



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

BLOQUE
MOVIMIENTO POPULAR FUEGUINO
Concejal Ricardo Garramuño

CONCEJO DELIBERANTE ORDINARIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	16/05/16 Hs. 14:24
Numero:	891 Fojas: 23
Expto. N°	
Girado:	
Recibido:	leg 3420

"2016. Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional

NOTA N° 70/16

Letra: B. MPF

Ushuaia, 16 de Mayo de 2016.-

Sr. PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE DE USHUAIA
Dn. Juan Carlos PINO
S. / D

Me dirijo a Ud. a efectos de solicitar la incorporación sobre tablas, en la próxima Sesión Ordinaria, del siguiente proyecto de Ordenanza, en virtud de los fundamentos que adjunto.

Sin otro particular, lo saludo atentamente.

Lic. Ricardo J. Garramuño
Concejal M.P.F.



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

BLOQUE
MOVIMIENTO POPULAR FUEGUINO
Concejal Ricardo Garramuño

FUNDAMENTOS

El Municipio de Ushuaia desarrolla en forma indelegable la planificación y gestión del ambiente urbano y rural de la ciudad. Y en dicha función cobra especial relevancia la planificación territorial. Tan así, que la propia Carta Orgánica Municipal, reconoce esta tarea como de carácter pleno e irrenunciable, dedicando especial atención a los distintos aspectos que la misma involucra e imponiendo la manda de su reglamentación, en relación a:

- régimen general de usos del suelo, subsuelo, espacio aéreo
- uso adecuado de los predios, la regulación y coordinación de las atribuciones urbanísticas
- fiscalización de concesiones de uso de espacios públicos
- el uso del suelo, en especial su urbanización, respetando el interés público y el social de la propiedad, garantizando la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados de la construcción colectiva del hábitat.**

Y en esta tarea de planificación, primordialmente relacionada con el último aspecto detallado, se inscribe un derecho expresamente reconocido a los vecinos de nuestra ciudad: **el derecho a una vivienda y hábitat dignos**, así de simple y así de contundente la garantía receptada por el artículo 51 de nuestra COM.

De la situación precedentemente informada, surge evidente que la reglamentación del suelo urbano, y en lo específico la de la administración de las tierras fiscales municipales con destino primordial de vivienda, comunitarios y otros especiales, no es un tema menor para nosotros y para nuestra función legislativa.

Y así por cierto lo entiende el Departamento Ejecutivo Municipal, al remitir un Proyecto de Ordenanza dedicado a normar sobre dicha materia, ingresado como asunto 789/16, y así también lo entiende este Concejo y en particular este Concejal, al dedicarse al análisis de la cuestión enunciada.

Entonces, bajo el marco que impone la manda constitucional local, a la luz de las ordenanzas 2025, 3131 y 3178, y sus modificatorias, hoy vigentes en la materia específica, evaluando la aplicación concreta de ese régimen normativo, y sopesando todo ello con el proyecto de ordenanza remitido por el DEM, es que he evaluado la



***Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia***

BLOQUE
MOVIMIENTO POPULAR FUEGUINO
Concejal Ricardo Garramuño

alternativa de mejorar dicha propuesta, redactando un nuevo proyecto de Ordenanza cuyos ejes precisamente son:

- La COM
- Las Ordenanzas vigentes en la materia
- Los resultados de la aplicación de dicha normativa
- El Proyecto de Ordenanza remitido por el DEM, sobre el tema específico

La mejora de este proyecto, reitero, inserto necesariamente en el marco de las pautas regladas en el artículo 51 de nuestra COM, consiste en receptar el espíritu de modificación que ha esbozado el DEM, pero atendiendo no en forma exclusiva a la administración de las tierras fiscales municipales con destino a vivienda única y permanente, sino incluyendo también los otros destinos contemplados en nuestra Norma Fundamental de la ciudad, y pretendiendo redactar un texto legislativo orgánico que incluya además de los distintos destinos, también los posibles sistemas de adjudicación y todo el procedimiento respectivo- desde el empadronamiento hasta la extensión del título de propiedad correspondiente.

