



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE EL CALAFATE
Provincia de Santa Cruz

EXpte. Nº: 431/E.H/92.-
SANCIONADA: 02 de Julio de 1992.-
PROMULGADA: 13 de Julio de 1992
DECRETO Nº: 217/92
ORDENANZA Nº: 052/HCD/92

POR CUANTO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE EN SESION EXTRAORDINARIA DE FECHA
02 de JULIO DE 1992 SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA :

ART. 1: DE LA JURISDICCION:

La Municipalidad de El Calafate, Ejercerá la administración de la tierra fiscal municipal, a través de la Secretaría correspondiente en lo que hace a su aspecto político, técnico y a la formulación de valores y formas de pagos.

ART. 2: La Secretaría a cargo del Departamento Tierras, determinará la disponibilidad de la tierra fiscal municipal, en un todo de acuerdo a lo establecido en el Código de Urbanismo o Plan Regulador vigente. Así mismo mantendrá el registro de entregas e implementará la inspección de las obras en construcción

ART. 3: DEL PARCELAMIENTO:

La tierra fiscal será parcelada o dividida para:

- a) Vivienda unifamiliar única y permanente y/o consorcios de adjudicatarios con el mismo destino.
- b) Viviendas colectivas o multifamiliares.
- c) Actividad comercial y/o industrial.
- d) Actividad agraria mixta.
- e) Entidades de bien público, culturales, religiosas, deportivas etc.

ART. 4: Existiendo parcelas libres para su adjudicación, la tierra será otorgada, de acuerdo a las normas legales vigentes.

ART. 5: Para establecer el valor de la tierra fiscal municipal, deberá tenerse en cuenta ubicación, servicios, usos y toda otra característica que sirva a la valuación, todo de acuerdo al Código de Urbanismo o Plan Regulador vigente. Estos valores se actualizarán semestralmente de acuerdo a las normas legales vigentes.

ART. 6: La Secretaría respectiva elaborará la reglamentación que fije :

- a) El valor del m² de la tierra y su zonificación, contemplando lo dispuesto en el artículo anterior.
- b) Superficie tipo para viviendas familiares, industriales, comerciales o chacras de explotación mixta.



///...2.

- c) La superficie para actividades de bien público, culturales, religiosas, deportivas y otras.
- d) Porcentuales de recargos sobre m² en lotes o fracciones ubicados en esquinas de calles o caminos.

ART. 7: Para que un lote o fracción de tierra fiscal municipal sea otorgada en adjudicación en venta, los postulantes deberán reunir los siguientes requisitos:

- a) Ser argentino nativo o por opción, naturalizado o extranjero. En los últimos casos, deberán cumplimentar los requisitos, condiciones y autorización de la Superintendencia Nacional de Fronteras.
- b) En caso de vivienda unifamiliar, no ser propietario el solicitante y/o conyuge de otro inmueble dentro del Ejido Municipal con el mismo destino.
- c) Certificado de antecedentes donde conste su buena conducta.
- d) No estar sometido a prpreso o condena pendiente de delitos dolosos.
- e) No mantener deuda pendiente con el Tesoro Municipal.
- f) No haber sido el solicitante y/o su cónyuge, propietarios o adjudicatarios de tierras fiscales municipales para el mismo destino, salvo que cualquiera de ellos, formen un nuevo núcleo familiar con posterioridad caducidad y/o transferencia del lote adjudicado; en igual situación se encontrarán aquellas familias que por razones de bajos recursos no hubieran podido cumplimentar las exigencias municipales y por eso se les haya caducado la adjudicación en venta, cuando esto lo determine la autoridad de a licación, previo dictamen del área social y/o cuando hubieran transcurrido tres (3) años de la fecha de caducidad o transferencia de los derechos de adjudicación en venta.
- g) El Departamento Ejecutivo en los casos que estime corresponder, procederá a la adjudicación de la tierra, mediante llamado a licitación pública o a la venta por subasta pública.

