

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 23 de octubre de 1987.-

DECRETO Nº 2.573/21.MAS.
EXPEDIENTE Nº 348/170-F.E.87.

VISTO que se hace necesario reglamentar la Ley nº - 5.764 para facilitar su aplicación con la interpretación adecuada de la misma y de las leyes nº 5.380 y nº 1.272, con la que se dará solución a los problemas de vieja data que acusan los loteos irregulares, que afectan en su mayoría a familias de escasos recursos, impidiendo la escrituración de los lotes adquiridos de buena fe con lo cual también se afecta gravemente a las administraciones de la Provincia, Municipios y Comunas Rurales en la toma de decisiones políticas en materia de salubridad sanidad e higiene pública, creando de alguna manera marginalidad social e inseguridad en la población, y

CONSIDERANDO:

Que dichos Loteos Irregulares, presentan inconvenientes en la gestión de aprobación, por falta de definición de los mismos, por inconvenientes que presentan en el Estado de Dominio de los Inmuebles loteados, por falta de infraestructura básica de agua potable y alumbrado público y falta de previsión en la planificación de los espacios verdes y comunitarios en donde se construirán los edificios públicos, por la inexistencia de planos y documentos técnicos legales, que permitan identificar la correcta ubicación, límites, dimensiones, superficies y linderos de los inmuebles con referencias a los títulos jurídicos invocados a la posesión ejercida; con el fin de establecer el estudio parcelario de los inmuebles con los cuales

///...

SAURAGOT
elías



(Cont. DECRETO Nº 2.573 /21.MAS.)
EXPEDIENTE Nº 348/170-F.E.-87.

///...los organismos públicos de aplicación determinen los recursos territoriales y su distribución que permitan la elaboración de datos económicos y estadísticos que sirvan de base a una real legislación tributaria, urbanísticas y edilicias.

Por ello, y atento lo manifestado por Fiscalía de Estado a fojas 1/2,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

DECRETA:

ARTICULO 1º.- Entiéndese como Loteo Irregular Urbano, a los fines de la aplicación de la Ley nº 5.764, Ley nº 5.380 y Ley nº 1.272 a los fraccionamientos de las tierras, practicados en lotes destinados a usos urbanos y que fueron sometidos a la venta pública, por particulares invocando títulos jurídicos o posesión ejercida de buena fe, sin aprobación por parte del Poder Ejecutivo de la Provincia. El loteo revestirá tal condición, cuando se encontrara totalmente vendido y parcialmente habitado con un mínimo de un 60% de ocupación efectiva de los adquirentes.

HAURIGO
Sociales

ARTICULO 2º.- La convalidación de un Loteo Irregular es procedente, cuando se haya ejecutado hasta el 31 de diciembre de / 1984, o se encuentre ocupado efectivamente hasta un mínimo del 60% de los lotes y el resto se encuentre comprometido o vendido.

Los Organismos Públicos de su jurisdicción y aplicación determinarán el grado de ocupación e irregularidad mediante informe técnico.

ARTICULO 3º.- Los trámites para convalidar Loteos Irregulares,

///..

(Cont. DECRETO Nº 2.573 /21.MAS.)
EXPEDIENTE Nº 348/170-F.E.-87.

///... podrán ser solicitados y gestionados por los loteadores y/o los adquirentes; éstos últimos mediante las comisiones directivas de sus respectivos Centros Vecinales, con Personería Jurídica reconocidos jurídicamente, en calidad de adquirentes y poseedores de buena fe.

ARTICULO 4º.- Según el estado de dominio de la parcela loteada en forma irregular, se considerarán los siguientes casos:

a) Para la aprobación de remodelaciones de loteos aprobados por el Estado Provincial, se procederá con la devolución de las superficies destinadas para calles, ochavas y espacios comunitarios, a cambio se recibirán en donación las nuevas superficies de tierras para que cumplan idénticas funciones en el nuevo proyecto, según lo disponen las normas vigentes de loteos y desarrollo urbano y el organismo de control en sus respectivas jurisdicciones municipales y de Comunas Rurales.

