



Nº 0262 / 2021

*Intendente Consejo Deliberante*

*Mar Chiquita*

Int. J. Beltrami 50 - Tel.: (02265) 43-2330 / 43-2324  
Fax.: (02265) 43-2660  
B7174BGB - CORONEL VIDAL

## REGISTRO DE DECRETOS

### ORDENANZA

#### VISTO

El Reglamento General de Construcciones, Ordenanza 28/07 y la ordenanza 080/2012, la cual crea LA TASA DE REVISION TECNICA; y

#### CONSIDERANDO

Qué acceso a la vivienda familiar se encuentra consagrado como derecho social en el inciso 7 del artículo 36 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires.

Que consideramos que el Estado debe tomar una posición activa en la regulación de la construcción de las obras, generando condiciones para que los habitantes de nuestro partido puedan acceder a la construcción de una vivienda respetando los parámetros del REGLAMENTO GENERAL DE CONSTRUCCION.

Que el importante crecimiento poblacional del Partido de Mar Chiquita genero el aumento de la demanda habitacional, en muchos casos por medio de posesiones legítimas.

Que el derecho a ser poseedor esta consagrado en el Código Civil y Comercial, en el artículo 1909, y dice que *"Hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no."*

Que el Código Civil y Comercial es muy claro al momento de definir actos posesorios. *"Constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga".*

Que como indica el CCC la acción de construir, de alambrar y de realizar mejores están considerados actos posesorios.

Que siempre se presume que el poseedor es de Buena Fe, salvo prueba en contrario.

Que la situación que vive nuestro Partido en referencia a la construcción de viviendas en posesiones legítimas hace rever los requisitos que se solicitan al momento de la aprobación del plano.

Que el Municipio tiene las herramientas necesarias para comprobar si una posesión es de buena fe solicitando como requisitos un Plano de Prescripción Adquisitiva visado por ARBA y el Departamento de Geodesia; un Acta de Constatación ante Escribano Publico con registro notarial en el Partido de Mar



*Honorable Concejo Deliberante  
de Mar Chiquita*

Chiquita, un Certificado de Deslinde y Amojonamiento expedido por Profesional habilitado y en caso de haber comprado la posesión, se le solicitara además el Boleto de Cesión de Derechos Posesorios con firma certificada.

Que la regularización de estas situaciones nos va permitir identificar una Posesión Legítima de una Usurpación, además de atacar la precarización de las obras y la construcción de obras ilegítimas.

Que la incorporación del Poseedor Legítimo a la órbita de las Obras Privadas generaría un nuevo contribuyente, y permitiría regularizar situaciones habitacionales precarias ayudando a terminar con la clandestinidad de las obras llevando un sello de seguridad a lo que se está construyendo.

Que en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires ya existe una Ley que permite a los poseedores regularizar su situación escritural, por medio de la Ley Pierri, lo que nos da la pauta que existe mucha reglamentación al respecto vigente en nuestro país.

Que la ordenanza 080/2012, la cual crea LA TASA DE REVISION TECNICA, permite a los poseedores regularizar su obra siempre y cuando haya sido iniciada o ya se encuentre terminada la construcción, lo cual no permite verificar si los requisitos del REGLAMENTO GENERAL DE CONSTRUCCION fueron cumplidos, debido a que la construcción, en la mayoría de los casos, se encuentra terminada.

Que es de imperiosa necesidad modificar dicha ordenanza para que los poseedores legítimos accedan iniciar una obra nueva, permitiendo a la Dirección de Obras Privadas llevar el control de la obra y bregando por el cumplimiento de REGLAMENTO GENERAL DE CONSTRUCCION.

Que sostenemos que la aplicación de reglas claras, otorgaría a todos los vecinos del Partido de Mar Chiquita seguridad jurídica.

Que considerando que el Estado debe bregar por cumplimiento de este preciado derecho, brindando a cada uno de los vecinos la posibilidad de acceder su propia casa.

