

ORDENANZA N° 10417/12

**ORDENANZA
GENERAL
DE
TIERRAS**

TEXTO ORDENADO

**MODIFICATORIAS Y
RESOLUCIONES
VIGENTES**

2021

ORDENANZA N° 10.417/12¹

ORDENANZA GENERAL DE TIERRAS FISCALES

Artículo 1º.-Téngase por Ordenanza General de Tierras Fiscales en un todo de acuerdo a la Carta Orgánica Municipal.

TÍTULO I

PRINCIPIOS GENERALES

CAPÍTULO I

NORMAS GENERALES E INTERPRETACIÓN

Artículo 2º. La venta, ocupación, autorización de uso, tenencia y/o comodato de la Tierra Fiscal Municipal, ya sea Urbanizable, no Urbanizable, Rural o Sub-Rural, en el Ejido de la Ciudad de Comodoro Rivadavia, deberá adecuarse a lo normado por la presente Ordenanza General de Tierras Fiscales.

Artículo 3º. **ÁMBITO DE APLICACIÓN.** El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza General de Tierras Fiscales, es el correspondiente al Municipio de Comodoro Rivadavia, con el territorio que por derecho le corresponde.

Artículo 4º. **FINALIDAD.** La presente Ordenanza General de Tierras Fiscales, tiene por finalidad la utilización y adjudicación de las Tierras Fiscales Municipales, teniendo en cuenta que su principal objetivo será el cumplimiento de los fines sociales y la satisfacción de las

¹ Sancionada el día 07 de junio del 2012. Promulgada por Resolución N° 41/2012.-Publicada en el B.O N° 55/12. 26/07/2012.-

necesidades de la ciudad, apuntando al desarrollo integral de la familia y a la diversificación económica².

Artículo 5º.-Las tierras fiscales ya adjudicadas a la fecha de la promulgación de la presente Ordenanza, se registrarán por las normas vigentes al momento de haberse efectuado dicha venta. Las preadjudicaciones se registrarán hasta la adjudicación en venta de la tierra fiscal, el procedimiento establecido en la presente ordenanza.

Artículo 6º.- Se entiende por Tierras Fiscales urbanizables todas aquellas tierras que sean susceptibles de ser ocupadas por viviendas u otras instalaciones. Toda tierra fiscal se presume Urbanizable, salvo que estudios técnicos demuestren lo contrario o cuando razones de seguridad emergentes de la Legislación Nacional, Provincial o Municipal restrinjan su utilización. Toda tierra urbana de propiedad pública o privada puede ser declarada urbanizable mediante una Ordenanza en la que se delimiten o identifiquen claramente sus dimensiones y ubicación catastral. Para el caso que la tierra declarada urbanizable sea de propiedad particular se procederá de acuerdo al procedimiento establecido por la Legislación Nacional y provincial para la expropiación.

Artículo 7º.- Se entiende por Tierras No Urbanizables a la tierra fiscal o privada que por razones de relieve físico, imposibilidad de instalaciones de servicios públicos por ser inaccesibles, o por cuencas naturales de líquidos pluviales sea declarada como tal mediante una Ordenanza en la que se delimiten e identifiquen claramente sus dimensiones y ubicación catastral. La tierra urbana declarada no urbanizable quedará fuera de la zona mensurada para su loteo y/o urbanización. Será nulo, de nulidad absoluta, todo trámite

² FE DE ERRATAS.- El Artículo 4º ha sido corregido por la Resolución N° 41/2012

para la radicación de viviendas y otras instalaciones en zonas no urbanizables.

Artículo 8º.- Se entiende por Zona Urbana a aquella cuyo destino sea la vivienda permanente, industrias, servicios o recreación.

Artículo 9º: Se entiende por Zona Rural a aquella destinada a la actividad agro-pastoril granjera, como su subdivisión en unidades económicas de explotación familiar o empresaria que tengan por objeto la producción de materias para el consumo local y regional.

TÍTULO II

DE LAS TIERRAS FISCALES EN ZONA URBANA

CAPÍTULO I

CONDICIONES GENERALES

Artículo 10º.- SISTEMA DE PRE-ADJUDICACIÓN. A los fines de la pre-adjudicación, el Poder Ejecutivo Municipal dictará una Resolución con los datos del pre-adjudicatario, del lote y de toda otra información complementaria y/o de interés. Publicará la misma por el término de tres (3) días en un diario local y habilitará un Registro de Impugnaciones a las pre-adjudicaciones realizadas. Dicho Registro permanecerá abierto durante cinco (5) días contados a partir del último día de la publicación, para que los ciudadanos puedan presentar ante el Ejecutivo los reclamos por las pre-adjudicaciones realizadas. Todo reclamo deberá ser presentado por escrito con los datos completos del reclamante. Aquellas pre-adjudicaciones que hayan sido impugnadas serán resueltas a través de la Asesoría Letrada Municipal en un término de cinco (5) días.

Artículo 11º.-PLAZOS. Los pre-adjudicatarios deberán en un plazo no mayor a noventa (90) días corridos, a partir de la resolución de pre adjudicación, tomar posesión del lote pre adjudicado. La toma de posesión implica cercar el predio para su guarda.

El pre-adjudicatario tendrá un plazo de ciento ochenta (180) días corridos, a partir de la pre adjudicación, para la presentación de la Documentación Técnica (planos) mediante la correspondiente iniciación del Expediente de Obra ante la Dirección General de Obras Particulares según lo prescripto por la Ordenanza N° 6874/99³, conocida y citada como Código de Edificación de la ciudad de Comodoro Rivadavia.

La ejecución de las obras podrá iniciarse una vez que se haya obtenido el permiso municipal correspondiente otorgado por la Dirección General de Obras Particulares, que es el organismo público responsable de fiscalizar el cumplimiento de las normas edilicias y urbanísticas. En caso de incumplimiento de las obligaciones que anteceden, el pre-adjudicatario perderá automáticamente todo derecho sobre el lote pre-adjudicado y el municipio procederá a su recupero, mediante el dictado de la resolución respectiva.

Artículo 12º.- SISTEMA DE ADJUDICACIÓN. Las pre-adjudicaciones que no hayan sido observadas en los plazos establecidos en el artículo precedente, o las que habiendo sido observadas hubieran sido resueltas favorablemente estarán habilitadas para, ordenanza mediante adquirir el carácter de adjudicación.-⁴

Artículo 13º.- PACTO COMISORIO. En todos los casos de pre adjudicación en venta de tierras fiscales, la municipalidad impondrá las condiciones de un contrato con cláusulas de pacto comisorio. Los

³ Ordenanza N° 6874/99.-Código de Edificación de la Ciudad de Comodoro Rivadavia.-

⁴ FE DE ERRATAS.- El Artículo 12º ha sido corregido por la Resolución N° 41/12.-

pagos que se efectúen a cuenta del valor de venta del lote fiscal a fijarse en esta instancia, no otorga derecho alguno al pre adjudicatario y serán descontados una vez sancionada y promulgada la respectiva ordenanza de adjudicación, para el caso de lotes designados a industrias o actividad comercial. Para los lotes destinados a vivienda familiar el valor de venta final de la tierra es el que se fijará al momento de la pre-adjudicación.-

(Artículo modificado por el Artículo 1° de la Ordenanza N° 10417-5/17 Res 50/2018 B.O N° 15/2018-02/02/2018) ⁵

Artículo 13 bis: En todos los casos de pre adjudicación anterior a la sanción de la presente ordenanza, que hubieran dado cumplimiento a los artículos 10º, 11º y 12º, la municipalidad impondrá las condiciones de venta en un contrato con cláusulas de pacto comisorio dentro de treinta (30) días de promulgada la Ordenanza de adjudicación, que incluirá tiempos perentorios de cumplimiento de las obligaciones del adquirente. Si cumplido ese plazo el adjudicatario no se presentara a efectuar la firma del contrato la Dirección General de Rentas, automáticamente procederá a aplicar los intereses pertinentes sobre el valor de venta, conforme a lo establecido en la Ordenanza Tributaria Anual.-

