

**TIERRAS FISCALES**

**MUNICIPALIDAD**

**DE**

**DOLAVON**

Dolavon, Chubut, 09 de noviembre de 2005.-

**VISTO:**

Que es necesario sancionar una norma legal para regir el otorgamiento y la regularización de Tierras Fiscales en el Ejido Municipal de Dolavon, y el proyecto de ordenanza presentado por los bloques Partido Justicialista y Unión Cívica Radical de este Honorable Concejo Deliberante en la 3ª Sesión Ordinaria del Período Legislativo 2.005; Y

**CONSIDERANDO:**

Que por la Constitución Provincial se propende a que toda persona acceda a una vivienda digna para sí y su familia en toda la Provincia, sobre la base de la equidad y mediante regímenes adecuados a los distintos casos, con prioritaria consideración a los menores recursos;

Que se brega por la racional administración de las tierras fiscales tendiendo a promover la producción, mejor ocupamiento de las mismas, generación genuina de fuentes de trabajo, estableciendo los mecanismos de distribución y adjudicación;

Que por el Artículo 53° de la Ley N° 3.098 se determina que corresponde al Concejo Deliberante autorizar la venta de bienes inmuebles municipales mediante ofrecimiento público según el procedimiento que el mismo determine;

Que por el Artículo 107° de la Ley N° 3.098 corresponde a las Corporaciones Municipales la administración de las Tierras Fiscales ubicadas en su jurisdicción conforme las normas que se establezcan por Ordenanza;

Que en los últimos tiempos existe en esta localidad una creciente y sostenida demanda de inmuebles para construcción de vivienda unifamiliar, como así también asentamientos en situación irregular;

Que, el proyecto citado en Vistos, fue tratado en varias oportunidades y se otorgó suficiente plazo de tiempo para plantear modificaciones, acercar mayor información, etc.;

Que tratado nuevamente en la 18ª Sesión Ordinaria, y a fin de agilizar su implementación, este cuerpo legislativo acordó establecer lo expresado en el articulado de la presente norma;

**POR ELLO:**

El HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DOLAVON en uso de las facultades que le confiere la Ley N° 3.098, sanciona la presente:

**- ORDENANZA -**

**OBJETIVOS Y PRINCIPIOS.**

**Artículo 1º:** La presente norma tiene por finalidad establecer las condiciones básicas que regirán para la adjudicación en venta de las parcelas de dominio privado de la Municipalidad de Dolavon, destinadas a urbanizaciones de interés social, que se ajustará en el futuro a las disposiciones de la presente ordenanza.

Cuando en una ordenanza se disponga el ofrecimiento público y/o transferencias de Tierras Fiscales municipales y se fijen condiciones particulares no incluidas en la presente, su aplicación e interpretación se realizará atendiendo a los fines y principios establecidos en esta ordenanza.-----

**RELEVAMIENTO DE TIERRAS FISCALES.**

**Artículo 2º:** La Municipalidad de Dolavon, por medio del área correspondiente registrará y ordenará la información relativa a las tierras de su propiedad existentes dentro de su ejido territorial, con la finalidad de determinar su ubicación, límites, dimensiones, superficie, con referencia a las posesiones ejercidas. En ese marco practicará los relevamientos territoriales, exigirá declaraciones juradas de los ocupantes, realizará inspecciones, ejecutará la cartografía pertinente y formará el archivo correspondiente.-----

**Artículo 3º:** A los fines de una correcta aplicación de la presente ordenanza, en todos los casos, la existencia e identificación de las parcelas deberá estar regularizada por Plano de Mensura realizado o aprobado por el Departamento Ejecutivo Municipal y registrado ante la autoridad competente.-

A los efectos de su clasificación las tierras fiscales dentro del ejido se clasificarán en: a) **Urbanas**, b) **Subrurales** y c) **Rurales**.