ART. 8: Cuando la tierra fiscal municipal sea destinada a la actividad industrial y/o comercial, además de las condiciones mencionadas en el art.7. los peticionantes deberán:

- a) En el caso de sociedades presentar estatuto social con constancia de inscripción en el Registro Público de Comercio.
- b) Las personas Jurídicas, Sociedades, etc; deberán contar con la atORIZACIÓN de la Superintendencia Nacional de Fronteras.
- c) En caso de sociedades de hecho, podrán solicitarse por uno o mas de sus integrantes debiendo en todos los casos presentar declaracion jurada, donde se establezca las identidades y nacionalidades de los integran es de la Sociedad, certificado de antecedentes de todos ellos y especificación de la participación societaria de cada uno.
- d) En todos los casos presentar declaración jurada de bienes y de cualquier otro elemento que permita a la Municipalidad establecer si la capacidad económica de quien peticiona condice con la actividad a encarar.
- e) En caso de solicitantes de tierra para uso industrial, reunir los requisitos exigidos por las leyes que regulan dicha actividad.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE EL CALAFATE
Provincia de Santa Cruz

///...3.

ART. 9: La presentación de solicitud ante la autoridad competente, no otorga al peticionante, derecho alguno de adjudicación y/o ocupación.

ART.10: La indebida o incorrecta ocupación de las tierra fiscal municipal sin el instrumento legal correspondiente, coloca al ocupante en calidad de intruso y en situación de desalojo inmediato, sin perjuicio de las responsabilidades penales a las que hubiere lugar.

ART.11: Las adjudicaciones de las tierras fiscales municipales con destino a construcciones financiadas por entidades bancarias y/o con créditos hipotecarios, caducarán dentro de los ciento veinte (120) días corridos de manifestada la no concreción de la operación crediticia, plazo que no excederá los doscientos cuarenta (240) días corridos a partir de la adjudicación.

ART.12: Para iniciar el trámite o solicitud de adjudicación de venta de tierras fiscales municipales, el interesado deberá solicitarlo por nota y llenar las planillas correspondientes las cuales serán suministradas por el municipio.

ART.13: Cumplimentados todos los requisitos exigidos en la presente Ordenanza, se dictará el Decreto de adjudicación en venta, en cuyo caso el adjudicatario, para mantener dicha condición deberá cumplimentar lo siguiente:

- a) Aprobar los planos ante el Departamento Técnico de la Secretaria de Obras Públicas dentro de los sesenta (60) días de la adjudicación en venta.
- b) Producida la aprobación de planos de obra, la Municipalidad procederá a confeccionar la liquidación del valor de la tierra, debiendo en ese momento el adjudicatario abonar la misma al contado o en cuotas de acuerdo a lo que estipule el municipio.
- c) La obra deberá iniciarse en el plazo de ciento veinte (120) días posteriores a la aprobación de los planos previo pago del valor total de la tierra o principio de ejecución del plan de pago que pudiera determinarse. Sin este requisito el adjudicatario no podrá comenzar la ejecución de la obra. Para el caso de que las viviendas unifamiliares sean únicas y permanentes de residentes, el plazo de aprobación de planos y pago de la tierra será de noventa (90) días.
- d) El adjudicatario deberá tener ejecutado el 70% de la obra dentro de los tres (3) años calendarios subsiguientes, en el caso de los no residentes. Para el caso de los residentes, este plazo se extiende a los cinco (5) años calendario subsiguientes.

ART.14: El Departamento Tierras deberá implementar un sistema de inspección de obra que permita verificar el cumplimiento de los plazos acordados en la presente Ordenanza, debiendo realizar un mínimo de inspección al inicio de la obra, una inspección intermedia y la inspección final de obra.

ART.15: Si se hubieren vencido los plazos establecidos, sin que el adjudicatario haya podido cumplir con el compromiso asumido podrá solicitar una prórroga cuyo plazo máximo será equivalente al 50% del plazo original en todos los casos.

///...4.



ORDENANCE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE EL CALAFATE
Provincia de Santa Cruz

///...4.