(Artículo modificado por el Artículo 2 ° de la Ordenanza N° 10417-5/17 Res N° 50/2018 B.O N° 15/2018.-02/02/2018.-)⁶

⁵ El texto anterior según Ordenanza N° 10417-2/14, decía: ...Artículo 13:” **PACTO COMISORIO:** En todos los casos de pre-adjudicación en venta de tierras fiscales, la Municipalidad impondrá las condiciones en un contrato con cláusulas de pacto comisorio. Los Pagos que se efectúen a cuenta del valor de venta del lote fiscal a fijarse en esta instancia, no otorga derecho alguno al pre-adjudicatario y serán descontados una vez sancionada y promulgada la respectiva Ordenanza de Adjudicación. La adjudicación definitiva se efectuará cuando las obligaciones de Pago asumidas en el Pacto Comisorio estén cumplidas”

⁶ El texto anterior según Ordenanza N° 10417-2/14, decía;...”Artículo 13 bis: En todos los casos de pre-adjudicación anterior a la sanción de la presente Ordenanza, que hubieren dado cumplimiento a los artículos 10,11 y 12, la Municipalidad impondrá las condiciones de venta en un contrato con cláusulas de pacto comisorio dentro de los treinta (30) días de dictada la Ordenanza de Adjudicación, que incluirá tiempos perentorios de cumplimiento de las obligaciones del adquirente. Si cumplido ese plazo el adjudicatario no se presentará a efectuar la firma del contrato, la Dirección general de Rentas, automáticamente procederá a aplicar los intereses pertinentes sobre el valor de venta, conforme a lo establecido en la Ordenanza Tributaria Anual.”...-

Artículo 14º.- En caso de proceder a la efectivización del Pacto Comisorio, el adjudicatario no podrá reclamar resarcimiento alguno por las mejoras introducidas en el lote. Únicamente cabrá por parte del Municipio devolver lo abonado en la forma y plazos que se determine en la reglamentación, reconociéndose como deuda ante el adjudicatario, el valor nominal abonado por el mismo.

Artículo 15º.- PROHIBICIÓN DE CESIÓN. Queda terminantemente prohibida toda transferencia de los derechos de pre-adjudicación o adjudicación. En la Ordenanza de Adjudicación se dejará constancia de que será nula y de ningún valor la transferencia a título gratuito u oneroso de los derechos adquiridos por dicha Resolución.

Artículo 16º.-La violación de la prohibición establecida en el artículo precedente será sancionada con la caducidad de los derechos sobre el terreno objeto de la cesión, permuta o transferencia y la imposición de una multa de cien mil (100.000) a quinientos mil (500.000) módulos, más la inhabilitación de poder participar de Ofrecimientos Públicos de Tierras Fiscales o Regímenes especiales de adjudicación directa.

Artículo 17º.- TRANSFERENCIA DE MEJORAS. Toda transferencia de mejoras asentadas en terrenos municipales será autorizada por el Ejecutivo Municipal, exclusivamente en zona con mensura registrada o en zona que posea proyecto de mensura visado por el área correspondiente, mediante Resolución y previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Que el adquirente y su cónyuge no registren antecedentes como ocupantes, adjudicatarios o propietarios de lotes dentro del ejido municipal, o de la ciudad de Rada Tilly, o dentro del ejido del último domicilio que figure en el Documento Nacional de Identidad, si se registrara en otra jurisdicción.

- b) Certificación por medio de una inspección municipal de la correcta ubicación de las mejoras objeto de la compraventa, dentro del lote fiscal
- c) Informe de la Dirección General de Obras Particulares donde se certifiquen las condiciones de habitabilidad de las mejoras, siendo requisito previo que el inmueble posea planos aprobados. De no ser así, el o los interesado/s deberán gestionarla regularización de los documentos técnicos de acuerdo a lo prescrito por el Código de Edificación.
- d) Que el lote no se encuentra afectado por servidumbres, zonas de seguridad, fuera de los ejes urbanísticos, o se encuentre en zonas declaradas como no urbanizables
- e) Certificado de Libre deuda en concepto de impuestos, redes y servicios que afecten al inmueble.

Artículo 18º.- En caso de que no se encuadren en los requisitos del artículo precedente, las mejoras transferidas, se entenderá que estarán al solo efecto de que las mismas sean retiradas del lote o zona en que se encuentren por el adquirente, no pudiendo reclamar el comprador como el vendedor resarcimiento por las mejoras.

Artículo 19º.- En caso de incumplimiento de lo estipulado en el artículo que antecede serán sancionados tanto el adquirente como el cesionario con la imposición de multas de cien mil (100.000) a quinientos mil (500.000) módulos y posterior registro como infractores a la presente Ordenanza.

Artículo 20º.- Los pre-adjudicatarios y/o adjudicatarios de tierras fiscales podrán solicitar autorización para transferir las mejoras ubicadas en los lotes fiscales adjudicados, cuando mediaren razones de seguridad debidamente acreditadas y constatadas por la Autoridad de Aplicación de la presente. La persona a quien se pretende transferir la mejora, deberá reunir los recaudos exigidos en la presente ordenanza.

Artículo 21º.- REGISTRO DE INFRACTORES. La Autoridad de Aplicación, a través del Área Notificaciones, llevará un Registro de Infractores donde constarán los datos completos de aquellas personas que hayan cometido infracciones a esta Ordenanza General de Tierras Fiscales, a ordenanzas anteriores y a las reglamentaciones, asimismo deberá constar la fecha y tipo de sanción impuesta y todo otro dato que se estime para un seguimiento acabado del infractor y la facilidad de su detección ante cualquier ofrecimiento que hiciese. Constatada la infracción, el funcionario responsable ordenará la inscripción del infractor en el Registro de Infractores.

Artículo 22º.-NO ESTARÁN HABILITADOS para ser pre-adjudicatarios, adjudicatarios u oferentes de tierras fiscales para cualquier uso:

- a) Los contraventores de la Ordenanza de Tierras que tengan sanción firme por ocupación ilegal
- b) Los usurpadores y ocupantes de tierras fiscales sin autorización municipal por el término de veinte (20) años
- c) Los propietarios, adjudicatarios y/u ocupantes de inmuebles en el ejido municipal, en la ciudad de Rada Tilly y dentro del ejido del último domicilio que figure en el documento nacional de identidad, si este se registrara en otra jurisdicción, salvo el caso de cónyuges con sentencia de divorcio y/o separación personal con división de bienes aprobada y solo para el cónyuge que no conservara derechos sobre propiedades.
- d) Quienes hayan cedido derechos de pre-adjudicación o adjudicación.

Artículo 23º.- OBLIGACIÓN DE EDIFICAR. El adjudicatario asume la obligación de edificar con permiso previo de la Dirección General de Obras Particulares (DGOP), dentro de los cinco (5) años a partir

de la fecha de la Resolución de Pre- Adjudicación. La obligación de edificar se considerará cumplida cuando la obra autorizada oportunamente por la Dirección General de Obras Particulares, esté concluida y conste en el Expediente de Obra la Aprobación de los Planos Conforme a Obra. El incumplimiento de esta obligación tendrá como consecuencia la pérdida automática de los derechos sobre el lote.

Artículo 24º.- PAGO. La Dirección General de Rentas fiscalizará el cumplimiento de los pagos y emitirá una Constancia de Libre deuda de Tierras Fiscales, en original y duplicado al percibir el total del precio fijado para la venta, el original para el contribuyente y el duplicado para ser anexado al respectivo expediente.

Artículo 25º.-El Poder Ejecutivo, a través de la Dirección Gral de Rentas queda facultado para aplicar los intereses sobre el valor de venta que se establezca en la Ordenanza Tributaria Anual, cuando se produzca la mora en el cumplimiento de la obligación de suscribir el contrato con cláusula de Pacto Comisorio.

Artículo 26º.- TÍTULO DE PROPIEDAD La Municipalidad deberá otorgar el instrumento público traslativo de dominio cuando se haya cumplido con lo establecido en los artículos 13, 23 y 25 de la presente.