- a) Se considerarán **Urbanas** aquellas parcelas ubicadas dentro del centro poblado en manzanas y/o macizos en la que la finalidad principal sea la construcción de viviendas, industria o comercio.-
- b) Se considerarán **Subrurales** a las parcelas que se destinen preferentemente a las actividades agrícolas.-
- c) Se considerarán **Rurales** a las parcelas que por sus características no encuadren en la clasificación establecida precedentemente.-----

### **REGISTRO ÚNICO.**

**Artículo 4º:** Créase el Registro Único de Parcelas Fiscales Municipales, el que estará integrado por todas las parcelas de propiedad privada de la Municipalidad de Dolavon, el que será administrado por el Departamento Ejecutivo Municipal.-----

### **REQUISITOS PARA SER BENEFICIARIO.**

**Artículo 5º:** Los solicitantes de Tierras Fiscales Municipales de Dolavon, deberán reunir los siguientes requisitos para ser postulantes de la adjudicación de un lote:

- a) Ser argentino nativo o por opción.-
- b) Ser mayor de edad o emancipado legalmente.-
- c) No ser propietario, ni él ni su cónyuge de otra propiedad inmueble.-
- d) Los solicitantes argentinos, deberán ser residentes de Dolavon, efectivamente, y como mínimo y continuo durante tres (3) años inmediatos anteriores a la inscripción.-  
Los solicitantes extranjeros deberán tener cinco (5) años de residencia, continua y legalizada en el país, y tres (3) años continuos e inmediatos anteriores a la inscripción, en el ejido de Dolavon.-
- e) No tener saldos deudores pendientes con la Municipalidad de Dolavon a la fecha de la adjudicación.-----

### **DE LAS SOLICITUDES.**

**Artículo 6º:** Cada interesado deberá hacer su solicitud por escrito al Departamento Ejecutivo Municipal, debiendo manifestar claramente y en forma de Declaración Jurada:

- a) Nombre y Apellido, Nacionalidad, Estado Civil, Edad, Grupo Familiar y Domicilio.-
- b) Individualización del lote solicitado, si fuera de su conocimiento los datos catastrales o delimitación.-
- c) Ingresos mensuales del grupo familiar.-
- d) Destino que dará al inmueble o calidad de ocupante.-
- e) Conocimiento del régimen de la presente Ordenanza.-----

**Artículo 7º:** Cada signatario deberá adjuntar a su solicitud la siguiente documentación:

- a. Fotocopia de: 1ª y 2ª hojas, y del domicilio, del documento de identidad nacional del titular y su grupo familiar.-
  - b. Fotocopia del/os recibo/s de sueldo/s del grupo familiar y/o Información Sumaria de declaración de ingresos ante el Juzgado de Paz local.-
  - c. Copia del Acta de Matrimonio o Información Sumaria para los casos de concubinato.-
  - d. Fotocopia de Certificado de Nacimiento del grupo familiar.-
  - e. Para el caso de extranjeros: deberán presentar copia de documentación que acredite su calidad de residente legal en el país y en la localidad.-
  - f. Los solicitantes de Tierras Fiscales para implementar Actividades Industriales, Comerciales, de Fomento, Turísticas, etc., excepto viviendas; deberán presentar proyecto o anteproyecto realizado por profesional competente.-
- Documentación de conformación de la sociedad.-  
- Inscripción en el Registro Público de Comercio y en la Dirección General Impositiva.-

Estos dos últimos incisos se cumplimentarán en los casos que lo ameriten.-

\*Todas las fotocopias o copias deberán estar certificadas.-----

**Artículo 8º:** A todos los efectos de la presente Ordenanza se tendrá por domicilio legal constituido por el/los recurrente/s el consignado en su solicitud, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones que en el mismo se efectúen.-

Todo cambio de domicilio legal, deberá comunicarse al Departamento Ejecutivo Municipal, como así también toda documentación que actualice los datos del solicitante y/o su grupo familiar; la que una vez recepcionada se incluirá en el expediente correspondiente por orden de ingreso.-----