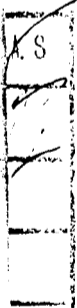
La falta de superficie en el intercambio hará posible la aplicación de la Ley nº 3.745 en su Artículo 5º y subsiguientes a los fines de equilibrar el cálculo de dichas superficies.

b) Se aceptarán lotes en medidas inferiores a lo establecido en la Ley nº 5.380, siempre y cuando a juicio de / los organismos de control se considere factible de ser construídas en ellos viviendas unifamiliares en condiciones de higiene y salubridad apropiadas al confort humano.

c) Si el loteador no contara con el estado de dominio en legal forma el Poder Ejecutivo Provincial, iniciará /

///..

HAURIGOT
Sociedad



(Cont. DECRETO Nº 2.573/21.MAS.)
EXPEDIENTE Nº 348/170-F.E.-87.

///...las gestiones tendientes a la aplicación de la Ley nº -
5.764, Artículo 3º; Ley nº 5.380, Artículo 218; Ley nº 1.272,
Artículos 19º y 20º.

ARTICULO 5º.- A los fines de la aprobación por convalidación de
Loteos Irregulares, la Municipalidad o Comuna Rural podrá conve-
nir con el loteador y/o adquirente, la construcción de las obras
de infraestructura faltantes, según lo dispone la Ley nº 5.380,
en sus Artículos 21º, Inciso b) y la Ley nº 5.637 en sus Artícu-
los 204 al 207; los documentos pactados formarán parte del lega-
jo de la documentación técnica de los loteos a los fines de su
aprobación.

ARTICULO 6º.- Cuando las medidas de calles y ochavas estableci-
das de hecho, no sean las adecuadas a la estructura urbana local
el organismo Municipal o Comunal de su competencia, deberá esta-
blecer y marcar en los planos la nueva línea municipal mínima a-
decuada, la que se oficializará a partir de la aprobación del lo-
teo y se materializará en el tiempo según evolucione la edifica-
ción por nuevas construcciones, ampliaciones, remodelaciones y
refacciones de los edificios y cercas efectuadas por la nueva lí-
nea de deslinde de la propiedad privada de la del uso y del do-
minio público.

ARTICULO 7º.- Cuando en un loteo Irregular no sea factible la da-
ción de tierras al fisco para que sean destinadas a espacios ver-
des y a la construcción de los edificios públicos, se dará apli-
cación a la Ley nº 3.745, Artículo 5º y subsiguientes; el pro-
ducto obtenido será destinado a la adquisición de inmuebles para

///...

(Cont. DECRETO Nº 2.573 /21.MAS.)
EXPEDIENTE Nº 348/170-F.E.-87.

///...que cumplan dichos servicios comunitarios en espacios fuera y próximos al loteo de que se trate. Asimismo podrá aceptarse otras parcelas equivalentes con igual fin fuera del loteo en / cuestión, siempre y cuando se encuentren dentro del mismo barrio.

ARTICULO 8º.- Los organismos de aplicación de la presente reglamentación podrán considerar de interés social aquellos loteos Irregulares conformados en general, por núcleos de familias de es casos recursos.

URGENTE
al día

A tales fines se tendrán en cuenta, como elementos de juicio, los siguientes:

a) Que los ingresos personales del adquirente o su cónyuge no superen el triple del salario vital y móvil.

b) Que no sean propietarios o poseedores de otros inmuebles o resulten adjudicatarios de planes de viviendas de / instituciones públicas o privadas.

Los organismos de aplicación podrán, mediante resolución fundada declarar comprendido en los alcances de este artículo los loteos Irregulares que se ajusten al mismo, con los efectos que se preveen en el artículo siguiente, quedando facultados a disponer las medidas conducentes para determinar y verificar los extremos señalados, como así también, requerir los informes pertinentes.