Artículo 27º.- CIUDADANOS EXTRANJEROS. Todos los aspirantes a tierras fiscales deberán ser naturalizados o con radicación definitiva en el país.

Artículo 28º.-El Ejecutivo Municipal, por intermedio de las áreas correspondientes, procederá a instrumentar tanto en los Ofrecimientos de Lotes Fiscales como en las tramitaciones individuales de los mismos, un sistema específico prioritario y equitativo por el que puedan acceder a la tierra pública aquellas

Personas con Capacidades Especiales que puedan valerse por sus propios medios y se encuentren en condiciones de asumir los compromisos correspondientes por la titularidad de la tierra.

Artículo 29º.- El Ejecutivo Municipal dispondrá de tierras fiscales destinadas a la reubicación de pre-adjudicatarios o adjudicatarios, para el caso de que dicha ocupación implique situación de riesgo sea por razones climáticas, topográficas, o por tratarse de zonas afectadas a la ejecución de obras públicas.

Artículo 30º.-No podrá acceder a la tierra fiscal el personal político, ascendientes y descendientes de cualquier grado y cónyuge que integren el Poder Ejecutivo, el Concejo Deliberante y el Tribunal de Cuentas, hasta transcurrido un (1) año del cese de sus funciones. Quedan exceptuados aquellos que hubieren iniciado trámites con anterioridad a la toma de funciones del cargo conferido.

CAPÍTULO II

OFRECIMIENTO PÚBLICO DE TIERRAS FISCALES MUNICIPALES

Artículo 31º.- Para cada Ofrecimiento en Venta de Tierras Fiscales para viviendas familiares deberá dictarse una Ordenanza que autorice al poder Ejecutivo a ofrecer públicamente lotes fiscales mediante el dictado de la Resolución determine:

- a) Nomenclatura catastral y superficie de los lotes ofrecidos
- b) Su precio (por metro y total)
- c) Estado de los lotes
- d) Lugar de presentación de las solicitudes
- e) Fecha de clausura de recepción de las solicitudes
- f) Lugar, fecha y hora de apertura de los sobres

Artículo 32º.- FORMA DE PAGO. El precio no será variable de la propuesta ni estará sujeto a subasta.

Artículo 33º.- La Resolución de Llamado a Ofrecimiento Público de Tierras Fiscales, deberá publicarse en el Boletín Oficial Municipal y en un diario local por el término de tres (3) días corridos. La publicación deberá definir claramente ubicación, designación catastral, dimensiones y superficie de los lotes ofrecidos, precio total, forma de pago y fecha de cierre de la inscripción.

Artículo 34º.- PRESENTACIÓN A OFRECIMIENTOS PÚBLICOS. Los interesados efectuarán su solicitud bajo sobre cerrado, únicamente por un lote por grupo familia y por ofrecimiento público.

Artículo 35º: Los formularios para presentación a Ofrecimientos Públicos que a tal efecto se entregarán, deberán presentarse sellados por el valor establecido por la Ordenanza Tributaria, asimismo tendrán carácter de declaración jurada. El falseamiento de datos presupone falsedad y consecuentemente el rechazo de la solicitud, podrá caberle la sanción correspondiente y la inhibitoria para presentarse en otros Ofrecimientos Públicos.

Artículo 36º.-El formulario deberá contener como mínimo:

- a) Datos personales del oferente y grupo familiar
- b) Individualización del lote que desea adquirir, lotes alternativos o manifiesto de no tener preferencia
- c) Forma de pago
- d) Conocimiento de las condiciones generales y particulares de la venta
- e) Tratándose de extranjeros, se deberá acompañar copia certificada de la documentación que acredite su radicación definitiva

Artículo 37º.- Los Ofrecimientos Públicos de Tierras Fiscales se adjudicarán por puntaje. Con la finalidad de hacer un listado de preferencia entre las solicitudes presentadas, el Ejecutivo Municipal aplicará el siguiente sistema de puntaje:

| ITEM | PUNTAJE | MAXIMO POR ITEM |
|--|---|-----------------|
| a) 1. Argentino nacido en Comodoro Rivadavia 2. Argentino nacido en Chubut 3. Argentino Nativo | 40 puntos 30 puntos 15 puntos | 40 puntos |
| b) Familias argentinas con hijos a cargo | 10 puntos | 10 puntos |
| c) Participación en Ofrecimientos Públicos anteriores | 2 puntos | 2 puntos |
| d) Expediente Municipal de Solicitud de Lote para vivienda familiar | Hasta cinco años de antigüedad 5 puntos. Mas de 5 años de antigüedad 10 puntos | 10 puntos |
| e) Antigüedad de residencia comprobada | 1 punto por cada año de residencia en los primeros 6 años. Del 7mo. Al 12º año 1 punto cada 2 años y desde el 13º año 1 punto cada 3 años de residencia | 38 puntos |
| f) Argentinos naturalizados | 10 puntos | 10 puntos |
| g) Matrimonios argentinos sin hijos | 9 puntos | 9 puntos |
| h) Matrimonios extranjeros de Sudamérica con hijos argentinos | 5 puntos | 5 puntos |
| i) Matrimonios extranjeros de Sudamérica sin hijos argentinos | 2 puntos | 2 puntos |
| j) Argentinos solteros sin familia | 5 puntos | 5 puntos |
| k) Argentinos solteros con familia a cargo | 6 puntos | 6 puntos |
| PUNTAJE MAXIMO TOTAL | | 100 PUNTOS |

Artículo 38º.- A los efectos de la pre-adjudicación se evaluarán las propuestas conforme a las siguientes pautas:

a) Puntaje obtenido

b) Que el oferente, su cónyuge o grupo familiar a cargo no registren antecedentes como ocupantes, pre - adjudicatarios, adjudicatarios o propietarios de lotes dentro del ejido municipal, de la ciudad de Rada Tilly, o dentro del ejido del último domicilio que figure en el Documento Nacional de Identidad, si se registrara en otra jurisdicción.

c) En caso de igualdad de puntaje se ofrecerá a los oferentes la adjudicación de algún lote que haya quedado desierto, en caso de no haber acuerdo o no existieran lotes para ofertar, se definirá por sorteo ante escribano público. El oferente que no haya sido beneficiado en el sorteo, tendrá el puntaje establecido en el Inc. c) del artículo N° 37, de la presente ordenanza

d) Se otorgará preferencia al solicitante con descendientes menores o discapacitados y/o pupilos en igualdad de condiciones y/o ascendientes a cargo y/o hermanos a cargo

Artículo 39º.- A los fines de la pre-adjudicación y adjudicación correspondiente se proseguirá, la adjudicación se realizará conforme lo establezca la ordenanza que autoriza su realización.

CAPÍTULO III
VENTA DIRECTA DE TIERRAS FISCALES
SECCIÓN I
INSTITUCIONES

Artículo 40º.- Las instituciones civiles y comerciales, Asociaciones Profesionales y Sociedades Cooperativas, con personería jurídica

aprobada y vigente, podrán solicitar la adjudicación en venta de lotes fiscales que fueran necesarios para el cumplimiento de sus fines específicos y/o Tierras Fiscales para sus asociados, beneficiados o postulantes, únicamente para uso residencial.

Artículo 41º.-Asimismo podrán solicitar tierra fiscal las empresas para sus empleados, exclusivamente para uso residencial, y siempre que los beneficiados reúnan los recaudos exigidos en esta ordenanza para ser pre-adjudicatario o adjudicatario de tierras fiscales.

Artículo 42º.-Los solicitantes asumen la obligación de realizar las mensuras que resulten necesarias, y procurar la provisión de los servicios básicos esenciales a su costa y cargo.