**Artículo 9º:** El Municipio podrá adjudicar directamente a los actuales ocupantes de tierras fiscales que acrediten el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente reglamentación, sin necesidad de ofrecimiento público, siempre que acrediten una antigüedad de cinco (5) años de ocupación.-----

### **REGISTROS PERMANENTES DE SOLICITUDES.**

**Artículo 10º:** Crear dos Registros Permanentes de Solicitudes, en uno se consignarán las Solicitudes de Tenencia Precaria de Parcelas de dominio privado Municipal de y/o

para vivienda familiar, y en el segundo se consignaran todas las Solicitudes de Tierras Fiscales Municipales con destino a Actividades Industriales, Productivas, Comerciales, Turísticas, etc., donde se asentarán en forma correlativa todos los expedientes respectivos cumplimentados de acuerdo a los requisitos de la presente norma.-----

**Artículo 11º:** El Registro Permanente de Solicitudes será llevado por el Departamento Ejecutivo Municipal en un Libro Foliado y Rubricado y en él se asentarán: Número de Expediente, Fecha de inicio del mismo, Apellido/s y Nombre/s de el/los solicitante/s, Tipo y Número de Documento de Identidad y Domicilio legal declarado.-----

### **PROCEDIMIENTO INTERNO.**

**Artículo 12º:** A los fines de proceder al estudio de las solicitudes, el Poder Ejecutivo Municipal deberá contar con los datos catastrales pertinentes que surjan de las mensuras aprobadas y registradas en la entidad correspondiente.-----

**Artículo 13º:** Para el estudio y análisis de los Expedientes, los solicitantes deberán haber cumplimentado todos los requisitos establecidos en la presente Ordenanza.-----

**Artículo 14º:** Una vez adjudicado un Terreno Fiscal, el Municipio lo empadronará a nombre del solicitante, quien deberá hacerse cargo inmediatamente del pago de impuestos y tasas municipales.-----

### **PLANO DE OBRA.**

**Artículo 15º:** El Departamento Ejecutivo Municipal deberá proveer los planos de obra con exigencias básicas de habitabilidad a los beneficiarios de Tierras Fiscales

Municipales para la construcción de viviendas familiares, que así lo requieran, no así para los emprendimientos privados.-----

## **EXPEDIENTES.**

### **Artículo 16°: (I) Registro Permanente de Solicitudes de Tenencia Precaria de Parcelas de Dominio Privado de la Municipalidad de Dolavon para Construcción de Viviendas Familiares:**

Cada Expediente inscripto en el Registro citado deberá contener:

- a) La solicitud del recurrente.-
  
- b) Documentación requerida al solicitante por aplicación de la presente.-
- c) Informe requerido por el Departamento Ejecutivo Municipal y extendido por el Registro de la Propiedad Inmueble de inhabilitación del solicitante y su cónyuge.-
- d) Informe catastral municipal en el que conste si a la fecha de presentación de la solicitud, el solicitante o su cónyuge o en su defecto concubina/o está registrado en la base de datos como propietario de inmueble de dominio privado u ocupante de parcela fiscal municipal, o si lo estuvo en los cinco (5) años previos.-
- e) Para el caso de solicitantes de asentamientos en las parcelas requeridas: Acta de Inspección Municipal que acredite fehacientemente su calidad de habitante o Boleto de Compraventa de la mejora del solicitante, si tuviere, o por construcción de la mejora.-
- f) Informe Municipal Socioeconómico por Profesional competente.-

### **(II) Registro Permanente de Solicitudes de Parcelas de Dominio Privado para Emprendimientos Privados y Estatales, excepto viviendas:**

Cada Expediente inscripto en el Registro citado precedentemente deberá contener:

- a) Solicitud del recurrente y documentación adjunta prevista en la presente norma.-
- b) Documentación requerida por el Departamento Ejecutivo Municipal a tal efecto. Para el caso que corresponda: Informe de Impacto Ambiental y todo otro requisito acorde a la normativa legal vigente, para la actividad a desarrollarse.-----