ARTICULO 9º.- En los loteos declarados de interés social, los ad quirientes podrán solicitar de los Organismos Municipales o Comu nales de su jurisdicción la asistencia técnica y profesional de su personal idóneo, para lo cual se ha de convenir el grado de participación, que podrá ser de asesoramiento, apoyo, conducción

///...

(Cont. DECRETO Nº 2.573 /21.MAS.)
EXPEDIENTE Nº 348/170-F.E.-87.

///...técnica en la confección de los planos, documentos, cálculo, replanteo y amojonamiento, conducción de obras de la infraestructura faltante.

Los gastos extras de mano de obra, materiales y gestión serán costeados por los adquirentes mediante la Comisión Directiva Vecinal correspondiente.

ARTICULO 10.- La documentación técnica a presentar estará conformada como sigue:

HAUWGOI
Vecinales

a) Certificado de suministro de Agua potable y Alumbrado público y Domiciliario, otorgado por Dirección Provincial de Obras Sanitarias y Agua y Energía respectivamente. A falta de alguno de estos certificados, se adjuntará el convenio celebrado entre el organismo de su competencia y la Comisión Directiva del centro vecinal en el cual se asentará el plazo de ejecución de la obra de que trate. Se presentará original y copia.

b) Certificado de conformación de calles, ochavas y disposición de los espacios comunitarios. A falta de algunos de éstos, se adjuntará el convenio por el cual los organismos oficiales acuerdan con los vecinos, la ejecución de las obras necesarias a realizar con los plazos acordados; se presentará original y copia.

c) Planos de diseño y planilla de cálculo de manzanas, calles, ochavas y espacios comunitarios los que serán consignados en la compulsa de superficie. Se presentarán dos planos originales en poliéster, diez copias heliográfica, planilla de cálculo original y copia. Cuando la ocupación efectiva de los lotes no coincidan con los proyectados, la Dirección General de Ca

///....

(Cont. DECRETO Nº 2.573/21.MAS.)
EXPEDIENTE Nº 348/170-F.E.-87.

///...tastro requerirá la verificación de las medidas de los lotes, previo a informar a los fines de la escrituración.

d) Plano Mensura

e) Certificado del Registro Inmobiliario y estudio de título veinte-añal

f) Solicitud firmada por el loteador y/o adquirentes refrendada por profesionales actuantes.

g) Declaración Jurada del valor, promedio, de los lotes.

h) Ofrecimiento de cesión gratuita al fisco de los espacios que serán destinados a calles, ochavas y espacios comunitarios.

i) Listados de adquirentes, consignando documentación de identidad y de adquisición de lotes.

ARTICULO 11.- El pago de los Derechos para aprobación de loteos estará a cargo del loteador.

ARTICULO 12.- Cuando el loteador no haya participado en la gestión a pesar de ser requerida su presencia por los organismos públicos de su competencia, el Poder Ejecutivo dispondrá, se inicien las acciones administrativas y judiciales según lo dispone la Ley nº 5.764 en su Artículo 3º; Ley nº 5.380, Artículo 21; Ley nº 1.272 y Decreto Reglamentario nº 75 y Código Tributario Comunal Ley nº 5.637, Artículos 80 al 82, este último para el caso de corresponder la jurisdicción comunal.

ARTICULO 13.- El presente decreto será refrendado por el señor


///.....

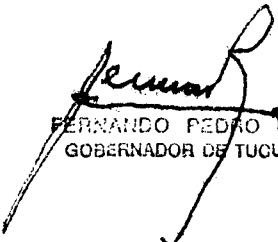
| |
|------|
| A.S. |
| |
| |
| ca. |

(Cont. DECRETO Nº 2.573/21.MAS.)
EXPEDIENTE Nº 348/170-F.E.-87.

///.... Ministro de Asuntos Sociales.

ARTICULO 14.- Dése al Registro Oficial de Leyes y Decretos, comu
níquese, publíquese en el Boletín Oficial y archívese.


Dr. GUSTAVO ERNESTO HAURIGOT
Ministro de Asuntos Sociales


FERNANDO PEDRO RIERA
GOBERNADOR DE TUCUMAN