Artículo 43º.- A los efectos del artículo 41 deberán presentar una solicitud adjuntando la siguiente documentación:

- a) Estatuto o Contrato Social, y documento que acredite la personería jurídica del presentante y número de inscripción de la personería correspondiente y cumplimiento a la fecha de sus obligaciones con la autoridad de aplicación.
- b) Conocimiento de las condiciones particulares y generales de la venta
- c) Superficie o dimensiones del lote o lotes solicitados
- d) Descripción precisa del fin para los que serán destinados
- e) Anteproyecto de las construcciones a realizar, firmado por profesional matriculado ante la Dirección General de Obras Particulares. La documentación técnica deberá contar con la información básica que permita una correcta evaluación de la propuesta, a saber: Planta de Conjunto donde pueda observarse al o los edificios y su relación con el continente (tratamiento del espacio exterior), Plantas, Cortes, Fachadas, Silueta y Planilla de Balance de Superficies del Edificio, y de todo otro elemento gráfico y/o escrito (Memoria Descriptiva)

que a juicio del proyectista sea necesario para una correcta interpretación de la idea.

f) Estudio de factibilidad y forma de financiación

g) Plan o cronograma de trabajo

h) Constancia de no ser deudores ni del Municipio ni de la Provincia en concepto de tasas, impuestos y demás contribuciones

i) Padrón único y definitivo de Empleados beneficiarios, si se tratara de solicitud de lotes para uso residencial. (Inciso modificado por el Artículo 1º de la Ordenanza N° 10417-3/14 Res N° 1550/2014 B.O N° 65/2014-11/07/2014)⁷

j) En el caso de las empresas solicitantes de lotes fiscales para uso residencial de sus empleados, certificado que acredite aportes jubilatorios

Artículo 44º.- La solicitud será presentada en forma completa por Mesa de Entradas del municipio y deberá ser estudiada por las Áreas Técnicas que correspondan en un plazo de noventa (90) días. Determinada su viabilidad se proseguirá el trámite por el Área correspondiente de la Autoridad de Aplicación de Tierras Fiscales que deberá evaluar la solicitud a través de la Comisión de Dictámenes fiscales

Artículo 45º.- A los efectos de la cumplimentación del artículo anterior y de apoyar legal y técnicamente al área de la tierra fiscal, se constituirá en el ámbito de la Municipalidad una Comisión de Dictámenes. La misma estará conformada por el Funcionario Político Responsable del Área de Tierras, un abogado del Área de Tierras, un abogado designado por el Asesor Letrado municipal, un asesor técnico, tres (3) Concejales, dos por la mayoría y uno por la minoría y un secretario de Actas.

⁷ El texto anterior según Ordenanza N° 10417/12, decía: ...”Artículo 43 Inc. i) Padrón único y definitivo de asociados, beneficiados o postulantes, si se tratara de solicitud de lotes para uso residencial.”...

Artículo 46º.- Con el dictamen favorable se proseguirá por los canales habituales a tal efecto según lo normado en los artículos 10 y 12 (Condiciones Generales) de la presente Ordenanza General de Tierras Fiscales.

Artículo 47º.- El adjudicatario, mediante la actuación del profesional designado en el Expediente de Obra, deberá presentar cada seis (6) meses ante la Dirección General de Obras Particulares un informe detallado de la inversión y porcentaje de obra realizada, que deberá reflejar los plazos de ejecución propuestos en el Cronograma de Trabajo.

Artículo 48º.- Si se constatase el incumplimiento del cronograma y/o la falsedad del informe, el Ejecutivo Municipal intimará a la Institución a la regularización en un plazo prudencial, pasado el cual si la Institución no se adecuó al cronograma sin justificación valedera, se podrá declarar la caducidad de la adjudicación procediéndose a efectivizar el Pacto Comisorio en la venta se realizará exclusivamente a favor de cada uno de los asociados, beneficiados, postulantes o empleados, que reúnan las condiciones requeridas a fin de resultar pre-adjudicatario o adjudicatario de tierra fiscal. Se seguirá el procedimiento establecido en el TITULO II artículo 10 y siguientes de la presente.

SECCIÓN II INDUSTRIAS

Artículo 49º.- Los interesados en la compra de tierras para la instalación de industrias, deberán presentar su petición por escrito la que deberá contener como mínimo:

- a) Datos personales del solicitante. En caso de tratarse de sociedades, deberán acompañarse copias del Contrato Social y de la Documentación que acredite la personería del representante.
- b) Presentación del Anteproyecto del Establecimiento y/o de la Planta Industrial firmado por profesional matriculado ante la Dirección General de Obras Particulares. La documentación técnica deberá contar con la información básica que permita una correcta evaluación de la propuesta, a saber: Planta de Conjunto donde pueda observarse al o los edificios y su relación con el continente (tratamiento del espacio exterior), Plantas, Cortes, Fachadas, Silueta y Planilla de Balance de Superficies del Edificio, y de todo otro elemento gráfico y/o escrito (Memoria Descriptiva) que a juicio del proyectista sea necesario para una correcta interpretación de la idea.
- c) Superficie del terreno requerido y su justificación
- d) Anteproyecto de establecimiento (obra civil) o instalaciones industriales
- e) Estudio de factibilidad y forma de financiación
- f) Etapa de realización, plazo y calendario de obras
- g) Inversión. Importancia y plazo
- h) Declaración formal de que las obras e inversiones prometidas serán realizadas en el plazo previsto, sometiéndose a sanciones en caso de incumplimiento, incluida la revocación del dominio por el Pacto Comisorio
 - i) Manifestación de bienes certificada por el Contador Público Nacional. En caso de tratarse de Sociedades, el Balance del último ejercicio
 - j) Constancia de no ser deudores ni del municipio ni de la Provincia en concepto de tasas, impuestos y demás contribuciones que por su actividad pudieran corresponderles
- k) Memoria descriptiva del proceso
 - l) Memoria descriptiva del producto a elaborar
- m) Programa de producción y etapas de expansión previstas

- n) Programa de ampliaciones de mano de obra prevista
- o) Memoria descriptiva, incluyendo los siguientes datos: Rubros; Identificación de Residuos del tipo Gaseosos, Líquidos, y sólidos/semisólidos cuando estos no sean domiciliarios); Residuos que prevé generar, indicando la gestión apropiada a cada tipología de los mismos, especialmente aquellos considerados peligrosos y/o industriales) Aclarar volumen aproximado de cada residuo generado; Del proceso de depuración de líquidos residuales a evacuar si es que los hubiere, indicando la naturaleza de los mismos; Cantidad de personal; Potencia instalada: incluir la sumatoria de las potencias de cada uno de los implementos que se utilicen en los procesos Unidades: HP o Kw; superficie solicitada, superficie a construir; Sustancias que se utilizan con sus respectivas hojas de seguridad
- p) Las actividades presumibles de generar Alto Impacto Ambiental, según la Ordenanza N° 7060-2/00⁸, como aquellas que de acuerdo al procedimiento de categorización ambiental resulten como presumibles de generarlo, deberán presentar proyecto y estudio de impacto ambiental (Art. 19 Ord. 7060-2/00⁹) a fin de cumplimentar el procedimiento técnico administrativo de Evaluación de Impacto Ambiental
- q) Compromiso de aceptar las responsabilidades que pudiesen haber por daños al ambiente, debiendo responder de acuerdo a los mandamientos del Art. 31 de la Carta Orgánica Municipal no rehuir responsabilidades que pudiesen haber por futuros daños producidos por los residuos productos del proceso industrial.

Artículo 50°.- La solicitud será evaluada por las Áreas Técnicas Municipales correspondientes en un término no mayor a diez (10) días. Determinada su viabilidad, la Comisión de Dictámenes creada en

⁸ La ordenanza N° 7060/00 Refiere al Procedimiento Técnico Administrativo de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA).

⁹ Sancionada el día 12 de julio del 2000.- Promulgada por Resolución N° 1129/00

el artículo 45 emitirá el dictamen correspondiente a efectos de la pre-adjudicación.

Artículo 51º.- El área correspondiente efectuará una publicación por tres (3) días corridos en medios de la zona y habilitará un registro a efectos de recibir otras propuestas para él/los mismos lotes, las que deberán presentarse en un término de quince días (15) hábiles a partir del último día de publicación. Toda propuesta deberá ajustarse a lo normado por la Ordenanza General de Tierras Fiscales debiendo cumplir con todos los requisitos exigibles en el presente Capítulo.