ART.16: La caducidad de la adjudicación en venta se operará por:

- a) Incumplimiento de las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.
- b) Incumplimiento de los plazos acordados y/o falta de pago de las obligaciones emergentes de la adjudicación en venta.
- c) Cambio de destino para el cual fue adjudicado el lote, sin autorización Municipal previa.
- d) Transferencia de los derechos de adjudicación en venta por el título que fuere sin autorización previa del municipio.
- e) Falsedad o inexactitud de los datos proporcionados por el solicitante.

ART.17: Si el lote caducado tuviese mejoras estas quedarán en propiedad del municipio perdiendo el anterior adjudicatario todo derecho a los mismos. Dichas mejoras serán tasadas por el Municipio a través de su Departamento Técnico de acuerdo a costos por ítem confeccionados previamente según el costo de la construcción. El lote caducado con mejoras, siempre que estas no superen el 30% de la obra, será vuelto a adjudicar a personas físicas o jurídicas que se encuadren en la presente normativa, en forma directa, y cobrando el valor que resulte de la tasación de las mejoras al nuevo adjudicatario.

Si las mejoras del lote caducado superaran el 30% de la obra, se llamará a licitación pública para la readjudicación de los mismos, debiendo los oferentes encuadrarse en esta Ordenanza.

ART.18: La caducidad dispuesta sobre cualquier adjudicación en venta, accedeará así mismo la pérdida de las sumas abonadas por el adjudicatario caducado en favor del Municipio.

ART.19: Cumplimentadas las obligaciones establecidas en el Art.13 de la presente Ordenanza y habiéndose satisfecho el importe total del valor de la tierra, y contando con un 70% de la obra a realizar, el que será determinado exclusivamente por el Municipio a través de su área competente, se procederá a otorgar el correspondiente título traslativo de la propiedad.

ART.20: Cuando por incumplimiento del solicitante se determine la caducidad de la adjudicación, al adjudicatario no se le otorgará un nuevo lote o fracción hasta transcurrido tres (3) años de la fecha de caducidad, salvo aquellos casos que se vieran comprendidos en las excepciones dispuestas en el art.7 inc.f de la presente Ordenanza.

ART.21: En aquellos casos de adjudicatarios en venta que al momento de la promulgación de la presente Ordenanza, no hayan dado cumplimiento a las obligaciones emergentes de la adjudicación que posean, deberán regularizar su situación o solicitar un plazo de cumplimiento efectivo, dentro de los ciento veinte (120) días a contar de dicha promulgación, bajo apercibimiento de caducar las adjudicaciones que se encuentren en tal situación.

Así mismo deberán presentarse ante el Municipio en el mismo lapso los ocupantes de tierras fiscales, no encuadrados en las disposiciones vigentes a efec-



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE EL CALAFATE
Provincia de Santa Cruz

///...5.

tos de regularizar su situación con el Municipio, bajo apercibimiento de desalojo para el caso de incomparencia.

El Departamento Ejecutivo dispondrá los medios necesarios para la difusión pública del presente artículo.

- ART.22: Los adjudicatarios de tierras fiscales con mejoras, podrán ceder a transferir sus derechos a terceras personas, previa constancia en el expediente respectivo de la autorización expedida por el Departamento Ejecutivo, siendo nulas o inoponibles al Municipio toda transferencia que no cumpla dicho requisito. Las transferencias deberán además ajustarse a las siguientes condiciones:
- a) Los cesionarios deberán encuadrarse en las disposiciones fijadas para ser titular de las adjudicaciones en venta municipal.
 - b) El solicitante de transferencia no deberá estar en mora respecto a las obligaciones impuestas en la adjudicación en venta.
 - c) El cesionario no residente deberá abonar el 90% del valor de la tierra al momento de efectuarse la transferencia al Municipio, siempre y cuando el cedente, haya abonado el valor de la tierra al precio establecido para los residentes de la localidad.
 - d) Abonar los derechos correspondientes a transferencia de tierras fiscales que fije la Ordenanza Tarifaria vigente.

ART.23: La persona física o jurídica que bajo cualquier título, instrumento y/o autorización recibiera de otra un lote que este tiene adjudicado en venta en contraposición a las normas de esta Ordenanza, será tenido por inerte por la Municipalidad, siendo pasible de las acciones civiles y penales pertinentes. Al adjudicatario que ponga de esta manera a otro en la tenencia de la tierra, le corresponderá la inmediata e irremesible caducidad con pérdida de las mejoras a favor del Municipio.