En esa finalidad se inscribe mi propuesta que reitero, aspira a reunir en un solo texto legal la regulación de la administración de las tierras fiscales municipales, siguiendo el mandato de nuestra COM, contemplando el régimen hoy vigente y adecuándolo a la modificación solicitada por el DEM, e imprimiéndole por cierto en distintos aspectos la impronta del suscripto, que es en definitiva la de sus representados.

Por lo expuesto, solicito el acompañamiento de los Señores Concejales en la aprobación del presente proyecto de Ordenanza.



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

BLOQUE
MOVIMIENTO POPULAR FUEGUINO
Concejal Ricardo Garramuño

PROYECTO DE ORDENANZA

**TITULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1°. - **Objeto. Ámbito de aplicación.** La presente tiene por objeto establecer el régimen de acceso, adjudicación y venta de predios fiscales municipales comprendidos dentro del ejido urbano y urbano rural de la ciudad de Ushuaia.

Artículo 2°. - **Predios comprendidos.** Están comprendidos dentro del alcance de la presente, los predios municipales ubicados dentro del ejido urbano creado por Ley provincial 72 y sus modificatorias, más la zona urbano rural establecida en la Constitución Provincial.

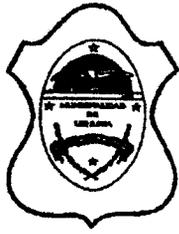
Artículo 3°. - **Autoridad de aplicación.** El Departamento Ejecutivo Municipal es el organismo de aplicación de la presente y su reglamentación, referida al inventario, registro, custodia, conservación, delimitación, adjudicación, venta y cesión de tierras fiscales municipales.

La autoridad de aplicación recepciona, controla y centraliza todas las actuaciones administrativas destinadas a la adjudicación y venta de predios fiscales municipales, de acuerdo con las pautas previstas en la presente.

En todos los casos se deben respetar las normas de planeamiento urbano del ejido municipal, con la finalidad de consolidar los barrios y garantizar un desarrollo armónico y funcional de la trama urbana.

Artículo 4°. - **Control de trámites.** La autoridad de aplicación debe llevar el control de los trámites a realizar por cada solicitante de predios fiscales municipales, desde su inicio hasta la obtención definitiva, por parte del adjudicatario, del título de Propiedad, de acuerdo con lo previsto en la presente y su reglamentación.

Artículo 5°. - **Destinos.** Se pueden adjudicar en venta predios fiscales municipales con los siguientes destinos:



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

BLOQUE
MOVIMIENTO POPULAR FUEGUINO
Concejal Ricardo Garramuño

- a. vivienda familiar única y permanente, a través de cualquiera de los sistemas de acceso a predios fiscales municipales previstos en la presente;
- b. comunitarios: para instituciones religiosas oficialmente reconocidas, cooperativas, clubes u otras instituciones de bien público con personería jurídica;
- c. otros destinos previstos en los subincisos b., c y d, del inciso 4. del artículo 51 de la Carta Orgánica Municipal.

Artículo 6°. - **Forma.** Las adjudicaciones de predios fiscales municipales se realizan por Decreto, previo cumplimiento de lo establecido en la presente; excepto las previstas en el inciso c) del artículo 5°, que deben realizarse por Ordenanza y con aplicación del mecanismo de doble lectura previsto en el artículo 143 de la Carta Orgánica Municipal.

Artículo 7°. - **Precio de venta.** El precio de venta de los predios municipales se determina de la siguiente manera:

- a. Para los predios con los destinos previstos en los incisos a y b. del artículo 5°, el valor de venta se determinará a partir de la superficie de cada parcela multiplicada por el valor del metro cuadrado, que se fija en el 4,4 por ciento del total general de los haberes correspondiente al grado 5 Servicio Mantenimiento y Producción del escalafón municipal;
- b. Para los predios previstos en el inciso c. del artículo 5°, el valor de venta será el valor del mercado.

Artículo 8°. - **Valor de mercado.** Considérase valor de mercado al promedio de tasaciones independientes de cinco (5) inmobiliarias habilitadas en la ciudad, solicitadas por la autoridad de aplicación, con cargo al proponente. En ningún caso dicho valor puede ser inferior a tres (3) veces el valor resultante de aplicar el método previsto en el inciso a. del artículo 7°, al momento de la elevación del Proyecto de Ordenanza de adjudicación.