Artículo 52º.- Para el caso que se presenten otras propuestas sobre el terreno solicitado para Venta Directa, el área correspondiente contará con un plazo de treinta (30) días corridos, contados desde el ingreso a Mesa de Entradas de las solicitudes alternativas por el mismo terreno para dictaminar sobre la más conveniente, tomándose como base las características del proyecto, la cantidad de mano de obra transitoria y permanente, el precio y forma de pago y todo otro parámetro que se estime válido para llegar a la adjudicación.

Artículo 53º.- A los efectos de la adjudicación se procederá de acuerdo a lo establecido en el artículo 13 de la presente Ordenanza General de Tierras Fiscales.

SECCIÓN III

FAMILIAS DE ESCASOS RECURSOS ECONÓMICOS O RECURSOS INSUFICIENTES

Artículo 54º.- El Ejecutivo Municipal dispondrá de tierras fiscales para dar solución a situaciones de emergencia habitacional a familias de

recursos insuficientes donde se cuente con mensura y servicios esenciales.

Artículo 55º.-La determinación del carácter de familias de recursos insuficientes estará a cargo del Área Social de la Subsecretaría de Tierras, teniendo en cuenta lo siguiente:

- a) la entrevista social se realizará en el domicilio denunciado por el solicitante y/o donde la responsable del área considere pertinente
- b) Se solicitará el instrumento y/o constancia que acredite su permanencia en el domicilio denunciado
- c) La capacidad adquisitiva del grupo familiar, determinado por:
 - c.1.- la posibilidad de acceder a créditos personales que permitan la construcción de una vivienda única familiar;
 - c.2.- la disponibilidad existente de las entidades bancarias, para otorgar créditos hipotecarios o personales que permitan la construcción de la vivienda única familiar en los lotes fiscales
 - c.3.- Conforme a la economía actual, los costos para la edificación de una vivienda unifamiliar.

Artículo 56º. De acuerdo a lo establecido en el artículo anterior las necesidades habitacionales se definen como:

A) **PRIORITARIAS O EMERGENCIAS:** grupo familiar que presenta indicadores como hacinamiento, desocupación, subocupación, problemas vinculares de salud, desalojos oficiales, condiciones de salubridad en la vivienda que habita.

B) **INTERMEDIA:** Familia de condiciones económicas de recursos medios que solventan algunas cuestiones de la canasta básica como por ejemplo alimentación, salud, pero

insuficientes para gestionar créditos hipotecarios para adquirir en el mercado inmobiliario una propiedad.

C) **CAPACIDAD DE ESPERA:** Familias con recursos económicos que sostienen medianamente un alquiler y poseen posibilidades para acceder a préstamos bancarios, como también poder adquisitivo para construir por sus propios medios.

10

Artículo 57º.- La Secretaría de Desarrollo Humano y Familia conjuntamente con el Área que corresponda, podrá colaborar con materiales de construcción y ayuda para facilitar la autoconstrucción de las viviendas. Para tal fin debe contemplarse partida presupuestaria.

Artículo 58º.- Para obtener lotes como familias de recursos insuficientes se deberá contar con una encuesta socioeconómica favorable, poseer un grupo familiar de dos (2) integrantes como mínimo, y un tiempo de residencia en la ciudad no inferior a ocho (8) años. Además no deberán existir las siguientes causales:

- a) Que sean contraventores a la anterior y/o actual Ordenanza General de Tierras Fiscales.
- b) Que algún integrante del grupo familiar posea antecedentes como propietario, adjudicatario y/u ocupante de inmuebles en el ejido municipal, en la ciudad de Rada Tilly y dentro del ejido del último domicilio que figure en el documento nacional de identidad, si este se registrara en otra jurisdicción,.
- c) Que hayan transferido derechos o mejora en lotes fiscales municipales.

Artículo 59º.-A través del Área correspondiente se efectuará la adjudicación en venta con cláusula de Pacto Comisorio mediante un régimen especial de pagos a tenor de los informes sociales y las

¹⁰ FE DE ERRATAS.- El Artículo 56º ha sido corregido por la Resolución N° 41/12

proyecciones de la evolución de dicho grupo social y su capacidad de pago.

Artículo 60º.- Cancelado el valor se otorgará el Título de Propiedad con la restricción de que no se podrá enajenar, ceder, alquilar o transferir el bien durante un período inferior a los diez (10) años.

Artículo 61º.- El Poder Ejecutivo Municipal dispondrá de Lotes Fiscales a toda persona mayor de veintinueve (21) años, nacida en la Argentina o naturalizada con más de cinco (5) años de residencia comprobable en la ciudad, sea cual fuese su estado civil y justificando sus ingresos podrá optar por tener respuesta a las solicitudes de lotes fiscales.-

(Artículo modificado por el Artículo 1º de la Ordenanza N° 10417-6/19 Res. N° 4248/19. B.O N° 16/2020.-14/02/2020)¹¹

Artículo 61 Bis: Asimismo el Poder Ejecutivo Municipal dispondrá de un porcentaje del 20% cuando se apreste a la entrega de tierras fiscales, para el Programa de “CASITAS TUTELADAS” en el marco de la Ley Provincial N° 4332¹² de Promoción y Protección integral de la Tercera Edad, quien en su programa ya tiene determinados los requisitos de los postulantes, condiciones del Comodato y tutelaje de las viviendas básicas, por parte del Poder Ejecutivo Municipal.- Los mismos serán pre-destinados para la

¹¹ El texto anterior según Ordenanza N° 10417-4/15 Res. N° 1216/15, decía: ...”Artículo 61º: Asimismo el Poder Ejecutivo Municipal dispondrá de un 5% de Lotes Fiscales para dar respuesta a las solicitudes de los particulares que reúnan los recaudos exigidos en la presente y no tengan cargas familiar y porcentaje del 20 % cuando se apreste a la entrega de tierras fiscales, para el Programa de “CASITAS TUTELADAS” en el marco de la Ley Pcial N° 4332 de Promoción y Protección integral de la Tercera Edad, quien en su programa ya tiene determinados los requisitos de los postulantes, condiciones del Comodato y tutelaje de las viviendas básicas, por parte del P.E.M.-

Los mismos serán pre-destinados para la construcción de viviendas tuteladas cuya población destinataria sería personas mayores de 60 años de edad con carencia de vivienda propia ya que en la actualidad existe una gran cantidad de adultos mayores viviendo en condiciones de suma precariedad, durmiendo en fabricas abandonadas y galpones no habitables, taperas en zonas de chacras, piezas prestadas por la caridad de los vecinos o conviviendo con familiares en situación de abandono y maltrato el cual deben tolerar por no tener literalmente “ Un lugar donde vivir dignamente los carentes de familia o personas que puedan albergarlos y que no tengan necesidad de ser institucionalizados.-

También quedara estipulado las características que tendrán que tener la construcción de las mismas adecuándolas a las peculiaridades de los adultos mayores. Existiendo ya antecedentes de este tipo de construcción en nuestra ciudad.

Barrios San Cayetano – Barrio Don Bosco – Barrio Restinga Alí.-

El Gobierno de la Provincia del Chubut por el Área que corresponda, la Secretaria de Obras Públicas del PEM y la S.D.H y Familia preverán el costo y la partida presupuestaria para su construcción.

¹² Actualmente Ley N° I 193. Promoción y Protección Integral de la Tercera Edad. <http://www.legischubut2.gov.ar/digesto/lxl/I-193.html>

construcción de viviendas tuteladas cuya población destinataria sería personas mayores de 60 años de edad con carencia de vivienda propia ya que en la actualidad existe una gran cantidad de adultos mayores viviendo en condiciones de suma precariedad, durmiendo en fábricas abandonadas y galpones no habitables, taperas en zonas de chacras, piezas prestadas por la caridad de los vecinos o conviviendo con familiares en situación de abandono y maltrato el cual deben tolerar por no tener literalmente “ Un lugar donde vivir dignamente los carentes de familia o personas que puedan albergarlos y que no tengan necesidad de ser institucionalizados”. También quedara estipulado las características que tendrán que tener la construcción de las mismas adecuándolas a las peculiaridades de los adultos mayores. Existiendo ya antecedentes de este tipo de construcción en nuestra ciudad. Barrios San Cayetano – Barrio Don Bosco – Barrio Restinga Alí.- El Gobierno de la Provincia del Chubut por el Área que corresponda, la Secretaria de Obras Públicas del Poder Ejecutivo Municipal y la Secretaria de Desarrollo Humano y Familia preverán el costo y la partida presupuestaria para su construcción.