## **PUBLICIDAD E IMPUGNACIONES.**

**Artículo 17°:** Previo a la adjudicación de Parcelas, el Departamento Ejecutivo Municipal elevará al Honorable Concejo Deliberante de Dolavon el listado y expedientes de los preadjudicatarios de Tierras Fiscales Municipales con cuarenta y cinco (45) días de antelación. Asimismo el valor propuesto para cada Parcela y los datos particulares catastrales propios.-

Una vez analizado y aprobado por el Honorable Concejo Deliberante mediante Ordenanza, el Departamento Ejecutivo Municipal publicará durante tres (3) días consecutivos en el medio de comunicación escrito zonal de acceso local, el Listado de beneficiarios preseleccionados, haciendo constar: Número de Expediente, Nombre y Apellido, Tipo y Número de Documento, Domicilio Legal y destino de las mismas.-

El presente artículo rige tanto para adjudicatarios de lotes fiscales municipales para construcción de viviendas familiares, como para implementación de proyectos privados.-----

**Artículo 18°:** Todo vecino podrá plantear impugnación debidamente fundada sobre los beneficiarios preseleccionados.-

Las solicitudes de impugnación serán presentadas ante el Departamento Ejecutivo Municipal, quien las registrará en un Libro Foliado y habilitado exclusivamente a tal efecto, haciendo constar junto a los datos que identifiquen el despacho impugnado, la firma de el/los denunciante/s, nombre/s y apellido/s, domicilio, tipo y número de documento.-----

**Artículo 19°:** Las impugnaciones deberán resolverse en forma conjunta por profesional del Servicio de Protección de Familia municipal y personal idóneo en Tierras Fiscales asignado por el Ejecutivo Municipal, con ratificación del Intendente Municipal, en un plazo no mayor a treinta (30) días de registradas las mismas, para el caso de viviendas familiares.-

Resuelta la aceptación o rechazo de las eventuales impugnaciones realizadas, el Departamento Ejecutivo ratificará o rectificará la nómina definitiva de preadjudicatarios y elevará informe al Poder Legislativo Municipal para que se expida al respecto.-

Para el caso de Emprendimientos privados las impugnaciones serán resueltas por el Departamento Ejecutivo Municipal en conjunto con el Honorable Concejo Deliberante. -----

## **DE LA ADJUDICACIÓN EN VENTA.**

**Artículo 20°:** Sancionada la Ordenanza por el Honorable Concejo Deliberante de Dolavon, de ratificación del listado de preadjudicatarios elevado por el Departamento Ejecutivo Municipal, dilucidadas las impugnaciones si las hubiere, el Ejecutivo Municipal suscribirá con cada adjudicatario en particular un Acta de Posesión de Lote donde constará:

- a. Nombre/s y Apellido/s, Tipo y Número de Documento de Identidad de el/los adjudicatario/s.-
  - b. Individualización, dimensiones y superficie del inmueble adjudicado.-
  - c. Obligaciones que asume el adjudicatario.-
  - d. Efecto del incumplimiento de las obligaciones asumidas por el/los adjudicatario/s.-
  - e. Valor del inmueble.-
- f. Producida la adjudicación, la Municipalidad de Dolavon notificará fehacientemente al interesado, quien deberá concurrir dentro de los quince (15) días corridos para formalizar el pago de acuerdo al plan que adhiera.-----

**Artículo 21°:** La adjudicación de Tierra Fiscal Municipal con destino a actividad agropecuaria de fomento se efectuará mediante comodato con opción a compra.-----

**Artículo 22°:** El valor de la Tierra Fiscal Municipal para construcción de viviendas familiares o asentamientos previos a la sanción de la presente, para sociedades culturales, deportivas y benéficas, estará conformado mínimamente por el Costo de la Mensura particular de cada Parcela más los gastos administrativos, costas y honorarios que demande el Título de Propiedad.-