Artículo 9°. - **Destino de los fondos.** Los montos recaudados en concepto de venta de la tierra municipal serán acreditados en una cuenta corriente bancaria especial. Los fondos allí depositados deben ser destinados por la autoridad de aplicación a:



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

BLOQUE
MOVIMIENTO POPULAR FUEGUINO
Concejales Ricardo Garramuño

- a. la adquisición de insumos o prestación de servicios, relacionados al cumplimiento de las funciones establecidas en el artículo 3°;
- b. la consolidación de las urbanizaciones existentes;
- c. al desarrollo de nuevas urbanizaciones;
- d. recuperación de espacios públicos.

**TÍTULO SEGUNDO
REGISTRO ÚNICO DE DEMANDA HABITACIONAL**

Artículo 10. - Creación. Créase el Registro Único de Demanda Habitacional, en el ámbito de la autoridad de aplicación, con el objetivo de empadronar a todas las personas que demandan una vivienda familiar única y permanente.

Artículo 11. - Requisitos para el empadronamiento. Pueden empadronarse como demandantes de vivienda familiar única y permanente, las personas que reúnen los siguientes requisitos:

- a. Ser argentino nativo, naturalizado o por opción;
- b. Ser mayor de edad;
- c. Tener 2 (dos) o más años de residencia permanente en la ciudad;
- d. No poseer ni haber poseído, a título dominial, el demandante ni su cónyuge, bien inmueble destinado a vivienda familiar única y permanente dentro de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, excepto los recibidos por herencia, donación o legado.

Artículo 12. - Empadronamiento. Las personas que cumplen con los requisitos previstos en el artículo 11 deben:

- a. suscribir una Ficha de Empadronamiento, que tendrá carácter de Declaración Jurada y será certificada por los agentes o funcionarios municipales intervinientes, y;
- b. acompañar la presentación con la documentación que:
 - i. acredite el cumplimiento de los requisitos para el empadronamiento; y
 - ii. permita la asignación del puntaje previsto en el Anexo I.



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

BLOQUE
MOVIMIENTO POPULAR FUEGUINO
Concejal Ricardo Garramuño

En caso de constatar omisión o falseamiento de los datos suministrados en la Ficha de Empadronamiento, el empadronamiento será dado de baja y el demandante quedará inhibido para solicitar su incorporación al Registro Único de Demanda Habitacional.

Artículo 13. - Certificaciones a presentar. A los efectos de acreditar el requisito previsto en el inciso d. del artículo 11, el demandante y, si corresponde, su cónyuge, deben presentar las certificaciones que en cada caso establecerá la reglamentación correspondiente, de:

- a. Registro de la Propiedad Inmueble;
- b. Instituto Provincial de Vivienda;
- c. Entidades bancarias que operan en la plaza financiera de la ciudad.

Artículo 14. - Registro de personas excluidas. La autoridad de aplicación debe llevar un Registro de las personas excluidas del Registro Único de Demanda Habitacional, quienes se encuentran inhibidas en forma permanente para presentar una nueva solicitud de empadronamiento.

Las personas incluidas en el registro previsto en el presente artículo deben ser desagregadas del Registro Único de Demanda Habitacional. La autoridad de aplicación notificará la exclusión al interesado dentro de los diez (10) días de producida.

Artículo 15. - Actualización de datos. Las personas empadronadas deben comunicar a la autoridad de aplicación toda modificación en los datos informados al momento del empadronamiento, en los plazos establecidos en la reglamentación de la presente.

Artículo 16. - Denuncias. Cualquier vecino puede denunciar ante la autoridad de aplicación situaciones de incumplimiento a la normativa, o de falseamiento de datos, relativa a empadronados o adjudicatarios.

Las situaciones denunciadas deben ser de conocimiento directo del denunciante, y se iniciará el procedimiento establecido para estos casos en la reglamentación de la presente.