(Artículo incorporado por el Artículo 2º de la Ordenanza N° 10417-6/19 Res. N° 4248/19. B.O N° 16 /2020.-14/02/2020.-)

SECCIÓN IV

NORMAS DE EXCEPCIÓN PARA REGULARIZAR

GENERALIDADES

Artículo 62º.- Las ocupaciones de tierras fiscales se clasifican en:

- a. 1 Adjudicatarios:
 - a.1.1. Que han pagado la tierra
 - a.1.2. Que no han pagado o han dejado de pagar
- a. 2 Ocupantes en zona mensurada

- a.2.1. Que posean autorización
- a.2.2. Que no posean autorización
- a. 3. Ocupantes en zona sin mensura
 - a.3.1. Que posean autorización
 - a.3.2. Que no posean autorización
- a. 4. Ocupantes en zonas de seguridad, vías públicas, espacios verdes, reservas fiscales o fuera de los ejes urbanísticos

Artículo 63º.- Para regularizar la ocupación en las Tierras Fiscales de los que se encuadran en el artículo anterior con excepción del inciso a.4, el área que corresponda propiciará el dictado de una resolución Interna encuadrándolos como ocupantes autorizados, siempre que no existan las siguientes causales:

- a) Que sean contraventores a la anterior Ordenanza General de Tierras Fiscales
- b) Que posean el ocupante y/o su cónyuge antecedentes como ocupante, adjudicatario y/o propietario de un inmueble dentro del ejido de esta Comuna
- c) Que hayan transferido derechos o mejoras en lotes Fiscales Municipales en el lapso de los últimos diez (10) años, sin previa autorización.
- d) Que la tierra fiscal que ocupa se encuentre comprometida para otro fin que no sea el asentamiento de viviendas familiares
- e) Que la tierra fiscal esté reservada o en uso por alguna entidad sin que ésta preste su conformidad. De existir algunas de estas causales el ocupante deberá retirar la mejora en tiempo y forma en que la Municipalidad lo disponga.

ADJUDICATARIOS

Artículo 64º.- A todo ocupante que se encuentre comprendido por los alcances del Artículo 62º inciso a.1.1 y/o que hubiera comprado o

recibido en transferencia las mejoras o derechos, o por otra vía legal; previa autorización de las mismas, según lo establecido por el Artículo 17°, se le otorgará el Título de Propiedad, previo Libre Deuda en conceptos de impuestos, redes y servicios y previa verificación a través del expediente de obra correspondiente de la presentación, autorización, aprobación o registro de la Documentación Técnica ante la Dirección General de Obras Particulares.¹³

Artículo 65°.- Para aquellos lotes que sus ocupantes se encuentren en el artículo 62¹⁴ inciso a.1.2 se deberán definir los nuevos compromisos de pago y/o iniciar el pago a valores actuales de los lotes con un Pacto Comisorio que se ejecutará si se produce un atraso de más de seis (6) meses en el pago de las cuotas acordadas. Cumplido el pago total del terreno mediante las cuotas pactadas o mediante cualquier otra forma se procederá según lo definido en el artículo 24 de la presente Ordenanza General de Tierras Fiscales.

OCUPANTES EN ZONAS MENSURADAS

Artículo 66°.-Únicamente para la normalización de las situaciones encuadradas en el Artículo 62° inciso a.2 se podrá conceder la venta directa al usuario de la Tierra Fiscal, al solo efecto de regularizar ocupaciones. Previo a ello se deberá verificar la existencia del expediente de obra según lo establecido por el Código de Edificación.¹⁵

¹³ FE DE ERRATAS.- El Artículo 64° ha sido corregido por la Resolución N° 41/2012

¹⁴ FE DE ERRATAS.- El Artículo 65° ha sido corregido por la Resolución N° 41/2012

¹⁵ FE DE ERRATAS.- El Artículo ha sido corregido por la Resolución N° 41/2012

Artículo 67º.- En las situaciones que se encuadran en el artículo 62¹⁶ Inc. a 2.2 y a 3.2, el Poder Ejecutivo determinará la conveniencia y oportunidad de regularizar la ocupación, en ese caso se dejara constancia en el acto resolutivo que el valor de venta del lote se constituirá con el valor informado por la Dirección de Catastro, más un treinta por ciento (30 %) de ese valor, en concepto de multa por la ocupación sin autorización, no pudiendo realizarse deducciones de ningún tipo. En ningún caso los ocupantes regularizados podrán ser beneficiarios de programas de gobierno, sea nacional, provincial o municipal que involucre directamente el lote pre-adjudicado.

OCUPANTES EN ZONA SIN MENSURA

Artículo 68º.- Para la regularizar las situaciones de los ocupantes que se encuadran en el artículo 62 inciso a.3¹⁷ el Ejecutivo Municipal realizará un estudio de factibilidad de mensuras en las zonas ocupadas para posteriormente proceder a realizarlas o autorizar a sus usuarios a efectuarlas por su cuenta y cargo.

OCUPACIONES EN ZONA DE SEGURIDAD, VÍAS PÚBLICAS, ESPACIOS VERDES O FUERA DE LOS EJES URBANÍSTICOS

Artículo 69º.- En el caso de los asentamientos efectuados en los espacios descriptos en el artículo 62 inciso a.4¹⁸, las mejoras serán retiradas en un plazo perentorio de sesenta (60) días de

¹⁶ FE DE ERRATAS.- El Artículo ha sido corregido por la Resolución N° 41/2012

¹⁷ FE DE ERRATAS.- El Artículo ha sido corregido por la Resolución N° 41/2012

¹⁸ FE DE ERRATAS.- El Artículo ha sido corregido por la Resolución N° 41/2012

detectadas por la Autoridad de Aplicación y los ocupantes incorporados al registro de Infractores.

Artículo 70º.- En todos los casos contemplados en el artículo 62 y cumplidos los requisitos específicos para cada supuesto, se procederá conforme a lo dispuesto en el Título I de esta Ordenanza, en su parte pertinente.

OCUPANTES EN ZONA RURAL O SUBRURAL

Artículo 71º.-Toda ocupación en tierra rural o sub-rural deberá encuadrarse a lo establecido en el Capítulo III de la presente Ordenanza.

Artículo 72º.- En caso de que la superficie ocupada supere la que resultare del estudio particularizado que se efectúe, teniendo en cuenta lo previsto en el Capítulo III, el excedente quedará a disposición del Municipio para su adjudicación a otro solicitante.

CAPÍTULO IV SUBASTA PÚBLICA

Artículo 73º.- Para la venta de terrenos fiscales que en atención a su ubicación y características urbanas y el alto impacto de desarrollo, sea necesario implementar políticas de ventas alternativas a las previstas en el Título I y II, se implementará la venta en subasta pública, previa determinación de los lotes, precio base y condiciones de pago. Los martilleros a designar para efectuar la Subasta Pública deberán encontrarse inscriptos en la matrícula de la jurisdicción y serán designados mediante sorteo de una lista que se confeccionará anualmente a tal efecto por parte del

Ejecutivo Municipal. La subasta pública sólo puede disponerse por Ordenanza.

Artículo 74º.- En la Ordenanza que establezca la realización de la subasta se establecerán los recaudos y condiciones particulares que deberán reunir los oferentes, teniendo en cuenta las características de los lotes a subastar.