El valor para las Tierras Fiscales Municipales para entidades de inversión privada, será propuesto por el Departamento Ejecutivo Municipal y el Honorable Concejo Deliberante acorde a la cotización vigente más el costo de la mensura del lote.-

El valor de la Tierra Fiscal Municipal con destino a actividad agropecuaria de fomento, se establecerá para cada caso en particular por el Departamento Ejecutivo Municipal y el Honorable Concejo Deliberante de Dolavon.--

**Artículo 23°:** En el Título de Propiedad respectivo se hará constar el valor de la Parcela transferida en venta, la forma de pago y se establecerá garantía real de hipoteca sobre la misma por dicho monto, a favor del Municipio, cuando el precio estipulado no sea saldado en su totalidad a la fecha de extensión del citado documento.-

Se dejará constancia además, la obligación del beneficiario, de habitar en la Parcela en forma continua y permanente.-----

**Artículo 24°:** Por disposición del Honorable Concejo Deliberante a solicitud y presentación de proyecto, recepcionado por el Departamento Ejecutivo, podrán transferirse mediante Ordenanza particular Tierras Fiscales Municipales destinadas a planes de viviendas ejecutadas a través de Organismos.-----

**Artículo 25°:** La adjudicación en venta de Tierra Fiscal Municipal que no tenga por objeto alguno de los previstos precedentemente, se realizará mediante Ofrecimiento Público y al mejor precio.-

El Departamento Ejecutivo Municipal elevará al Honorable Concejo Deliberante de Dolavon el Proyecto de Ordenanza autorizando el ofrecimiento público con individualización de los inmuebles, superficie y precio sugerido mínimo de venta, motivos y valuación real del mismo, documentando su sugerencia.-----

**Artículo 26°:** Solo podrá otorgarse un Lote o Predio Fiscal por solicitante. Las personas físicas o jurídicas a quienes se les adjudiquen Tierra Fiscal Municipal bajo Ofrecimiento Público, no podrán ser adjudicatarios en futuros llamados mientras no hubieren cumplido la totalidad de las obligaciones adquiridas en la adjudicación anterior.-----

## **FORMAS DE PAGO.**

**Artículo 27°:** Facúltese al Ejecutivo Municipal a pactar planes de pago con los adjudicatarios de Parcelas Fiscales destinadas a la construcción de viviendas familiares, para cada uno en particular, estableciéndose de una (1 a 60) a sesenta cuotas mensuales y consecutivas.-----

## **OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO**

**Artículo 28°:** Son obligaciones esenciales del adjudicatario:

- a) Cercar perimetral el Lote y dar inicio a la construcción de su vivienda dentro del término de sesenta (60) días corridos, contados a partir de la fecha de su notificación como beneficiario, y de ejecutar las mismas de acuerdo a las condiciones técnicas vigentes.-

- b) Habitar la mejora en un plazo máximo de 24 meses desde la fecha de su notificación como beneficiario.-
- c) No transferir, arrendar o dar en comodato el inmueble.-
- d) Suscribir el título de propiedad cuando se cumplimenten las exigencias previstas en la presente norma.-
- e) Efectuar los pagos en los plazos acordados con la autoridad competente.-
- f) Abonar los tributos correspondientes.-
- g) Mantener el beneficio por el término mínimo de cinco (5) años.-

Los plazos estipulados podrán ser prorrogados a pedido del interesado, fundado en fuerza mayor o caso fortuito debidamente acreditado, por el Departamento Ejecutivo Municipal mediante notificación de la cual se archivará copia en el expediente respectivo.-----

