



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

Ley N° 8.111 (Carta Orgánica Municipal)

ORDENANZA N° 186/2024

(Regularización dominial inmuebles con fin comercial)

VISTO:

La necesidad de regularizar adecuadamente el uso y la ocupación de los terrenos propiedad privada de la Municipalidad de Profesor Salvador Mazza, en el marco de un plan de regularización dominial y;

CONSIDERANDO:

Que, esta ordenanza debe ser un instrumento que regule las diversas formas de ocupación del suelo, estableciéndose criterios de organización y distribución de los mismos;

Que, apunta a otorgar certeza jurídica a quienes detentan la posesión de inmuebles, propiedad privada de esta Municipalidad, cuyas dimensiones superan la superficie de 900m2 y/o su destino fuere diferente del de casa habitación única y permanente;

Que, al tratarse de terrenos, en su mayoría, de gran extensión, su destino se entiende más allá de la de casa vivienda única y permanente;

Que, es una realidad de público conocimiento, que estas fracciones de tierra se les ha dado un destino de uso comercial, industrial, de producción, de prestación de servicios, y/u otras actividades de carácter negocial, y/o la pretensión futura de lo antes mencionado, por lo que no encuadraría su fin dentro de los parámetros de la adquisición de carácter social;

Que, por ello es menester instrumentar el procedimiento de regulación de este tipo de ocupaciones en particular;

Que, es un compromiso de este municipio implementar acciones para el gerenciamiento del suelo urbano, como así también la promoción de oportunidades empresariales, presentes y futuras, por lo que se busca solucionar la situación registral de quienes detentan la posesión de dichos inmuebles;

Que, la presente se enmarca legalmente en los artículos 71 y 76 de la Constitución Provincial de Salta y en los artículos 30, inciso B), 33, 48, art. 79 inc. 3), y 92 inc. 7) de la Carta Orgánica del Municipio de Profesor Salvador Mazza, Ley Provincial N° 8.111;



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

POR ELLO:

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

ARTÍCULO. 1º- Instruméntese 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 propiedad de la tierra, cuya superficie sea superior a los 900m²; y/o con destino comercial /de servicio/producción/ fabricación/ depósito y/u otros, lo anterior es meramente enumerativo.

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 regularizar la ocupación de estas fracciones de gran extensión, y/o cuyo destino sea distinto del de vivienda única y permanente, brindando la seguridad jurídica mediante el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio a favor de los individuos, y/o personas jurídicas, que acrediten 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.

ARTÍCULO. 4º- De los requirentes:

- a) Las personas físicas, 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.
- d) Las personas jurídicas, que acrediten alguna de las situaciones de los inc. que anteceden.

ARTÍCULO. 5º- Deberán presentar ante el Departamento Ejecutivo Municipal, una solicitud con sus datos personales, 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



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

ARTÍCULO. 6º- Documentación:

- 1) Nota de Solicitud.
- 2) Personas físicas: Copia D.N.I del solicitante. En caso de ser Casado presentar Acta de Matrimonio.
- 3) Personas Jurídicas: Constancia N° de Personería Jurídica, Copia certificada de Acta Constitutiva, Estatuto Social, Acta designación de Autoridades y Socios, según corresponda.
- 4) Certificado de Libre Deuda Rentas.
- 5) Croquis de Ubicación del Inmueble.
- 6) Toda documentación que acredite la Posesión (Cesión de Derechos Posesorios, Boleto de compraventa, testimonial, Boleta de Servicios Públicos, Pago de Impuestos, etc.)

Los interesados deberán presentar un plano de mensura y/o subdivisión, de acuerdo a las leyes vigentes, por profesional habilitado, los gastos que demande serán a cargo del solicitante.

ARTÍCULO. 7º- Se procederá a la conformación del Expediente administrativo respectivo.

ARTÍCULO. 8º- En caso de oposición de terceros fundado en mejor derecho sobre la fracción pretendida de compra, la Municipalidad deberá reservar el expediente y postergar toda decisión, hasta la resolución del conflicto Judicial. Resolviéndose, el interesado podrá proseguir con el trámite de compra-venta.

