

ORDENANZA X - N° 27

(Antes Ordenanza 3369/24)

CAPITULO PRIMERO

Autoridad de aplicación y procedimiento de determinación y declaración de Barrios en
Proceso de Integración Socio Urbana. Consecuencias legales.

ARTÍCULO 1.- Se establece como Autoridad de Aplicación de la presente, a la Dirección de Tierras y Hábitat de la Municipalidad de Oberá, o área que en futuro la reemplace.

ARTÍCULO 2.- Se faculta a la Autoridad de Aplicación a declarar los Barrios en Proceso de Integración Socio Urbana la cual se formalizará mediante Resolución del Departamento Ejecutivo *Ad Referendum* del Concejo Deliberante, y determinar que la presente es de aplicación únicamente a personas residentes de dichos Barrios debidamente declarados.

ARTÍCULO 3.- Se establece como requisito mínimo para la declaración de Barrios en Proceso de Integración Socio Urbana que los mismos estén compuestos por al menos veinte (20) familias residentes con una antigüedad de ocho (8) años o más cada una y sin acceso regular domiciliario a dos o más de los servicios básicos que se enumeran a continuación: agua potable, energía eléctrica y red cloacal.

ARTÍCULO 4.- Se desafecta de dominio público y afecta a dominio privado de la Municipalidad de Oberá a los inmuebles que compongan los barrios declarados en Proceso de Integración Socio Urbana de conformidad a lo normado por el artículo 2° de la presente Ordenanza. La desafectación de dominio público y afectación a dominio privado de la Municipalidad de Oberá deberá constar expresamente en la Resolución que dicte el Departamento Ejecutivo *Ad Referendum* del Concejo Deliberante.

ARTÍCULO 5.- Se faculta expresamente al Departamento Ejecutivo a la inscripción de los inmuebles que conformen Barrios en Proceso de Integración Socio Urbana, afectados al dominio privado de acuerdo al artículo precedente, ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Misiones.

CAPITULO SEGUNDO

Facultades de la Autoridad de Aplicación para el procedimiento de integración socio urbana de barrios.

ARTÍCULO 6.- Se faculta al Departamento Ejecutivo a la suscripción de convenios o contratos por los cuales contraiga obligaciones con agrimensores, escribanos, empresas de desarrollo de infraestructura, martilleros públicos, y empresas prestatarias de servicios públicos, a los fines de cumplir los objetivos de regularización e integración socio urbana de Barrios que fueran así declarados de conformidad a lo normado por el artículo segundo de la presente Ordenanza. La mención de sujetos pasibles de contratación y/o convención es meramente enunciativa.

ARTÍCULO 7.- Se faculta al Departamento Ejecutivo a la subdivisión mediante mensura de los inmuebles que conformen un Barrio en Proceso de Integración Socio Urbana a fin de determinar los lotes específicos de cada grupo familiar o persona residente en el lugar.

ARTÍCULO 8.- Se exceptúa, del cumplimiento de medidas mínimas y requisitos en general para otorgar el visado municipal de mensuras en Barrios en Proceso de Integración Socio Urbana. La Resolución del Departamento Ejecutivo que apruebe el visado de planos de mensura con la excepción presente, deberá estar fundada en dictamen de la Dirección de Desarrollo Urbano o área que a futuro la reemplace y remitida al Concejo Deliberante para su tratamiento *Ad Referendum*.

ARTÍCULO 9.- Se faculta al Departamento Ejecutivo a la disposición de los inmuebles que surjan de la mensura de subdivisión en un Barrio en Proceso de Integración Socio Urbana.

ARTÍCULO 10.- A fin de determinar el valor de cada inmueble cuyo dominio podrá ser transferido a los beneficiarios de la presente Ordenanza, se establece la obligatoriedad de tasación de los inmuebles que conformen Barrios en Proceso de Integración Socio Urbana. Para ello, el Departamento Ejecutivo deberá contratar tal servicio a un martillero público matriculado con domicilio en la ciudad de Oberá y la correspondiente habilitación comercial.

ARTÍCULO 11.- Se autoriza al Departamento Ejecutivo a fijar un precio de venta con hasta un treinta (30%) por ciento de descuento a aquellos grupos familiares cuyos ingresos mensuales debidamente acreditados no superen el monto de la canasta básica publicada por el Instituto de Estadística y Censos (INDEC) para la Región del Noreste Argentino. Dicho beneficio también podrá ser aplicado, a criterio del Departamento Ejecutivo, a aquellos grupos familiares que cuenten con personas con discapacidad o que a criterio del Departamento Ejecutivo sean pasibles del beneficio, lo que deberá fundamentarse por escrito en el legajo correspondiente.

