento Ejecutivo con motivo eleva copia Exp. 618/26 regulación temporal y extraordinaria de construcciones existentes; y

CONSIDERANDO:

Que, los Colegios Profesionales y la comunidad geselina han solicitado la implementación de un régimen de regularización temporal y extraordinaria de construcciones existentes, finalizadas o con un avance de obra igual o superior al ochenta por ciento (80%).

Que, la regularización de construcciones existentes en el Partido de Villa Gesell no implica de ningún modo atentar contra la seguridad, salubridad e higiene de los usuarios y/o de las parcelas.

Que, el acogimiento al régimen otorga la posibilidad de regularizar situaciones anómalas, obras no declaradas o declaradas parcialmente, promoviendo su adecuación administrativa y tributaria.

Que, si bien la presente normativa beneficia al contribuyente que cuenta con edificaciones o partes de las mismas sin declarar o sin ajustar su tramitación a la normativa vigente, también le impone la obligación de cumplimentar con los requisitos y cargas establecidos por la Municipalidad.

Que, el régimen propuesto, además, genera trabajo para los profesionales habilitados del Partido y propicia la incorporación de ampliaciones a la base tributaria municipal.

Por ello, el Honorable Concejo Deliberante sanciona la siguiente:

O R D E N A N Z A

ARTICULO 1°: Apruébese un régimen de regularización temporal y ----- extraordinaria de las construcciones existentes finalizadas o con un avance de obra igual o superior al setenta y cinco por ciento (75%), que presenten infracciones a las normas municipales y/o respecto de las cuales no se hubiere efectuado la presentación planos correspondientes o se hubieren presentado en forma parcial.

El régimen habilita la reducción de multas y establece plazos especiales para la presentación y tramitación de la documentación, conforme el siguiente cronograma:

- a) Hasta el 31 de Mayo de 2026: plazo para presentar el Formulario de Acogimiento al régimen.



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

El formulario deberá consignar, como mínimo: (i) firma del/ la profesional interviniente; (ii) superficie aproximada a incorporar; (iii) fotografías de frente y lateral; (iv) nomenclatura catastral; (v) Castidad de unidades funcionales; (vi) número de puerta, de corresponder.

b) Hasta el 30 de octubre de 2026: plazo para presentar los planos y abonar la tasa de visado correspondiente, pudiendo cancelarse hasta en dieciocho (18) cuotas, para quienes hubieren presentado el Formulario de Acogimiento en tiempo y forma.

c) Hasta el 31 de marzo de 2027: plazo para completar el proceso administrativo de aprobación y/o registración de los planos, incluyendo el pago de multas y/o la suscripción de un plan de pagos de hasta dieciocho (18) cuotas, para quienes hubieren presentado el Formulario de Acogimiento en tiempo y forma. -----

ARTÍCULO 2º: Quienes se acojan al régimen establecido por la presente
----- Ordenanza gozarán de los siguientes beneficios:

a) Descuento del setenta por ciento (70%) sobre el total de las multas y sanciones previstas en el artículo 9º de la Ordenanza N° 2283, modificada por la Ordenanza N° 2742/17, y sus modificatorias, para quienes abonen en un (1) único pago.

b) Descuento del cincuenta por ciento (50%) sobre el total de las multas y sanciones previstas en el artículo 9º de la Ordenanza N° 2283, modificada por la Ordenanza N° 2742/17, y sus modificatorias, para quienes opten por el plan de pagos previsto en el artículo 1º inciso c).

c) Eximición de la aplicación de sanciones a los/las profesionales por las infracciones vinculadas a la falta de registración de planos en los términos del artículo 9º de la Ordenanza N 2283, modificada por la Ordenanza N° 2742/17, y sus modificatorias.

d) Para construcciones encuadradas en las Zonas 4, 5, 7 y 8 del Código Tributario (La Carmencita, Monte Rincón, Industrial, Las Praderas, Oeste de Mar Azul y el sector comprendido desde Paseo 104 a Paseo 146 entre Av. Boulevard y Av. Circunvalación), con excepción de comercios frentistas al Boulevard Silvio Gesell y a la Avenida de Circunvalación, establécese un descuento del ochenta por ciento (80%) sobre las multas y sanciones aplicables, pudiendo abonarse hasta en seis (6) cuotas.

e) Exímase del pago de multas y de derechos por tasa de visado a las entidades intermedias con asiento en Villa Gesell (Sociedades de Fomento Clubes, Sindicatos, Asociaciones de Bien Público e iglesias de os diferentes cultos), cuando la regularización recaiga sobre inmuebles afectados a su objeto social y sin fines de lucro. -----

ARTÍCULO 3º:Quedan excluidas del régimen las siguientes situaciones:



