



Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gov.ar

ORDENANZA N° 2.264/2.024

VISTO: El contenido del Expediente N° 7.253/2.023-0. Departamento Ejecutivo Ref.: Proyecto de Ordenanza: “Creación de Registro de Infractores Municipales y Único de Terrenos”.

La iniciativa de la Dra. Débora Ferrero y las sugerencias de la Unidad Especial de Tierras a cargo del Dr. Jorge Benjamín Mayoral, de generar un mayor control en la administración y seguimiento de terrenos propiedad de la Municipalidad de Malargüe.

y;

CONSIDERANDO: Que la Municipalidad de Malargüe, procedió a la entrega en forma masiva de terrenos con carácter precario, con destino exclusivo a la construcción de vivienda familiar, instalación de industrias o proyectos productivos.

Que muchos de estos terrenos se entregaron sobre loteos que aún no poseen los requisitos legales pertinentes a los fines de su transferencia y formalización, razón por la cual, se otorgó a los beneficiarios: actas de tenencia precaria, actas de posesión o comodatos, mediante la cual se establecieron cargos inexcusables que deberían cumplimentar los poseedores, para acceder posteriormente a la adjudicación definitiva, en aras al estricto cumplimiento del objetivo inicial pretendido y aludido.

Que se observa en forma constante, un claro incumplimiento a las obligaciones asumidas y en muchos casos, los terrenos son objetos de ventas, cesiones y/o transferencias irregulares, que generan un grave perjuicio para el Municipio y para los terceros adquirentes.

Que si bien dicha situación resulta perjudicial a los intereses comunales, la recuperación significa la erogación de grandes costos, recursos y desgaste administrativo.

Que la ausencia de medidas sancionatorias ha permitido la generación de una industria inmobiliaria paralela e irregular, lesiva a los intereses comunales.

Que la Municipalidad de Malargüe, se encuentra trabajando en un Plan de Ordenamiento Territorial, que involucra a todos los sectores de la comunidad, siendo la regularización dominial, unos de los puntales bases para conseguir este objetivo.

Que quien ya recibió y lo vendió o cedió, no debería acceder nuevamente a una adjudicación.

Que los terrenos otorgados para brindar soluciones sociales no pueden generar un negocio inmobiliario, como en el caso del Loteo 60 Aniversario, Colonia Hípica, entre otros.

Que aquellos que han adquirido más de dos terrenos bajo esta modalidad, deben reintegrarlos al municipio.

Que los parcelamientos irregulares, retrasan la ejecución de mensuras, la proyección de servicios básicos, la apertura de calles, la organización administrativa y el futuro otorgamiento de títulos para los ocupantes, generando graves consecuencias socio-ambientales dentro de una comunidad organizada.





Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gov.ar

Que la Constitución Nacional asegura un régimen municipal autónomo, afirmando atribuciones en cuanto al alcance en el orden institucional, político, administrativo, económico y financiero (art. 5 y art. 123).

Que resulta imperioso para el Poder Ejecutivo Municipal velar por una gestión respetuosa de las bases legales e institucionales.

Que el Municipio, debe aplicar sanciones a quienes llevan adelante este tipo de conductas, por lo general, los hechos se cometen con la clara comprensión de ambas partes intervinientes, sobre las irregularidades y vicios existentes.

Que la entrega indiscriminada de terrenos, sin cumplimiento de los requisitos sociales necesarios, ha llevado a la situación de no contar con terrenos aptos para brindar soluciones a nuestros pobladores para que puedan ser entregados a quienes realmente lo necesitan.

Que el pago realizado por los adquirentes primarios quedará como una indemnización por el incumplimiento del objetivo del Contrato.

Que se ha detectado que existen particulares que han solicitado en reiteradas oportunidades terrenos, y no se ha advertido por parte de la comuna por falta de Registro Único de Terrenos, generando inequidades y evitando la posibilidad a quien realmente lo necesita.

Que se ha detectado que no existe un orden de prioridades para proceder a una correcta y legal entrega de terrenos.

Que esta materia es objeto de tratamiento por parte del Honorable Concejo Deliberante, conforme lo establecen los artículos 73°, 75°, 79°, 92° de la Ley N° 1.079 Orgánica de Municipalidades.

Que se encuentran vigentes la Ley Provincial de Loteos N° 4.341/1.979 y la Ordenanza N° 1.426/2.007 de Macrozonificación.

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE MALARGÜE EN
USO DE LAS FACULTADES QUE LE SON PROPIAS

ORDENA

ARTÍCULO 1°: Créase el “*Registro Único De Terrenos*” (R.U.T.) cuyo objetivo será registrar a los solicitantes de terrenos municipales y aquellos que ya lo recibieron. Asimismo, a los fines de proceder a la registración de toda persona física o jurídica que haya adquirido terrenos municipales, sea cual fuera la figura legal, (verbigracia: boleto de compra y venta, escritura, acta de tenencia precaria, comodato, autorizaciones). Se tomará debida registración de todos los solicitantes de terrenos, los que deberán cumplir con las condiciones que se dispongan en la presente normativa y su reglamentación, la que deberá establecer un régimen de prioridades a los efectos de mejor selección de los futuros beneficiarios.