ARTÍCULO. 9º- La Comisión Especial Verificadora, dependiente de la Oficina de Planeamiento e Inmueble, de esta Municipalidad, practicara las verificaciones respectivas y demás aspectos para determinar el estado ocupacional de los terrenos, realizando una descripción detallada de todo lo que se observe, expidiendo una Constancia de Ocupación, la que compruebe y acredite fehacientemente la tenencia de la tierra por parte de los requirentes, la que se agregara al expediente.

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

ARTICULO. 10º-Situaciones excepcionales:

- a) Casos en los que los inmuebles en cuestión sean destinados para vivienda familiar y a su vez para emprendimientos, local comercial, prestación de servicios y/u otros de carácter negocial, que represente el principal y único ingreso para el grupo familiar, debiendo acreditarse de forma fehaciente y sin lugar a duda alguna, se entenderá que el mismo tendrá fines sociales de habitación y sustentabilidad, siendo



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

adjudicados en el marco de la Ordenanza de Regulación Dominial con Fines Sociales, cumpliendo con todo lo allí estipulado.

- b) Casos en los que el inmueble, cuya superficie fuere igual o mayor a 900m², y su destino fuere el de Centros Vecinales, Asociaciones sin fines de lucro, Iglesias, Cultos, y/u otros que brinden un beneficio a la ciudadanía, se regularizaran por la Ordenanza de Regularización Dominial con Fines Sociales, u otros actos de disposición que el Departamento Ejecutivo con Acuerdo del Concejo Deliberante disponga. Debiendo presentar la documentación exigida en el inc. 3. Art. 6° y demás requerimientos.

Lo dispuesto en los inc. a y b estarán sujetas a la cláusula de intransferibilidad, no pudiendo modificarse su destino ni ser enajenada por el plazo de 10 años desde el otorgamiento de la Escritura Traslativa de Dominio.

ARTÍCULO. 11°- 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. 15°

ARTÍCULO. 12°- 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 un plan de pago - anexo xx -), siendo lugar de pago la Oficina de Tesorería de esta Municipalidad, adoptándose como garantía del crédito Derecho Real de Hipoteca sobre el bien Inmueble.



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

En todos los casos de incumplimiento de pago en tiempo y forma se devengará intereses, que serán estipulados en el contrato pertinente de acuerdo a la legislación vigente (Ordenanza Tarifaria).

ARTÍCULO. 13°- El Precio de venta del metro cuadrado será equivalente a cinco litros de combustible de mayor octanaje del mercado local.

ARTÍCULO. 14°- Los beneficiarios podrán efectuar pagos extraordinarios tendientes a anticipar su deuda o cancelarla, debiendo solicitarla por escrito ante el Departamento Ejecutivo Municipal.

ARTÍCULO. 15°- 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 90 (noventa) 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. 16°- Se remitirá a la Escribanía designada por común acuerdo de las partes, toda la documentación pertinente.

ARTÍCULO. 17°- Los gastos que demande la Escrituración serán por cuenta y cargo exclusivo del comprador.

ARTÍCULO. 18°- Concluida las actuaciones, se elevará informe correspondiente al Concejo Deliberantes para su conocimiento.

ARTÍCULO. 19°- El régimen de la Presente Ordenanza entrara en vigencia a partir de su sanción.

ARTÍCULO. 20°- Todas aquellas disposiciones legales vigentes que se opongan a la presente deberán adecuarse a lo aquí establecido.

ARTÍCULO. 21°- REMITIR copia de la presente al Ejecutivo Municipal para la toma de su conocimiento y demás efectos.

ARTÍCULO. 22°- 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 MODIFICACIONES MEDIANTE DICTAMEN POR LOS CONCEJALES: SERGIO CABALLERO, ESTEFANIA TARRAGA, CAROLINA OBEID, GERARDO ARGANARAZ, CRISTIAN CRAUSAZ, RAUL SORUCO, PAULA ALTAMIRANO Y RICARDO TORRES.



ORDENANZA 186/2024

Velazquez Jonathan Ezequiel
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE
DE PROF. SALVADOR MAZZA

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

González Gladys Mabel
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
DE PROF. SALVADOR MAZZA