**POR ELLO:**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE MAR CHIQUITA EN USO DE FACULTADES QUE LE SON PROPIAS SANCIONA CON FUERZA DE**

**ORDENANZA**

**ARTICULO 1º: MODIFICASE** el Artículo 1, Capítulo 2, Sección 2 de la Ordenanza N° 4793/93 – Reglamento General de Construcciones – que quedara redactado de la siguiente manera: -----

“Sección 2 DE LA ADMINISTRACION. Cap 2. Art. 1 DOCUMENTOS NECESARIOS. DISPOSICIONES GENERALES. Toda la documentación que se presente ante la D.O.P será firmada exclusivamente, y de acuerdo al trámite que corresponde, y lo exija, por el propietario del inmueble y



*In Honorable Consejo Deliberante*

*M. de Mar Chiquita*

Int. J. Beltrami 50 - Tel.: (02265) 43-2330 / 43-2324  
Fax.: (02265) 43-2660  
B7174BGB - CORONEL VIDAL



Nº 0263 / 2021

## REGISTRO DE DECRETOS

por los profesionales y/o empresas intervinientes, que con arreglo a las disposiciones de este Reglamento. Los firmantes deberán mencionar al pie de sus firmas el domicilio legal actualizado acreditado con su documental nacional de identidad y una factura de servicio público a su nombre. Los profesionales utilizarán un sello aclaratorio de la firma en donde se indicarán número de matrículas provinciales y nacionales. En la solicitud de permiso deberán aclarar el tipo de trabajo a realizar (Construcción, ampliación, obra existente, etc) y se presentara en el Departamento de Obras Privadas. Dicha solicitud será luego girada al Departamento de Recaudación, donde se verificará que el inmueble no posea deudas atrasadas. En caso de existir deuda el expediente no podrá ingresar a la Dirección de Obras Privadas hasta que la misma no sea regularizada con la acreditación del respectivo comprobante. En oportunidad de presentar el formulario antedicho, se solicitará el Croquis de Ubicación el cual será girado al Departamento de Catastro donde se informará sobre el nombre de los propietarios, Nomenclatura Catastral, Superficie y Localidad. A todos los efectos de este Reglamento General de Construcción, solo será considerado Propietario del inmueble quien presente la escritura pública (conforme Artículo 1184 Inc I Código Civil y concordante) del inmueble con todos sus requisitos de forma exigida por la legislación vigente. Las copias de planillas y planos de caculos de estructura resistente, se agregarán a título informativo, ya que el profesional firmante es el director responsable por el cálculo y la ejecución de las mismas y la Municipalidad requiere dichos planos solo para constancia y archivo en el expediente, y tan solo controla la correspondencia entre los esquemáticos y las plantas de construcción. El Departamento de Obras Privadas liquidara los correspondientes Derechos de Construcción solo en el caso de quedar debidamente acreditada la titularidad sobre el inmueble conforme lo establece el presente artículo. -----

-----

**TASA POR REVISION TECNICA.** En el caso de que el Departamento de Catastro no verifique la titularidad sobre el inmueble de la o las personas físicas o jurídicas que han presentado el trámite de acuerdo al proceso detallado en el artículo primero y no estableciéndose el derecho de propiedad conforme a lo establece el citado artículo, informara de tal situación al Departamento de Obras Privadas. Dicho Departamento, y ante la solicitud de información del peticionante del trámite, lo pondrá en conocimiento de la obligatoriedad de abogar una Tasa por Revisión Técnica (TRT) al solo efecto de realizar la verificación técnica del proyecto presentando y para la continuidad del trámite. **El pago de la citada Tasa de Revisión Técnica no implica reconocimiento de ningún derecho sobre el inmueble por parte de la Municipalidad de Mar Chiquita ni se asimila al pago de los denominados Derechos de Construcción.** El pago de la Tasa por Revisión Técnica es solo al exclusivo efecto de realizar dicha revisión por el Departamento de Obras Privadas. **El pago de la Tasa, por Revisión Técnica solo podrá realizarse junto con la presentación por parte del solicitante de los planos y demás documentación (previstos en Secc 2, Cap. 2, Art 2, a excepción del pago de los**