Artículo 17. - Equipo técnico. La autoridad de aplicación debe constituir un equipo técnico de trabajo con las siguientes funciones:

- a. Establecer la periodicidad en la que se debe realizar el empadronamiento de demandantes de viviendas familiares únicas y permanentes, y gestionar la correspondiente convocatoria de acuerdo a lo establecido en la reglamentación de la presente.



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

BLOQUE
MOVIMIENTO POPULAR FUEGUINO
Concejales Ricardo Garramuño

- b. Mantener el Registro Único de Demanda Habitacional actualizado;
- c. Elevar copia del Registro Único de Demanda Habitacional actualizado al Señor Intendente Municipal, en los meses de mayo y noviembre.
- d. Realizar un informe anual sobre demanda habitacional, que contenga como mínimo: cantidad de inscriptos, composición, evolución, proyecciones, cantidad de adjudicaciones por cada uno de los sistemas previstos en la presente, y demás ítems previstos en la reglamentación.

**TITULO CUARTO
SISTEMAS DE ACCESO A PREDIOS MUNICIPALES**

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 18. - Beneficiarios. Solamente las personas empadronadas en el Registro Único de Demanda Habitacional, pueden acceder a un predio municipal con destino a vivienda familiar única y permanente, en la forma, plazos y condiciones establecidas en el presente título.

Artículo 19. - Sistemas de acceso. Institúyense tres (3) sistemas de acceso a predios municipales, en el marco del Programa de Creación de Suelo Urbano, conforme los objetivos y lineamientos establecidos en el Plan Estratégico Ushuaia y el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad:

- a. Sistema de acceso a la vivienda por autogestión colectiva;
- b. Sistema de acceso individual a predios fiscales;
- c. Sistema de atención de casos de extrema necesidad social - económica – ambiental, según lo establecido en la ordenanza específica.

Artículo 20. - Predios afectados al sistema. El Departamento Ejecutivo Municipal elevará al Concejo Deliberante, en el mes de mayo de cada año, el detalle de los predios fiscales susceptibles de ser afectados a adjudicación en venta, con detalle del sistema y destino previsto para cada sector, según lo establecido en los artículos 5° y 19.



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

BLOQUE
MOVIMIENTO POPULAR FUEGUINO
Concejal Ricardo Garramuño

Artículo 21. - Rechazo de las condiciones propuestas. Toda persona física, agrupación o asociación seleccionada para la suscripción de convenios de preadjudicación por aplicación de cualquiera de los sistemas establecidos en la presente, que no acepta la propuesta de localización, dimensiones de la parcela o fracción fiscal ofrecida, o condiciones de urbanización propuestas por el municipio en dicho marco, perderá automáticamente el ochenta por ciento (80%) del puntaje recibido, conforme los criterios de evaluación aplicados al efecto.

CAPÍTULO SEGUNDO

SISTEMA DE ACCESO A LA VIVIENDA POR AUTOGESTIÓN COLECTIVA

Artículo 22. - Sistema de acceso a la vivienda por autogestión colectiva. Objeto. El Sistema de Acceso a la Vivienda por Autogestión Colectiva tiene por objeto la resolución de soluciones y conjuntos habitacionales a través de la suscripción de convenios de adjudicación de predios o fracciones fiscales incorporados al Programa de Creación de Suelo Urbano a asociaciones civiles sin fines de lucro, cooperativas de vivienda, asociaciones simples, entidades gremiales o sindicales o cualquier otra forma de asociación o agrupación de vecinos reconocida por la Carta Orgánica Municipal, como mecanismo de generación de procesos de gestión asociada de proyectos para el diseño y construcción de viviendas colectivas, individuales o prototipos de viviendas apareadas dirigidas a solucionar la problemática habitacional de sus miembros.

Artículo 23. - Convocatoria. La autoridad de aplicación debe convocar públicamente a inscribirse, a asociaciones civiles sin fines de lucro, cooperativas de vivienda, asociaciones simples, entidades gremiales o sindicales o cualquier otra forma de asociación o agrupación de vecinos reconocida por la Carta Orgánica Municipal que pudiera conformarse al efecto, interesadas en participar en el sistema instituido por la presente, sin que ello implique compromiso alguno por parte del Municipio respecto de las entidades inscriptas.

