

Ref.: “Aprobando procedimiento de determinación y declaración de Barrios en Proceso de Integración Socio Urbana.”.-

VISTO: “El presente Expte”;

CONSIDERANDO: QUE, en la ciudad de Oberá la problemática de la ocupación irregular de terrenos de propiedad del Estado Municipal es un fenómeno creciente desde hace décadas;

QUE, en la actualidad, la población de ingresos medios y bajos ve cada vez más limitadas sus opciones para acceder a un lote y a una vivienda a través del mercado inmobiliario, y en la ciudad de Oberá existen alrededor de sesenta asentamientos irregulares relevados y en su mayoría registrados en el Registro Nacional de Barrios Populares en proceso de integración urbana;

QUE, la problemática del acceso a la tierra, la vivienda y un hábitat digno, genera fragmentación y exclusión social, por lo que es indispensable la implementación de políticas públicas tendientes a conceder respuestas a las distintas demandas habitacionales de los ciudadanos; y a garantizar estándares mínimos comprendidos en el derecho de acceso a una vivienda digna. Derecho Social éste último reconocido en el artículo 14 de la Constitución Nacional “El Estado otorgará los beneficios de (...) el acceso a una vivienda digna”; así también en el Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales “Los Estados Parte reconocen el derecho de toda persona a un nivel adecuado de vida para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados (...).” En igual sentido se pronuncian, entre otros, la Declaración Universal de Derechos Humanos (artículo 25), la Declaración Americana sobre Derechos y Deberes del Hombre (artículo XI), y la Convención Americana sobre Derechos Humanos;

QUE, en consonancia, el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, de jerarquía constitucional, definió el derecho a la vivienda digna como el que tiene toda persona a disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y

ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable. El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, órgano de aplicación del citado Pacto Internacional, a través de la Observación General N° 4 definió componentes mínimos del derecho a la vivienda adecuada, a saber: seguridad jurídica de la tenencia, la disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura, gastos soportables, habitabilidad, asequibilidad, lugar adecuado y adecuación cultural;

QUE, por lo expuesto hasta aquí, queda claro que toda persona tiene derecho a un desarrollo integral en el contexto de una convivencia intercultural y social y a un hábitat seguro, saludable, sostenible e inclusivo;

QUE, el derecho a una vivienda y a un hábitat digno se traduce en la satisfacción de las necesidades urbanas y habitacionales de los ciudadanos de la Provincia, especialmente de quienes no logren resolverlas por medio de recursos propios;

QUE, a su vez, según los pactos internacionales con rango constitucional y el Código Civil y Comercial de la Nación, la propiedad inmueble cumple su función social cuando respeta las exigencias y determinaciones expresadas en las leyes y normas generales;

QUE, es indispensable brindar soluciones a los barrios irregulares ya existentes en miras a cumplimentar los objetivos contenidos en el artículo 196° de la Carta Orgánica en concordancia con lo normado por los artículos 54°, 56°, 63°, 64°, 67°, 194° y 195° de la misma Carta magna local;

QUE, el Departamento Ejecutivo considera de necesidad impostergable contar con normas claras para la prosecución de sus objetivos en materia de regularización de tierras;

QUE, la situación presenta el gran desafío de equilibrar los derechos de las personas residentes en asentamientos irregulares con el desarrollo urbano organizado y sostenible de nuestra ciudad. Dicho proceso de desarrollo de la ciudad es el resultado de la acción articulada del Estado a través de sus políticas, normas y programas públicos. Ello sólo es posible con procesos claros de regularización de tierras donde se fijen objetivos a mediano y largo plazo;

QUE, los procesos de regularización redundan en beneficios no solo para aquellas familias residentes sino también para toda la ciudad, ya que dichas familias contarán con la base mínima sobre la cual proyectar sus vidas, esto es, la regularización del inmueble donde descansarán sus anhelos y objetivos. A su vez, la regularización de “la tierra” implica la posibilidad cierta de desarrollar infraestructuras necesarias para la vida diaria y que ayuden al cuidado de la salud de las familias que residen en asentamientos irregulares sobre inmuebles municipales en proceso de integración socio urbana. Es imposible realizar obras de agua potable, cloacas o redes de energía eléctrica en inmuebles que no cuentan con la subdivisión correspondiente y/o mínimamente con la demarcación correcta de calles mediante una mensura;

QUE, para delinear el marco normativo necesario, pueden tomarse como base y ejemplo las distintas normas de carácter internacional, nacional y provincial vigentes;

QUE, la “Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible” aprobada por Resolución 70/1 de la Asamblea General de las Naciones Unidas de fecha 25 de septiembre de 2015 determinó diecisiete (17) objetivos y ciento sesenta y nueve (169) metas a cumplirse por parte de los Estados Nacionales miembros de la Organización de las Naciones Unidas. Dentro de dichos objetivos, el N° 11 establece “lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles; y el objetivo N° 11.1 estipula “De aquí al 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales”;