ARTÍCULO 2°: Dispóngase lo solicitado en el Artículo N° 1 quedara bajo la dependencia de la Unidad Especial de Tierras o la que la remplace en el futuro.

ARTÍCULO 3°: Dispóngase como requisitos para la adquisición de un terreno, acreditar:

- a) 20 años de Residencia en Malargüe.

“Las Malvinas son Argentinas”



Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gov.ar

- b) Informe Socioeconómico realizado por Personal idóneo de la Municipalidad de Malargüe.
- c) Prioridad nacidos en Malargüe.
- d) No haber accedido a un beneficio similar en los últimos 20 años.
- e) Deberá dejarse asentada en la solicitud, la distinción de casos de necesidad de terreno y necesidad de terreno y vivienda.

ARTÍCULO 4º: Créase bajo la dependencia de Unidad Especial de Tierras, o la que la reemplace en el futuro, el “Registro de Infractores Municipales”, desde la publicación de la presente pieza legal. El Registro de Infractores Municipales será para aquellas personas que hayan cedido, vendido, transferido, parcelado, arrendado, alquilado y/o de cualquier forma incumplido los cargos asumidos oportunamente con la Municipalidad de Malargüe, en relación a terrenos otorgados mediante Actas de Tenencia Precaria – Actas de Posesión y/o Comodatos o cualquier otro instrumento de similares caracteres.

ARTÍCULO 5º: Dispóngase que de constatare la voluntad por cualquier medio (redes sociales, difusión masiva, escritos, etc.) de venta, cesión, y/o cualquier otro que resulte contraria a las obligaciones asumidas por el administrado, será considerado Infractor en los términos del artículo primero, lo que dará derecho al Departamento Ejecutivo a recuperar dicho terreno.

ARTÍCULO 6º: Dispóngase a las personas que se encuentren registradas como infractores, no podrán acceder a terrenos propiedad del municipio por el término de veinte (20) años. Dicha prohibición, se extiende a cónyuges y/o convivientes acreditados en expedientes, conformados a tal efecto.

ARTÍCULO 7º: Aplíquese la disposición del Artículo 3º, a aquella persona que haya realizado actos de usurpación, turbación y/o ocupación ilegítima de terrenos estatales.

ARTÍCULO 8º: Procédase en caso de haberse producido una cesión, venta y/o transferencia, con posterioridad a la publicación de la presente Ordenanza, quien, revista el carácter de cesionario, comprador, y/o similar, se considerará adquirente de mala fe y la comuna tendrá la potestad de iniciar acción administrativa y/o judicial que sea pertinente en procura del recupero del inmueble e iniciar desalojo. En caso de ser adjudicado de forma definitiva por el Municipio, solamente cuando se acrediten todos los requisitos exigidos para el otorgamiento de terrenos fiscales municipales y que no posean otro inmueble a su nombre, sufrirá un incremento del ciento cincuenta por ciento (150%), del valor establecido por Ordenanza para la venta de terrenos.

ARTÍCULO 9º: La disposición del Artículo 3º, será aplicable a aquellas personas, que hayan realizados actos de usurpación contra la administración pública.

ARTÍCULO 10º: Transcríbase las disposiciones de la presente Ordenanza, en la documentación que el Municipio, otorgue a los futuros beneficiarios.

ARTÍCULO 11º: Instrúyase a dictar por el Departamento Ejecutivo Municipal, en un plazo no mayor de Treinta Días (30), el Decreto Reglamentario correspondiente.

ARTÍCULO 12º: Deróguense en su totalidad las Ordenanzas N° 1.979/2019 y N° 2.074/2.020. Quedando la prohibición a los adjudicatarios de terrenos en el “Loteo 60 Aniversario” de ceder ni vender los mismos por el transcurso de 20 años, en caso de que vendan a un tercero, el

“Las Malvinas son Argentinas”



Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gov.ar

adjudicatario originario quedara inscripto en el presente registro y todas las ventas realizadas serán nulas y el municipio deberá realizar todas las gestiones pertinentes para recuperar dichos terrenos. En tal caso los montos abonados se considerarán como resarcimiento por el incumplimiento de los cargos impuestos en la escritura.

ARTÍCULO 13°: Aplíquese lo establecido en Artículo precedente a todas las adjudicaciones de terrenos municipales a partir de la entrada en vigencia del mismo.

ARTÍCULO 14°: Prohíbese lotear terrenos otorgados para el desarrollo productivo incumpliendo los objetivos y la Ordenanza de Macro Zonificación; quien incumpla será sancionado con la devolución del terreno anexo a su vivienda.

ARTÍCULO 15°: Notifíquese la presente a estudio jurídicos, contables, gestorías, inmobiliarias y estudios notariales.

ARTÍCULO 16°: Dispóngase la notificación al Colegio Notarial de toda infracción a la presente pieza legal, con participación alguna de profesionales para que el Tribunal de Ética analice el caso y aplique las sanciones que estime puedan corresponder.

ARTÍCULO 17°: Comuníquese, regístrese, cúmplase, publíquese, agréguese copia de la presente en las actuaciones correspondientes y archívese.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DR. RICARDO BALBIN DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE MALARGÜE A DIECISEIS DÍAS DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTICUATRO.

Blanca Carolina Páez

Secretaria

Rodrigo Emanuel Hidalgo

Presidente