CAPÍTULO V

CONCURSO PÚBLICO DE PROYECTOS Y ANTECEDENTES

Artículo 75º.- Para las Áreas y/o Sectores en que el Poder Ejecutivo Municipal desee incentivar determinado tipo de edificaciones u obras para la generación de empleo, mediante proyectos de envergadura, se implementará a través de la Resolución que reglamente la presente, el procedimiento para la venta de Tierra Fiscal sujeta a un llamado a concurso público de antecedentes y proyectos.

CAPÍTULO VI

PRECIO DE VENTA DE LA TIERRA FISCAL

SECCIÓN I

CONDICIONES GENERALES

Artículo 76º.- La tierra pública municipal podrá ser vendida en cualquiera de las forma sindicadas en esta Ordenanza, a un valor determinado por la Dirección General de Catastro como “**VALOR DE VENTA DE LA TIERRA FISCAL**”, que no podrá ser inferior al valor fiscal establecido como base imponible para el cobro del impuesto inmobiliario, guardará relación con los valores de mercado y no será menor al costo de transformación en tierra de aptitud urbana.

Las formas de venta donde se establezcan condiciones especiales son atribuciones propias del Concejo Deliberante.

Artículo 77º.- El valor establecido en el artículo precedente, sólo será aplicable a los efectos de la venta de la tierra pública municipal, y no será tenido en cuenta al momento de establecer la base imponible de impuestos, tasas y contribuciones o cualquier otro gravamen a que fueran pasibles las tierras.

SECCIÓN II

CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 78º.- El Poder Ejecutivo Municipal, podrá fijar un valor de fomento, calculado sobre la base del precio establecido en el artículo 78, y un régimen extendido de pagos, en los casos en que la reglamentación lo determine. Es atribución del Concejo Deliberante autorizar al Poder Ejecutivo Municipal, a fijar precios de fomento a casos particulares. Sin autorización previa no podrá fijarse precio de fomento.

Artículo 79º.- Al establecerse el valor de la venta de la tierra, en las condiciones del artículo precedente, no se reconocerá ninguna mejora efectuada o un mayor costo para adecuar el terreno a las necesidades que motivan la solicitud del lote como modificación de mensuras, tendidos de redes de servicios, movimiento de suelos, etc.

CAPÍTULO VII

OCUPANTES ILEGALES

Artículo 80º.- La ocupación de hecho de Tierras Fiscales no da derecho de ocupante ni ningún otro derecho, aun pagando el canon, siendo

causal de sanciones y de inhabilitatoria para ser pre-adjudicatario o adjudicatario de tierras fiscales por cualquiera de las formas establecidas en la presente ordenanza, por un término de 20 años, a quienes incurran en tal contravención. La Municipalidad por medio de las Áreas que corresponda efectuará un continuo y estricto control y vigilancia ejercitándose de inmediato las acciones necesarias en caso de comprobarse violación a esta prohibición, pudiéndose hacer uso de la fuerza pública en los términos de la legislación de forma y fondo vigentes.

Artículo 81º.- La violación de la prohibición establecida en el artículo anterior podrá ser sancionada con la demolición de lo edificado en la Tierra Fiscal.

Artículo 82º.-Toda ocupación clandestina en terrenos Fiscales Municipales, con o sin mensura que no posea la correspondiente autorización por escrito de la autoridad competente Municipal y se encuentre con construcción de cualquier material y deshabitada, será retirada y/o demolida por el Área Municipal que corresponda en forma inmediata.

Artículo 83º.- Para dar cumplimiento al artículo precedente, el Poder Ejecutivo dispondrá de una cuadrilla de levantamiento con personal dependiente de la Secretaría de Infraestructura Obras y Servicios Públicos que se encuentre disponible en tiempo y forma cuando el Área de Tierras Fiscales así lo requiera. Así mismo podrá solicitarse la colaboración de la Fuerza Pública y el Área de Seguridad Municipal, a los efectos de garantizar el procedimiento.

Artículo 84º.- Los materiales que se retiren y estén en buenas condiciones serán depositados por treinta (30) días en dependencias municipales y en custodia por el Área de Bienes patrimoniales, a la espera de ser retirados por sus dueños, previa acreditación, registro como infractor a la Presente Ordenanza General de

Tierras y pago de una multa de cien mil (100.000) a quinientos mil (500.000) módulos, para lo cual se publicará edictos en el Boletín Oficial Municipal.

Artículo 85°.- Cumplido el plazo establecido en el artículo precedente los materiales quedaran a cargo de la Secretaría de Desarrollo Humano y Familia, dándoles el uso que estime conveniente.

Artículo 86°.- Se instrumentará un programa preventivo de educación y monitoreo del régimen de la tierra fiscal. Las Asociaciones Vecinales serán las sedes zonales de los programas, previo acuerdo de convenio. Cualquier ocupación ilegal fomentada o tolerada por la Asociación Vecinal correspondiente, será sancionada con la suspensión de sus derechos ante el Municipio, hasta un plazo máximo de un año y la imposición de una multa equivalente a ciento cincuenta mil (150.000) módulos.

Artículo 87°.- Para los casos de ocupaciones donde los usurpadores se encuentran viviendo, se deberá lograr de la Justicia la correspondiente orden de desalojo sin substanciación por aplicación del Art. 238 de la [Constitución Provincial](#)¹⁹.

CAPÍTULO VIII

PLANES DE VIVIENDAS FINANCIADOS POR EL IPV yDU

Artículo 88°.- La Municipalidad podrá celebrar convenios de cooperación con el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano (IPVyDU), tendientes a favorecer la construcción de planes de viviendas en la ciudad.

¹⁹ Ver en http://www.legischubut2.gov.ar/documentos/Constitucion_provincial.pdf

Artículo 89º.- Los convenios a que se refiere el artículo precedente deberán ser aprobados por el Concejo Deliberante conforme al artículo 73, inciso 21 de la [Carta Orgánica Municipal](#).

Artículo 90º.- En dichos convenios el IPV y DU contemplará un cupo de viviendas que será adjudicado conforme al listado remitido por el municipio con intervención de la Secretaría de Desarrollo Humano y Familia.

TÍTULO III

TIERRAS EN ZONAS RURALES

Artículo 91º.- El precio de venta de las tierras de uso rural, será establecido por hectáreas de tierra vendida, según lo establezca la presente Ordenanza.

Artículo 92º.- Para todos los casos de venta de la tierra rural, se impondrán las condiciones en un contrato con cláusulas de pacto Comisorio, que incluirá tiempos perentorios de cumplimiento por parte del adquirente.

Artículo 93º.- La Dirección de Tierras Fiscales deberá habilitar un Registro Municipal de Productores Agropecuarios. En dicho Registro deberá inscribirse toda persona física o jurídica que ejerza la actividad agro-pastoril granjera en el ejido de la Ciudad, y su permanencia en el mismo quedará sujeta a lo que establezca la reglamentación.

CAPÍTULO I

ADJUDICACIÓN EN VENTA

Artículo 94º.- La Municipalidad podrá efectuar la Venta Directa de tierras para uso rural, en acuerdo con la finalidad y usos establecidos en el artículo 151 de la [Carta Orgánica Municipal](#), y conforme a lo dispuesto en el artículo 11 de la presente Ordenanza.