*Honorable Concejo Deliberante  
de Mar Chiquita*

derechos de construcción) de la unidad edilicia a construir, Además serán requisitos obligatorios, la presentación del Plano de Prescripción Adquisitiva debidamente intervenido por ARBA y el Departamento de Geodesia, Informe de Dominio, un acta de Constatación realizada por Escribano Publico con asiento en el Partido de Mar Chiquita, el Certificado de Deslinde y Amojonamiento expedido por profesional habilitado con intervención de su Colegio Respectivo En caso de haber adquirido la posesión por intermedio de un Boleto de Cesión de Derechos Posesorios, lo deberá adjuntar con firma certificada. En caso de encontrarse ya comenzada la construcción, el solicitante deberá presentar los planos y demás documentación (previstos en Secc 2, Cap. 2, Art 2, a excepción del pago de los derechos de construcción) de la unidad edilicia construida, Acta de Constatación de obra realizada por Escribano Publico con asiento en el Partido de Mar Chiquita y/o demás documentación que acredite la posesión legítima del inmueble (servicios, boletines escolares, facturas de compra de bienes, certificados médicos, certificados de trabajo, correspondencia, factura de celular, resumen de tarjeta de crédito). En caso de haberse iniciado un proceso judicial, donde se esté discutiendo sobre el bien inmueble del cual se solicita el visado de la T.R.T., tanto en el fuero penal como civil, quedara a criterio de la Dirección de Obras Privadas el visado de la TASA DE REVISION TECNICA. Además, deberá firmar una Declaración Jurada conforme modelo que forma parte del Anexo I de la presente Ordenanza. Sin la presentación de toda esta documentación, no será válido el pago de la TRT. La liquidación de los Derechos de Construcción no será practicada hasta tanto no se hayan cumplido los compromisos adquiridos por el solicitante a través de la firma de la Declaración Jurada que acompaña a la presente. La liquidación de la TRT equivaldrá al 100% (cien por ciento) de los derechos de Construcción (los que se calcularan de acuerdo a la ordenanza impositiva vigente) y se tomaran como pago a cuenta de los Derechos de Construcción que se liquiden en el momento en que los requisitos dominiales y administrativos previstos en el presente se encuentren plenamente cumplidos (los cuales se liquidaran en forma definitiva al valor que corresponda en el momento en que esto se cumpla.). -----

**ARTICULO 2°:** AJUSTAR las Infracciones previstas en el artículo 43 de la Ordenanza 159-92 a la Tasa de Revisión Técnica. -----

**ARTICULO 3°:** ADECUESE en lo que corresponda los términos del REGLAMENTO GENERAL DE CONSTRUCCIONES a lo establecido en el Artículo 1 de la presente. -----

**ARTICULO 4°:** MOFIDIQUESE el plazo de entrada en vigencia de la presente actualizaciones introducidas en el Reglamento dejándose sin efecto solo a los efectos de la presente el plazo establecido en la Sección 1, Capitulo 2, Artículo 1 "in fine". Las disposiciones de la presente entraran en vigencia a partir de su publicación. -----