ARTÍCULO 12.- Se faculta al Departamento Ejecutivo a suscribir contratos de compraventa con residentes en Barrios en Proceso de Integración Socio Urbana, con cláusulas de pago

mensual por un período de hasta quince (15) años a contarse desde la suscripción. Los gastos de escrituración serán en todos los casos soportados íntegramente por los compradores. El valor de las cuotas podrá ser actualizado en su porcentaje de manera cuatrimestral por Resolución del Departamento Ejecutivo fijando como parámetro de referencia no obligatorio el Índice de Precios del Consumidor publicado por el Instituto de Estadística y Censos (INDEC) para la región del Noreste Argentino o índice similar.

ARTÍCULO 13.- Las compraventas a las que refiere el artículo 12° de la presente Ordenanza, caducan por renuncia de su titular o por rescisión dispuesta por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en la presente o en las futuras Ordenanzas complementarias. La caducidad de la concesión implica pérdida de las sumas abonadas, y puede involucrar la de las mejoras incorporadas al predio en favor del Estado Municipal, cuando se comprueban acciones y omisiones dolosas por parte del concesionario.

ARTÍCULO 14.- Se autoriza al Departamento Ejecutivo a suscribir convenios con empresas prestatarias de servicios públicos para el cobro de cuotas de contratos de compraventa referidos en el artículo precedente a los fines de que se incluya tal monto en la boleta del servicio público que se trate. Se faculta al Departamento Ejecutivo a convenir una alícuota con la empresa prestataria de servicios públicos en retribución por el servicio de cobranza.

CAPITULO TERCERO

Implicancias de los procesos de integración socio urbana.

ARTÍCULO 15.- Se determina que los contratos de compraventa en inmuebles que formen parte de un Barrio en Proceso de Integración Socio Urbana declarados de conformidad a la presente Ordenanza, son intransferibles, salvo autorización expresa por escrito del Departamento Ejecutivo Municipal. Para la autorización expresa, el Departamento Ejecutivo deberá controlar los siguientes supuestos:

- 1) Si la transferencia es entre vivos, que no se afecten derechos de terceros.
- 2) Si la transferencia es por causa de muerte del beneficiario, que quien adquiera los derechos sobre el bien sea cónyuge supérstite o sucesores hereditarios o conviviente por dos o más años del ocupante/adquirente por boleto de compraventa en los términos de la presente Ordenanza.

El presente artículo podrá ser reglamentado por el Departamento Ejecutivo.

ARTÍCULO 16.- Producida la autorización a la transferencia de contratos de conformidad a lo normado por el artículo precedente y su reglamentación oportuna, el Departamento Ejecutivo deberá suscribir un nuevo contrato con la persona adquirente en estricto cumplimiento al marco normativo de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 17.- Se establece que, para resultar beneficiario/adquirente de un inmueble en un Barrio en Proceso de Integración Socio Urbana de conformidad a la presente Ordenanza, cada miembro del grupo familiar que se trate deberá contar con constancia negativa del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Misiones y del Instituto Provincial de Desarrollo Habitacional (IPRODHA).

CAPITULO CUARTO

Reglas generales en inmuebles de dominio municipal

ARTÍCULO 18.- Quedan expresamente prohibidas las operaciones de compra venta de mejoras existentes en inmuebles de dominio municipal, sin expresa y previa autorización de la Autoridad de Aplicación de acuerdo al artículo 15° de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 19.- La Autoridad de Aplicación, puede autorizar y aún imponer el levantamiento de mejoras incorporadas en inmuebles de dominio municipal sin la debida y oportuna autorización de esa repartición sin derecho alguno de indemnización y a costa de quienes la introducen o poseen.

ARTÍCULO 20.- Para los casos de necesidad de levantamiento de mejoras en el marco del artículo precedente, Se establece una multa cuyo valor surgirá del informe financiero de los costos que haya demandado la intervención. Cumplido ello, la Autoridad de Aplicación podrá ordenar la devolución de las cosas cuya propiedad demuestre el requirente.

ARTÍCULO 21.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.