### **CADUCIDAD DE DERECHOS.**

**Artículo 29°:** Serán causales de caducidad de los derechos del ocupante, adjudicatario o preadjudicatario:

- a) No hacer ocupación real y efectiva del inmueble.-
- b) No cumplir con lo prescripto en la presente Ordenanza en lo concerniente a la realización de las mejoras en el término legal establecido.-
- c) Realizar cesiones, permutas o transferencias de los derechos del ocupante, preadjudicatario o adjudicatario.-
- d) Poseer otra propiedad inmueble el recurrente o su cónyuge con anterioridad a la adjudicación de la parcela y aún, a un (1) año posterior a la realización del Título de Propiedad, excepto para los casos de herencia familiar.-
- e) Por fallecimiento del adjudicatario, cuando no dejara cónyuge supérstite, herederos u otras personas con las que coposeía cuanto menos los últimos cinco (5) años.-----

### **PROCEDIMIENTO PARA OPERAR LA CADUCIDAD.**

**Artículo 30°:** En caso de constatarse alguna de las causales citadas en el artículo precedente, se procederá a citar el ocupante, preadjudicatario o adjudicatario por

medio de Carta Documento o Telegrama Colacionado, según corresponda, dejándose debida constancia en el expediente.

Dicha citación deberá contener la causal de caducidad y nulidad de transparencia; el plazo de diez (10) días en el que podrá ejercer su derecho legítimo de defensa por medio de un descargo, y el apercibimiento de operar la caducidad de sus derechos, en caso de silencio o mero transcurso del plazo acordado.

Se le exigirá el desalojo inmediato del nuevo adquirente, a quien previa evaluación, se le reconocerá el crédito sobre las mejoras existentes con arreglo a las disposiciones del Código Civil en relación a lo edificado en terreno ajeno, o bien se lo considerará como pago por alquiler del inmueble.-----

## **DISPOSICIONES GENERALES.**

**Artículo 31°:** Las transferencias de mejoras y cesiones de derechos acordados en virtud de la presente ordenanza, no serán oponibles al Municipio si previamente, no fueren autorizadas por éste. A efectos de su consideración los interesados deberán adjuntar los argumentos y motivaciones que funden su pedido.-

El Municipio evaluará por medio del Concejo Deliberante tales solicitudes, evitando autorizar transferencias o cesiones que tengan o entrañen fines especulativos, privilegiando la real ocupación de las parcelas. La reiteración de cesiones efectuadas, será considerada presunción juris tantum de especular.-----

**Artículo 32°:** AUTORIZAR al Departamento Ejecutivo Municipal a realizar las mensuras necesarias para la regularización de las ocupaciones existentes al momento de la implementación de la presente Ordenanza, con cargo al adjudicatario.-----

**Artículo 33°:** Cumplidas con las obligaciones legales, y definido el estado parcelario por mensura podrán iniciarse las gestiones tendientes a la extensión del título de propiedad.-

Si fuere menester, podrán constituirse los respectivos títulos de propiedad con derecho real de garantía hipotecaria y/o pacto de retroventa por un plazo de tres (3) años, a favor del Municipio cuando existan deudas por el pago de la parcela y/o no se haya cumplimentado en su totalidad con las obligaciones sobre la tierra ocupada.-----

**Artículo 34°:** Queda estrictamente PROHIBIDO USURPAR Tierras Fiscales de propiedad privada de la Municipalidad de Dolavon.

Quien incurra en esta falta será desalojado mediante con la fuerza pública.-----

**Artículo 35°:** Toda situación no prevista en lo estipulado por la presente Ordenanza, será tratado en particular por el Honorable Concejo Deliberante de Dolavon, sobre el que deberá expedirse a la brevedad posible.-----

**Artículo 36°:** DERÓGASE toda otra norma que en forma total o parcial se oponga a la presente Ordenanza.-----

**Artículo 37°:** REGÍSTRESE, Comuníquese y Cumplido, ARCHÍVESE.-----

**ORDENANZA N° 207/05.-**

--- Dada en la 18ª Sesión Ordinaria del Período Legislativo 2.005 del Honorable Concejo Deliberante de Dolavon, celebrada a los 07 días del mes de noviembre del año 2.005.- Acta N° 602.---