Municipalidad de Los Cocos
CONCEJO DELIBERANTE
Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

ORDENANZA N° 1199/2026

VISTO:

La Ordenanza N° 1163/2024, mediante la cual se aprobó el Código de Ordenamiento Urbano de la Municipalidad de Los Cocos, y en particular lo dispuesto por su Artículo 86, respecto de las obras ejecutadas en contravención a la normativa vigente;

Y CONSIDERANDO:

Que resulta necesario actualizar y precisar las disposiciones relativas a las obras ejecutadas en contravención a las normas de ordenamiento urbano, edificación y uso del suelo, estableciendo con mayor claridad las medidas que podrá adoptar el Municipio frente a tales situaciones.

Que asimismo resulta necesario establecer un régimen de penalidades aplicables, contemplando mecanismos graduales y diferenciados según la naturaleza de la infracción y el destino de la construcción.

Que la incorporación de disposiciones específicas respecto de las obras realizadas en violación a las normas de edificación y/o a las restricciones de uso del suelo permitirá fortalecer las facultades de control y fiscalización del Municipio.

Que, en consecuencia, corresponde modificar el Artículo 86 de la Ordenanza N° 1163/2024, sustituyéndolo por un nuevo texto que contemple en forma ordenada las medidas de suspensión, clausura, demolición y las penalidades aplicables.

POR ELLO:

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LOS COCOS
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA

ARTÍCULO 1°.- MODIFÍCASE el Artículo 86 de la Ordenanza N° 1163/2024 – Código de Ordenamiento Urbano Municipal, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 86°.- OBRAS EN CONTRAVENCIÓN

1.- Suspensión de trabajos – Clausura de la obra

La obra que no tenga su expediente de obra completo o que, teniéndolo completo, no se ejecute de acuerdo con los documentos aprobados, la normativa vigente y/o las reglas del arte del buen construir, y/o que ponga en riesgo a personas o bienes de terceros, podrá ser objeto de clausura provisoria mediante suspensión de los trabajos o clausura definitiva, según la gravedad y naturaleza de la infracción.

La autoridad municipal competente podrá disponer la suspensión inmediata de los trabajos cuando se verifique alguna de las situaciones previstas en el presente artículo, intimando al responsable a regularizar la situación dentro del plazo que se establezca en cada caso.

La orden de clausura o suspensión que no sea cumplida voluntariamente podrá hacerse efectiva con el auxilio de la fuerza pública, de conformidad con la normativa aplicable.

2.- Orden de demolición

El Municipio podrá ordenar, dentro del plazo que establezca en cada oportunidad, que se demuela total o parcialmente toda obra que haya sido ejecutada en contravención a la normativa vigente y cuya situación no resulte susceptible de regularización, o respecto de la cual se determine la necesidad de restitución de las condiciones urbanísticas exigibles.

La orden de demolición deberá indicar, cuando corresponda, la parte de la obra que deberá ser demolida, el plazo otorgado para su cumplimiento y las condiciones necesarias para su ejecución.
El incumplimiento de la orden de demolición dentro del plazo acordado facultará al Municipio a ejecutar la demolición de la obra, total o parcialmente, por sí o mediante terceros, con cargo al infractor, pudiendo requerir para ello el auxilio de la fuerza pública cuando resulte necesario.
Los costos y gastos que demande la ejecución de la demolición serán a cargo del responsable de la infracción. El importe correspondiente podrá ser reclamado por la vía judicial que resulte legalmente procedente.

3.- Penalidades

Cuando para una determinada infracción no se encuentre expresamente establecida una penalidad específica en la presente Ordenanza o en otra normativa municipal aplicable, las infracciones a las disposiciones del presente Código podrán ser sancionadas de manera gradual conforme al siguiente régimen:

a) Apercibimiento:

Cuando la naturaleza y gravedad de la infracción lo permitan, podrá disponerse el apercibimiento del responsable, intimándolo a regularizar la situación dentro del plazo que determine la autoridad municipal competente.

b) Multa: Cuando corresponda, podrá aplicarse una sanción cuyo monto será determinado de acuerdo con el tipo, gravedad y características de la infracción, conforme a los valores y parámetros establecidos en la Ordenanza Tarifaria vigente, o en la normativa municipal que en el futuro la modifique o sustituya.

c) Obras ejecutadas en violación a las normas de edificación y/o restricciones de uso del suelo:

Cuando se trate de construcciones ejecutadas en contravención a las normas establecidas por las Ordenanzas de edificación y/o de restricciones a los usos del suelo, y mientras permanezca la infracción, se aplicará un incremento de la Contribución que incide sobre los Inmuebles, conforme a las siguientes categorías:

c.1) Uso residencial permanente:

Un recargo del DOSCIENTOS POR CIENTO (200%) sobre la Contribución que incide sobre los Inmuebles mientras permanezca la infracción.

c.2) Uso destinado a actividad comercial, industrial, de servicios o residencial no permanente:

Un recargo del TRESCIENTOS POR CIENTO (300%) sobre la Contribución que incide sobre los Inmuebles mientras permanezca la infracción.

La aplicación de las penalidades previstas en el presente inciso será independiente de las medidas de suspensión, clausura, regularización o demolición que pudieran corresponder de acuerdo con la naturaleza de la infracción."

ARTÍCULO 2°.- FACÚLTASE al Departamento Ejecutivo Municipal a dictar las normas reglamentarias y adoptar las medidas administrativas necesarias para la aplicación de lo dispuesto en la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 3°.- Comuníquese, publíquese, dése al Registro Municipal y archívese.

Los Cocos, 07 de octubre de 2026

ORDENANZA N° 1199/2026

LORENA DEL VALLE RAMOS
SECRETARIA
CONCEJO DELIBERANTE

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE MUNICIPALIDAD LOS COCOS CÓRDOBA

Gustavo Federico Moreira
Presidente
Concejo Deliberante