Artículo 95º.- A los fines del artículo precedente, los interesados deberán presentar por escrito, una solicitud en la que se indique:

- a) Datos personales del solicitante, en caso de tratarse de sociedades, deberán acompañarse copias del contrato social y de la documentación que acredite la personería del representante
- b) Ubicación catastral del predio y nombre del mismo si éste lo tuviere
- c) Presentación del Anteproyecto del Establecimiento firmado por profesional matriculado ante la Dirección General de Obras Particulares. La documentación técnica deberá contar con la información básica que permita una correcta evaluación de la propuesta, a saber: Planta de Conjunto donde pueda observarse al o los edificios y su relación con el continente (tratamiento del espacio exterior), Plantas, Cortes, Fachadas, Silueta y Planilla de Balance de Superficies del Edificio, y de todo otro elemento gráfico y/o escrito (Memoria Descriptiva) que a juicio del proyectista sea necesario para una correcta interpretación de la idea.
- d) Etapa de realización. Plazo
- e) Plazo. Calendario de obras
- f) Declaración formal de que las obras e inversiones planificadas serán realizadas en el plazo previsto, sometiéndose a sanciones en caso de incumplimiento

- g) Manifestación de bienes certificada por Contador Público Nacional. En caso de tratarse de sociedades, balance del último ejercicio
- h) Constancia de no ser deudores del Municipio en concepto de tasas, impuestos y demás contribuciones que por su actividad pudiera corresponderles
- i) Memoria descriptiva del proceso
- j) Memoria descriptiva del producto a elaborar
- k) Programa de ampliación y etapas de expansión progresiva
- l) Programa de ampliación de la mano de obra prevista
- m) Memoria descriptiva de la cantidad y calidad de residuos y forma de eliminación
- n) Declaración jurada de que el proceso no produce o utiliza elementos o productos tóxicos o contaminantes que perjudiquen la vida humana, animal o vegetal y al medio ambiente
- o) Constancia de inscripción en el registro Municipal de Productores Agropecuarios

Artículo 96º.- La solicitud deberá ser presentada en Mesa de Entradas, con la documentación completa. Ésta posteriormente deberá ser evaluada por el área municipal técnica pertinente la que en un plazo de treinta (30) días de recepcionada la documentación, emitirá un Dictamen sobre la viabilidad del proyecto presentado.

Artículo 97º.- Determinada la viabilidad del mismo por parte del área municipal técnica pertinente, la solicitud será evaluada por la Comisión de Dictámenes creada por el artículo 45 de la presente Ordenanza y en caso de ser aprobada se realizará una pre-adjudicación provisoria.

Artículo 98º.- La Autoridad de Aplicación, efectuará una publicación por tres (3) días en un medio de la Ciudad y habilitará un registro a efectos de recibir otras propuestas para el o los mismos lotes, o reclamos por la pre-adjudicación realizada, los que deberán ser

presentados en un término de diez (10) días a partir de la fecha de publicación. Toda propuesta deberá ajustarse a lo normado por la presente Ordenanza, debiendo cumplir con todos los requisitos exigibles. Las propuestas que se presenten, deberán ser giradas inmediatamente al área técnica pertinente para su evaluación como define el Art. 96.

Artículo 99º.- Para el caso de que se presenten otras propuestas sobre el terreno solicitado, éstas deberán ser efectuadas sobre un proyecto completo de acuerdo a las exigencias de la presente Ordenanza y su reglamentación bajo apercibimiento de ser desestimadas en caso de incumplimiento de uno o más requisitos. El área técnica pertinente contará con un plazo de quince (15) días corridos, contados desde la recepción por su parte de las solicitudes alternativas por el mismo terreno, para dictaminar la propuesta más conveniente. A igualdad de condiciones tendrá prioridad el primer presentante.

Artículo 100º.- Aquellas pre-adjudicaciones que no hayan sido observadas por reclamos fehacientemente fundados, o que no se hayan presentado propuestas alternativas sobre el mismo terreno, o que habiéndose presentado propuestas alternativas, estas hubieran sido resueltas con dictamen favorable del área técnica pertinente estarán habilitadas para adquirir el carácter de Adjudicación en Venta.

Artículo 101º.- La Dirección general de Rentas, fiscalizará el cumplimiento de los pagos y emitirá una constancia de Libre Deuda de Tierras Fiscales en original y duplicado, al percibir el total del precio fijado para la venta.

Artículo 102º.- El adjudicatario deberá presentar al área técnica pertinente un informe semestral detallado de la inversión y el avance realizado, que deberá reflejar los plazos de ejecución propuestos en el

cronograma de trabajo. El primer semestre se informará en los meses de marzo a abril y el segundo semestre entre septiembre y octubre.

Artículo 103º.- Si se constatará el incumplimiento del cronograma y/o falsedad del informe, el área técnica pertinente comunicará a la Autoridad de Aplicación, la que intimará al adjudicatario a la regularización en un plazo prudencial, pasado el cual, si el titular de la adjudicación no se adecua al cronograma mencionado sin justificación valedera, se declarará la caducidad de la adjudicación y se hará efectivo el Pacto Comisorio.

Artículo 104º.- En el supuesto de hacerse efectiva la cláusula de Pacto Comisorio por alguna de las causales establecidas por la presente Ordenanza o su reglamentación, y se verificara que el adjudicatario hubiera cancelado total o parcialmente el precio fijado para la venta del lote, el Ejecutivo Municipal dispondrá el reintegro de la suma abonada, sin ningún tipo de resarcimiento por los montos abonados ni por las mejoras introducidas; deduciéndose de ello los gastos administrativos inherentes a la adjudicación.

CAPÍTULO II

PRECIO DE LA TIERRA PARA USO RURAL

Artículo 105º.- El precio de venta de la tierra para uso rural será establecido por la Dirección de Catastro, estableciendo un valor unitario de la tierra por hectárea o fracción

CAPÍTULO III

EMPRENDIMIENTOS DE AUTOSUBSISTENCIA

Artículo 106º.- Para las solicitudes de tierras fiscales para la instalación de emprendimientos de auto subsistencia consistentes en pequeños criaderos o cultivos destinados al consumo propio y que por sus características no se encuadran en el régimen general para la adjudicación de tierras para el uso rural el Poder Ejecutivo Municipal dispondrá de parcelas de hasta 1000 metros cuadrados las cuales previa encuesta socio-económica y con el asesoramiento y monitoreo del área técnica pertinente se concederán en comodato por el lapso de dos (2) años renovables o mientras dure la actividad. En el contrato de comodato se deberá incluir una cláusula donde se prohíba todo tipo de transferencia o cesión y la ejecución de obras o infraestructura de carácter permanente en el sector asignado. Los convenios de comodato así suscriptos deberán contar con la aprobación del Concejo Deliberante conforme a lo dispuesto por el artículo 73 inciso 10 de la [Carta Orgánica Municipal](#).

TÍTULO IV

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 107º.- El Ejecutivo Municipal determinará a través de las Áreas municipales competentes en un plazo de cuarenta y cinco (45) días de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, zonas del ejido municipal que posean el atributo de ser aptas para uso urbano definiendo el destino de las mismas orientado hacia el uso habitacional, industrial, institucional o deportivo. Para el caso de las tierras de aptitud rural deberán determinarse: Existencia de agua Aptitud de cultivo del suelo Aptitud de pastoreo Aptitud soporte para la crianza de animales

Artículo 108º.- A los fines de la implementación de la presente Ordenanza, créase el registro de Tierras Fiscales Municipales donde se registrará la tierra disponible existente en la Ciudad, sean las mismas de carácter público o privado, y el Banco Único de Aspirantes con fines estadísticos.

Artículo 109º.- Designar como Autoridad de Aplicación de la presente ordenanza a la Subsecretaria de Tierras cualquiera sea la denominación que adquiera en el futuro.

Artículo 110º.- Abrogar las Ordenanzas Municipales N° [1977/83](#), [2262/84](#), [5907/96](#), [5907-1/98](#), [5907-2/99](#), [5907- 3/00](#), [5907-4/01](#), [5907-5/05](#), [8042/03](#) y toda otra que se oponga a la presente,

Artículo 111º.- (Artículo Derogado por el Art. 3º de la Ordenanza N° [10417-5/17](#) Res [50/2018](#) B.O N° 15/2018.-02/02/2018)²⁰

Artículo 112º.- Comuníquese al Poder Ejecutivo Municipal, dése al Diario de Sesiones, publíquese en el Boletín Oficial, regístrese y cumplido
ARCHÍVESE.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE, EN LA NOVENA REUNIÓN, SEXTA SESION DE TABLAS, OCURRIDA EL 07 DE JUNIO DE 2012.-

²⁰ El texto anterior según Ordenanza N° [10417-2/14](#), decía;...”Artículo 111º.- APROBAR los ANEXOS I, II, III y IV de Compromiso de Pago para Adjudicatarios y Pre Adjudicatarios de lotes Fiscales Municipales.”...