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

- a) Construcciones que hubieren invadido el espacio público; y aquellas que, a juicio del Departamento Ejecutivo Municipal, presenten riesgo estructural y/o afecten la seguridad del edificio, de sus ocupantes o de terceros.
- b) Viviendas unifamiliares cuya superficie total no declarada supere los doscientos metros cuadrados (200 m²).
- c) Construcciones destinadas a otros usos cuya superficie total no declarada supere los doscientos metros cuadrados (200 m²).
- d) Obras paralizadas cuya paralización no hubiere sido acatada respecto de las cuales se verifique incumplimiento reiterado de órdenes de suspensión.
- e) Construcciones ubicadas fuera de la zona urbana o de las zonas establecidas por el Plan de Ordenamiento Municipal (POM).
- f) Construcciones ubicadas en ZONA P, de Protección de Playa.
- g) Obras que cuenten con sentencia firme o se encuentren en litigio judicial con la Municipalidad, en relación con el objeto del presente régimen.
- h) Construcciones que impliquen la generación de nuevas unidades funcionales, subdivisiones, ampliaciones o modificaciones destinadas a incrementar la rentabilidad del inmueble, cuando las mismas no hubieren contado con la correspondiente autorización municipal previa.
Asimismo, quedaran excluidas las ampliaciones realizadas con manifiesto fin especulativo, entendiéndose por tales aquellas que alteren sustancialmente el destino, densidad o capacidad constructiva originalmente aprobada, en contradicción con la normativa urbanística vigente.
La autoridad de aplicación deberá evaluar cada caso en particular, requiriendo informes técnicos y documentación complementaria a efectos de determinar la procedencia o exclusión del beneficio. -----

ARTÍCULO 4º: En caso de falta de pago total o parcial de dos (2) o más ----- cuotas, continuas o alternadas, operada la mora por treinta (30) días corridos desde el vencimiento de la segunda cuota impaga, se producirá la caducidad del plan de pleno derecho, sin necesidad de interpelación. En tal supuesto, los responsables quedarán obligados al pago del saldo adeudado, con más actualizaciones, intereses y recargos que correspondan. Las multas se recalcularán a los valores fijados por las Ordenanzas agentes, imputándose los pagos efectuados como adelanto de deuda.-----

ARTÍCULO 5º: La falta de pago en término de una (1) o más cuotas que no ----- configure caducidad, devengará un interés punitivo mensual equivalente al vigente en la Municipalidad para deudas de similar naturaleza, desde el vencimiento de la cuota y hasta su efectivo pago. -----

ARTÍCULO 6º: Los propietarios o poseedores a título de dueños que, con ----- anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, tuvieran en



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

trámite un proceso de regularización de construcciones existentes ante la Municipalidad de Villa Gesell, y respecto del cual no exista sentencia firme dictada mediante acto administrativo municipal debidamente notificado, podrán acogerse a los beneficios de esta norma, de conformidad con los procedimientos, normas y alcances aquí establecidos. -----

ARTÍCULO 7°: Facúltese al Departamento Ejecutivo Municipal a:

1) Prorrogar por hasta sesenta (60) días corridos en casos justificados los plazos establecidos en el artículo 1° incisos b y c.

2) Ampliar el número de cuotas hasta un máximo de doce (12) para el pago de derechos y multas, cuando el/la contribuyente acredite imposibilidad de efectivizar el pago en los términos previstos, aplicándose los intereses que correspondan.-----

ARTÍCULO 8°: El Departamento Ejecutivo Municipal deberá realizar una ----- amplia campaña de difusión del presente régimen. Podrá instrumentarla, entre otros medios, mediante convenios con la Cooperativa de Electricidad de Villa Gesell Ltda. y COTEL Ltda., a fin de remitir información junto con su facturación a los contribuyentes municipales.-----

ARTÍCULO 9°: Facúltese al Departamento Ejecutivo Municipal a ----- reglamentar y dictar las normas complementarias necesarias para la aplicación y control del régimen, dentro del marco de la presente Ordenanza y de la normativa vigente. -----

ARTÍCULO 10°: Aféctese el cuarenta por ciento (40%) de lo recaudado en ----- concepto de multas y tasa de visado derivadas del presente régimen a la Dirección de Obras Particulares, para la incorporación de tecnología, movilidad para inspección, insumos y demás bienes necesarios para su funcionamiento. -----

ARTÍCULO 11°.- El/la Director/a de Obras Particulares deberá elevar al ----- Honorable Concejo Deliberante un informe trimestral respecto de la implementación y resultados del presente régimen. -----

ARTÍCULO 12°: Notifíquese de la presente Ordenanza a los Colegios ----- Profesionales e invítese a adoptar, en el ámbito de sus competencias, facilidades de pago y/o descuentos en multas vinculadas a construcciones sin declarar, por el plazo de vigencia del presente régimen. -----

ARTÍCULO 13°: Comuníquese, dése al Registro Oficial y cumplido archive.-----



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante


Villegas Cecilia Elizabeth
Secretario
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell




Córdoba Marilina
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell