



CONCEJO DELIBERANTE
Profesor Salvador Mazza
Av. 9 de Julio Esq. Almte. Brown

Ley N° 8.111 (Carta Orgánica Municipal)

ORDENANZA N° 185/2024

(Regularización Dominial con Fin Social)

VISTO:

La necesidad de proceder a la regularización dominial de los inmuebles del ejido municipal, propiedad privada de la Municipalidad de Profesor Salvador Mazza, y de brindar certeza a las familias que habitan en ellos, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 37 de la Constitución Provincial determina que "Los poderes públicos facilitan el acceso de los sectores de menores ingresos a una vivienda digna y promueven la constitución del asiento del hogar como bien de familia";

Que, la vivienda es una necesidad primordial del ser humano, fundamental para el desarrollo de vida digna, e integra el conjunto de derechos humanos fundamentales reconocidos por todo el ordenamiento jurídico, nacional e internacional;

Que, la seguridad jurídica en la tenencia del inmueble a través de una ocupación legítima y estable, la habitabilidad segura del mismo y la disponibilidad de los servicios públicos esenciales, son algunas de las condiciones mínimas que debe reunir una vivienda para considerarse digna o adecuada;

Que, la no regularización dominial implica inestabilidad patrimonial para las personas y familias que ocupan estas fracciones, y asimismo genera una desorganización a nivel institucional, existiendo una divergencia entre lo real y lo registral;

Que, la presente Ordenanza deriva de la realidad que se vive en Profesor Salvador Mazza respecto de terrenos municipales, que fueron siendo ocupados a lo largo del tiempo por distintas familias producto de la necesidad habitacional;

Que, por medio de la presente se establece un programa que promueva la regularización de estas situaciones estableciendo condiciones claras para que los beneficiarios que cumplan con los requerimientos puedan acceder a la compra de los lotes y su titularidad definitiva;

Que, el objetivo del programa apunta a aquellas familias vecinas que estén establecidas en estos lotes, desde hace cinco años, constatados efectivamente, puedan acceder a la adquisición de dicho inmueble, abonando el precio correspondiente, otorgándosele la escritura traslativa de dominio;



CONCEJO DELIBERANTE
Profesor Salvador Mazza
Av. 9 de Julio Esq. Almte. Brown

Que, se autoriza al Ejecutivo Municipal a proceder a la venta directa de los inmuebles propiedad privada de la Municipalidad, previo cumplimiento de lo aquí dispuesto;

Que, es menester dictar el instrumento legal pertinente;

Que, la presente se enmarca legalmente en los artículos 14 bis de la Constitución Nacional Argentina, artículo 37 de la Constitución Provincial de Salta y en los artículos 33, 48, 79 inc. 3) y art. 92 inc. 7), de la Carta Orgánica del Municipio de Profesor Salvador Mazza, Ley Provincial N° 8.111;

POR ELLO:

**EL CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE PROFESOR SALVADOR
MAZZASANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA**

ARTÍCULO. 1º- Instrumentétese un programa de regularización dominial, para los ocupantes de tierras fiscales propiedad de la Municipalidad de Prof. Salvador Mazza, en miras de facilitar el acceso a la titularidad, con destino a vivienda familiar única y permanente, de una superficie no mayor a 800 m2., en un todo de acuerdo al interés social que se persigue en la presente.

ARTÍCULO. 2º- Autorícese al Departamento Ejecutivo a proceder a la venta directa de los inmuebles de su dominio privado, en un todo de acuerdo con lo previsto en los artículos 33, 48, 79 inc. 3 y art. 92 inc. 7), de la Carta Orgánica Ley N° 8.111, y de la presente ordenanza.

ARTÍCULO. 3º- El objetivo es otorgar seguridad jurídica mediante el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio a favor de los individuos o grupos familiares que habiten en terrenos municipales de carácter privado, cuyo destino sea el de casa habitación permanente, que acredite la posesión efectiva, ininterrumpida, publica y pacífica con anterioridad mínima a los sesenta (60) meses de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, y se obliguen a abonar el precio que se establezca. Que no sean poseedores o propietarios de otros inmuebles.

No se podrá vender a un mismo solicitante y/o su grupo familiar más de un lote y/o fracción.

ARTÍCULO. 4º- Serán beneficiarios:



CONCEJO DELIBERANTE
Profesor Salvador Mazza
Av. 9 de Julio Esq. Almt. Brown

- a) Las personas físicas, individuo, o grupo familiar, mayores de edad, argentino nativo, nacionalizado o por opción, radicado, que sean ocupantes originarios de inmuebles municipales.
- b) Los sucesores hereditarios del ocupante originario que hayan continuado con la posesión del inmueble.
- c) Los que, mediante algún acto, como ser cesión de derechos posesorios (debidamente otorgado ante escritura pública), acrediten que fuesen continuadores de dicha posesión.

ARTÍCULO. 5º- Los beneficiarios deberán acreditar las distintas situaciones de posesión de la tierra.

ARTÍCULO. 6º- Deberán presentar ante el Departamento Ejecutivo Municipal, una solicitud con sus datos personales y la de su grupo familiar, año en la que detenta su carácter de poseedor, origen de la misma, características y ubicación del inmueble, especificando medidas, linderos y superficie, acompañada de toda documentación que obre en su poder que acredite la posesión.

ARTÍCULO. 7º- Documentación:

- 1) Solicitud.
- 2) Informe de Titularidad de dominio del requirente.
- 3) Copia D.N.I del solicitante y de su grupo familiar, acta de nacimiento, acta de matrimonio, acta de defunción, según corresponda.
- 4) Certificado de Residencia y Convivencia.
- 5) Certificado de Libre Deuda Rentas.
- 6) Croquis de Ubicación del Inmueble.
- 7) Toda documentación que acredite la Posesión (Cesión de Derechos Posesorios, Boleto de compraventa, testimonial, Boleta de Servicios Públicos, Pago de Impuestos, etc.)

En los casos de que las fracciones de interés correspondan a una mayor extensión, los interesados deberán presentar un plano de mensura y subdivisión, de acuerdo a las leyes vigentes, por profesional habilitado, los gastos que demande serán a cargo del solicitante.

En los casos que de la subdivisión surjan superficies menores a las presentes en la legislación vigente, el Departamento Ejecutivo tramitara las excepciones que correspondan, como así también en los casos en los que no se pueda modificar los límites fijados por los ocupantes.

ARTÍCULO. 8º- Se procederá a la conformación del Expediente administrativo respectivo.

ARTÍCULO. 9º- En caso de oposición de terceros fundado en mejor derecho sobre la fracción pretendida de compra, la Municipalidad deberá reservar el expediente y postergar



CONCEJO DELIBERANTE
Profesor Salvador Mazza
Av. 9 de Julio Esq. Almt. Brown

toda decisión, hasta la resolución del conflicto Judicial. Resolviéndose, el interesado podrá proseguir con el trámite de compra-venta.

ARTÍCULO. 10º- Créase una Comisión Especial Verificadora, dependiente de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos - Departamento de Planeamiento de esta Municipalidad, la cual practicará las verificaciones respectivas y demás aspectos para determinar el estado ocupacional de los terrenos, expidiendo una Constancia de Ocupación, la que compruebe y acredite fehacientemente la tenencia de la tierra por parte de los requirentes, la que se agregará al expediente.

La Oficina de Inmuebles, asimismo añadirá al expediente copia de la Matricula Registral y Certificado Catastral correspondientes.

ARTÍCULO. 11º- Se remitirán todas las actuaciones al Área Legal de la Municipalidad, que procederá a suscribir los contratos, que deberán ajustarse a las siguientes formalidades:

- a) El contrato de compraventa se celebrará en instrumento privado, en la cantidad de ejemplares de un mismo tenor de acuerdo a la cantidad de adquirentes, los que serán firmados por todos los adquirentes.
- b) El o los compradores constituirán domicilio especial a todos los efectos derivadas del contrato, aceptando someterse a los Tribunales Ordinarios del Distrito Judicial Norte, Circunscripción Tartagal, renunciando a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderle.
- c) Las cláusulas de Precio, Forma de pago, Garantías, que correspondiesen.
- d) Cláusula que obliga a las partes a escriturar dentro del plazo indicado en el art. 17º

ARTÍCULO. 12º- Condiciones de venta y precio, los lotes podrán ser abonados:

- a) De contado con un descuento del 20%(veinte por ciento), contando con un plazo de 30 días para el pago efectivo en la Oficina de Tesorería de esta Municipalidad, quien junto con la Oficina de Hacienda expedirán Certificado de Cancelación.
- b) Mediante un plan de pago, con un anticipo previo del 30% (treinta por ciento) del valor total consignado, estableciéndose la cantidad de cuotas y su valor (se elaborará el plan de pago mediante anexo), siendo lugar de pago la Oficina de Tesorería de esta Municipalidad, adoptándose como garantía del crédito Derecho Real de Hipoteca sobre el bien Inmueble.

En todos los casos de incumplimiento de pago en tiempo y forma se devengará intereses, que serán estipulados en el contrato pertinente.

ARTÍCULO. 13º- El Precio del metro cuadrado será equivalente a tres litros de combustible de mayor octanaje del mercado local.



CONCEJO DELIBERANTE
Profesor Salvador Mazza
Av. 9 de Julio Esq. Almt. Brown

ARTÍCULO. 14°- Si alguno de los beneficiarios fuera empleado público, y optare por el plan de pago, podrá adherirse voluntariamente al descuento de cuotas de forma automática por planilla de sueldo.

ARTÍCULO. 15°- Los beneficiarios podrán efectuar pagos extraordinarios tendientes a anticipar su deuda o cancelarla, debiendo solicitarla por escrito ante el Departamento Ejecutivo Municipal.

ARTÍCULO. 16°- Los lotes serán vendidos con una cláusula de intransferibilidad por el plazo de 5 (cinco) años, a contar desde la escrituración de los mismos, en miras del carácter social de este plan de regularización.

En el caso de que el adquirente desee transferir el inmueble antes del plazo de restricción establecido, este deberá solicitar autorización al Departamento Ejecutivo Municipal.

ARTÍCULO. 17°- La Escritura Traslativa de Dominio, se otorgará una vez cumplida todas las condiciones establecidas en la presente ordenanza y en el contrato respectivo. Verificándose lo dispuesto en el art 12°. No superando el plazo máximo de 180 (ciento ochenta) días de firmado el Boleto de Compraventa. Constituyéndose en ese mismo acto garantía hipotecaria privilegiada en primer grado a favor del municipio, según corresponda.

ARTÍCULO. 18°- Se remitirá a la Escribanía, designada por común acuerdo de las partes, toda la documentación pertinente.

ARTÍCULO. 19°- El escribano interviniente está obligado al momento de confeccionar el instrumento público, poner en conocimiento del interesado, las restricciones al dominio impuesta al inmueble, lo que deberá quedar expresamente incluido en su articulado, y que dentro del periodo de restricción solo podrán realizar nuevas escrituras de transferencia a favor de terceros cuando medie autorización expresa del Departamento Ejecutivo Municipal.

ARTÍCULO. 20°- Los gastos que demande la Escrituración será por cuenta y cargo exclusivo del beneficiario/s.

ARTÍCULO. 21°- Concluida las actuaciones, se elevará informe correspondiente al Concejo Deliberantes para su conocimiento, indicando el destino de lo percibido por los actos de disposición aquí establecidos.

ARTÍCULO. 22°- El régimen de la Presente Ordenanza entrara en vigencia a partir de su sanción.

ARTÍCULO. 23°- Todas aquellas disposiciones legales vigentes que se opongan a la presente deberán adecuarse a lo aquí establecido.

ARTÍCULO. 24°- REMITIR copia de la presente al Ejecutivo Municipal, para su toma de conocimiento y demás efectos.



CONCEJO DELIBERANTE
Profesor Salvador Mazza
Av. 9 de Julio Esq. Almt. Brown

ARTÍCULO. 25º- Comuníquese, Publíquese, Cúmplase, Regístrese, y Archívese.----

---DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE PROFESOR SALVADOR MAZZA, EN SESION ORDINARIA CORRESPONDIENTE AL DIA 17 DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO. ORDENANZA APROBADA CON MODIFICACION MEDIANTE DICTAMEN POR LOS CONCEJALES: SERGIO CABALLERO, ESTEFANIA TARRAGA, CAROLINA OBEID, GERARDO ARGANARAZ, CRISTIAN CRAUSAZ, RAUL SORUCO, PAULA ALTAMIRANO Y RICARDO TORRES. -----


Velázquez Ezequiel
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE
DE PROF. SALVADOR MAZZA




González Gladys Mabel
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
DE PROF. SALVADOR MAZZA


Sergio E. Caballero
VICEPRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
DE PROF. SALVADOR MAZZA