QUE, en el marco nacional, contamos con herramientas legales en los Decretos nacionales 2670 del 1 de diciembre de 2015 y 358 del 22 de mayo de 2017, los cuales dotan a los distintos Poderes Ejecutivos de las herramientas necesarias y criterios de determinación de barrios en condición de regularización;

QUE, el Decreto 358/17 definió a la “integración socio urbana” como el conjunto de acciones orientadas a la mejora y ampliación del equipamiento social y de la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios libres y públicos, la eliminación de barreras urbanas, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el fortalecimiento de las actividades económicas

familiares, el redimensionamiento parcelario, la seguridad en la tenencia y la regularización dominial; y se estableció que tales acciones deberán ser progresivas, integrales, participativas y con enfoque de género y diversidad. En total congruencia se expide la Ley Nacional 27.694;

QUE, a fin de lograr los objetivos trazados y previstos en los Decretos pre citados, en la ciudad de Oberá es necesario complementar dicho plexo normativo con lo normado por la Carta Orgánica al respecto. El objetivo de la presente radica en contar con las reglas para implementar programas de urbanización y regularización de aquellos inmuebles contenidos en el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP) y en otros que, sin estar contenidos en el mentado registro, existen hace décadas en nuestra ciudad;

QUE, la legislación de la ciudad, presenta el artículo 196° primer párrafo de la Carta Orgánica en relación al cual mediante Ordenanza número 2.500, de fecha 19 de julio de 2.016, fue creada la Oficina Municipal de Tierras, cuyo objeto es el de proponer y ejecutar políticas de acceso y regularización, garantizando el derecho y la seguridad sobre la propiedad privada;

QUE, a su vez, por Resolución 1177 de fecha 21 de junio de 2023 se creó la Dirección de Tierras y Hábitat, absorbiendo en sus funciones, recursos y personal asignado a la otrora denominada Oficina Municipal de Tierras;

QUE, la Carta Orgánica Municipal prevé el crecimiento urbano organizado, siendo el Departamento Ejecutivo el encargado de regular dicho crecimiento;

QUE, el cuerpo normativo base de la ciudad de Oberá también establece como parámetro organizador y con proyección a futuro el cuidado del medio ambiente, los cursos de agua, espacios públicos, y la protección de la salud de sus habitantes;

QUE, de manera paralela a los planes habitacionales, la Oficina de Tierras ha trabajado desde el año 2.016 de manera conjunta con la Cooperativa Eléctrica Limitada de Oberá (CELO) en la regularización de conexiones irregulares a servicios básicos en los asentamientos irregulares de la ciudad, proceso por el cual se han registrado más de 3.000 familias que accedieron a la asociación y posterior legalidad en sus conexiones domiciliarias a energía eléctrica y agua potable;

QUE, a su vez, la legislación de la Provincia de Misiones presenta valiosos parámetros para los objetivos de la presente, pudiendo mencionar como ejemplo a las leyes II N° 19, XVI N° 6, XVI N° 30, XVI N° 36 y XVI N° 100, entre otras;

QUE, a fin de implementar un marco normativo en pos del objetivo de regularización de barrios existentes mediante la integración socio urbana, y en congruencia con las normas internacionales, nacionales, provinciales y de la Carta Orgánica de la ciudad de Oberá pre citadas, se procede a la aprobación del proyecto;

POR ELLO: El Concejo Deliberante de la ciudad de Oberá sanciona con fuerza de

ORDENANZA

CAPITULO PRIMERO

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

ARTÍCULO 1: ESTABLECER 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: FACULTAR 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: ESTABLECER 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: DESAFECTAR de dominio público y AFECTAR 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: FACULTAR 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: FACULTAR al Departamento Ejecutivo a la suscripción de convenios y/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: FACULTAR 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: EXCEPTUAR, 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: FACULTAR 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, ESTABLECER 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: AUTORIZAR 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: FACULTAR 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: AUTORIZAR 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. FACULTAR 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: DETERMINAR 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:

- a) Si la transferencia es entre vivos, que no se afecten derechos de terceros.
- b) Si la transferencia es por causa de muerte del beneficiario, que quien adquiera los derechos sobre el bien sea cónyuge supérstite y/o sucesores hereditarios y/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: ESTABLECER 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, ESTABLÉZCASE 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.

ARTICULO 21: COMUNÍQUESE al Departamento Ejecutivo, Publíquese en el Boletín Oficial del Municipio de Oberá, DESE a la prensa y cumplido archívese.-


DRA. MARCIA JOHANNA CORREA
SECRETARIA GENERAL
Concejo Deliberante
Oberá - Misiones




LIC. PABLO ARIEL ULLÓN
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
OBERÁ - MISIONES