ART.24: Autorizada la transferencia debe escriturarse dentro de los treinta (30) días corridos. Cumplimentado esto, la tierra mantendrá el carácter de adjudicación en venta en todos sus efectos, debiendo el nuevo adjudicatario, dar cumplimiento a la presente Ordenanza.

ART.25: El Municipio podrá dar en arrendamiento o mantener reserva de un lote fiscal por un plazo máximo de trescientos sesenta y cinco (365) días y con las condiciones que establezca la reglamentación vigente.

ART.26: El Departamento Ejecutivo, quedará facultado para suscribir convenios con entes públicos y privados, nacionales y extranjeros, para la participación de técnicos y profesionales a efectos de determinar la correcta utilización y posición de la tierra dentro del Ejido Municipal.

ART.27: En el caso de conformación de consorcios o sociedades vecinales para la construcción de infraestructura vial y de servicios (agua, cloacas, energía eléctrica, gas, pavimento, vereda, cordones, señalización, etc.), los adjudicatarios de lotes fiscales no podrán negarse a participar patrimonial y económica-

///...



3LE CONCEJO DELIBERANTE
IPALIDAD DE EL CALAFATE
Provincia de Santa Cruz

///...6.

mente en ellos.

ART.28: Los casos no reglados en la presente Ordenanza, serán resueltos en base a los principios de analogía, equidad y justicia social.

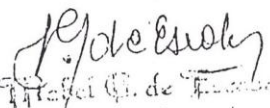
Si fuera necesario hacer una excepción a la presente Ordenanza, la misma deberá ser aprobada por el Honorable Concejo Deliberante.

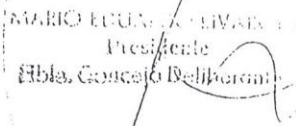
ART.29: Quedarán excluidas de la presente Ordenanza las adjudicaciones en ven a de tierras destinadas a las actividades agrarias mixtas, suburbanas o rural, las que se regirán por una ordenanza especial.

ART.30: DEROGASE en todos sus términos, la Ordenanza N° 021/HCD/92 y toda contranorma que se oponga a la presente.

ART.31: REFRENDARA la presente Ordenanza la Señora Secretaria General del Honorable Concejo Deliberante, Doña Elsa Mabel G.de Escobar,

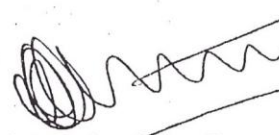
ART.32: Tomen conocimiento Secretarías de Bloques. Elévese copia al Departamento Ejecutivo Municipal y demás dependencias que correspondan y cumplido ARCHIVESE.-

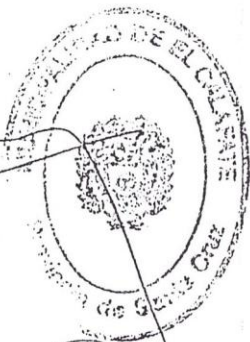

Elsa Mabel G. de Escobar
Secretaria General
Honorable Concejo Deliberante

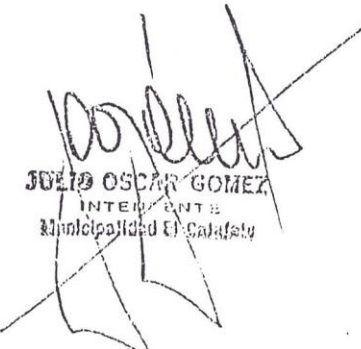

MARIO ESCOBAR
Presidente
Hbla. Concejo Deliberante

POR TANTO:

Téngase por ORDENANZA MUNICIPAL N° 052/92. Dese a Boletín Municipal. Comuníquese y cumplido ARCHIVESE.-


Arturo Argentino Prane
Secretario de Gobierno
Municipalidad El Calafate




JULIO OSCAR GOMEZ
INTERINTE
Municipalidad El Calafate


Ricardo O. Orquera
Secretario de Obras Publicas
Municipalidad El Calafate