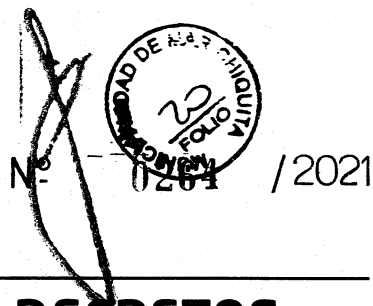
*Honorable Concejo Deliberante*

*María del Carmen Fariña*

Int. J. Beltrami 50 - Tel.: (02265) 43-2330 / 43-2324

Fax.: (02265) 43-2660

B7174BGB - CORONEL VIDAL



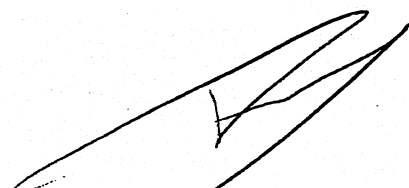
## REGISTRO DE DECRETOS

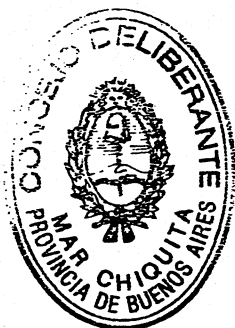
**ARTICULO 5°: ADECUESE** en lo que corresponda el Anexo I a lo establecido en el Artículo 1 de la presente. -----

**ARTÍCULO 6°: COMUNIQUESE** al Departamento Ejecutivo a sus efectos, a quienes corresponda, regístrese y cumplido archívese. -----

**ORDENANZA N° 012**

**DADA EN EL RECINTO DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE A LOS 27 DIAS  
DEL MES DE ENERO DE 2021**

  
**Rodrigo Manuel Acosta**  
SECRETARIO  
Honorable Concejo Deliberante



  
**Guillermo C. Minnucci**  
PRESIDENTE  
Honorable Concejo Deliberante



Intendencia Municipal  
de Mar Chiquita

Mar Chiquita

Int. J. Beltrami 50 - Tel.: (02265) 43-2330 / 43-2324  
Int. J. Beltrami 50 - Tel.: (02265) 43-2330 / 43-2324  
Fax.: (02265) 43-2360 / 43-2838  
Fax.: (02265) 43-2360 / 43-2838  
B7174BGB - CORONEL VIDAL B7174BGB - CORONEL VIDAL

Nº 0261 /2021

## REGISTRO DE DECRETOS

Coronel Vidal, 28 de enero de 2021.-

### VISTO

La comunicación cursada por el Honorable Concejo Deliberante por la que se pone en conocimiento del Departamento Ejecutivo la sanción de la Ordenanza Nº 012/21; y

### CONSIDERANDO

Que dicha Ordenanza fue comunicada al D.E. con fecha 27/01/2021;

Que la misma modifica el Reglamento de Construcciones –Ordenanza Nº 47/93- adecuando los requisitos de éste a la Tasa de Revisión Técnica (Ord. Nº 80/12) y así poder regularizar las situaciones habitacionales precarias existentes ;

Que de conformidad a lo establecido en el Artículo 108 inc. 2) de la Ley Orgánica de las Municipalidades, es atribución del D.E. la promulgación de Ordenanzas;

Por ello,

**EL INTENDENTE MUNICIPAL EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES,**

### DECRETA

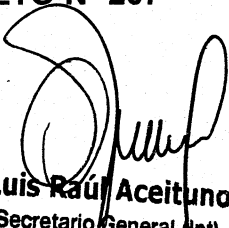
**ARTICULO 1º: PROMULGUESE**, la Ordenanza Municipal Nº 012/2021, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante con fecha 27/01/2021, cuya copia, como anexo, forman parte del presente Decreto.-----

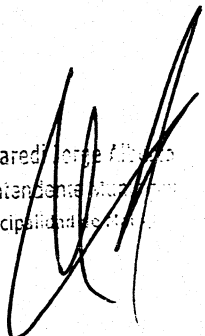
**ARTICULO 2º:** El presente Decreto será refrendado por el Secretario General Interino, CPN Luis R. Aceituno.-----

**ARTICULO 3º: COMUNIQUESE**, a quienes corresponda y dése al Registro Oficial.----

### DECRETO Nº 207

mcf

  
**Luis Raúl Aceituno**  
Secretario General (Int)  
Municipalidad de Mar Chiquita

  
Pared Jorge Aceituno  
Intendente Municipal  
Municipalidad de Mar Chiquita