Artículo 24. - Ponderación. El equipo técnico previsto en el artículo 17 es responsable de ponderar las propuestas de las entidades inscriptas en función de las Pautas de análisis previstas en el Anexo II que forma parte de la presente.



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

BLOQUE
MOVIMIENTO POPULAR FUEGUINO
Concejal Ricardo Garramuño

Artículo 25. - Aprobación de la propuesta de preadjudicatarios para el sistema de autogestión colectiva. Sobre la base de la ponderación prevista en el artículo 24, en relación a los espacios disponibles que se hayan incorporado al Programa de Creación de Suelo Urbano, el Departamento Ejecutivo Municipal elevará al Concejo Deliberante, la propuesta de afectación específica de sectores sujetos a urbanización a las distintas asociaciones o agrupaciones vecinales inscriptas para el Sistema de Acceso a la Vivienda por Autogestión Colectiva. Simultáneamente, debe exponer los listados de potenciales adjudicatarios en sitios de acceso público del municipio.

Artículo 26. - El Concejo Deliberante debe aprobar o desestimar la propuesta por Resolución, dentro de los veinte (20) días contados desde que el asunto toma estado parlamentario, plazo que se suspende durante el período de receso del Concejo Deliberante. Si el Cuerpo de Concejales no resuelve sobre la cuestión en el plazo indicado, la propuesta del Departamento Ejecutivo Municipal se considerará aprobada.

Artículo 27. - Convenio de preadjudicación con la entidad. El Departamento Ejecutivo Municipal debe suscribir, con cada una de las entidades a las que se hubieran reservado predios o fracciones fiscales por aplicación del Artículo 25, un convenio de preadjudicación, a los efectos de:

- a. transferir la custodia del sector específico a urbanizar en conjunto con la entidad,
- b. formalizar las instancias de cooperación técnica con el municipio para el desarrollo de la propuesta, y;
- c. otorgarle un plazo máximo para el desarrollo de la misma.

Artículo 28. - Convenio de adjudicación a la entidad. Vencido el plazo previsto en el inciso c del artículo 26, y cumplidas las condiciones establecidas en el convenio de preadjudicación, se suscribirá entre las partes el Convenio de adjudicación definitiva, ad referendum del Concejo Deliberante, estableciendo los derechos y obligaciones mutuas, así como el programa de condiciones y necesidades mínimas del proyecto, conforme los siguientes lineamientos:

- a. Valor del predio a adjudicar, conforme a las disposiciones establecidas en la presente y su reglamentación;
- b. Características del conjunto habitacional a construir;



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

BLOQUE
MOVIMIENTO POPULAR FUEGUINO
Concejal Ricardo Garramuño

- c. Descripción de las obras previas de apertura de calles, pasajes internos o infraestructura de servicios;
- d. distribución de responsabilidades mutuas en la cogestión de las mismas y resolución de los espacios comunes para optimizar la convivencia entre futuros vecinos y brindar equipamiento comunitario que eleve su calidad de vida;
- e. Especificaciones y características técnicas de las viviendas;
- f. Plazo estimado de construcción;
- g. Grado de terminación de las viviendas o unidades funcionales al momento de su adjudicación a cada propietario individual.

Artículo 29. - Asesoramiento. El Departamento Ejecutivo Municipal debe brindar asesoramiento técnico para el diseño de los proyectos urbanos y la resolución de prototipos de vivienda más adecuados al sector.

Artículo 30. - Transferencia de dominio al Instituto Provincial de Vivienda. Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a transferir a título gratuito al IPV, el dominio de aquellos predios preadjudicados o adjudicados a asociaciones en el marco de la presente, previa conformidad de las mismas y cancelación del valor de los predios, a los efectos de ser hipotecados por el Instituto con el fin de construir unidades habitacionales bajo la modalidad de vivienda colectiva, para ser destinadas a los beneficiarios de la asociación pertinente de conformidad a las actuaciones administrativas correspondientes.

Artículo 31. - Otras transferencias de dominio. Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a realizar las transferencias de dominio necesarias, con las garantías y condiciones suficientes, de aquellos predios preadjudicados o adjudicados a asociaciones, cooperativas de vivienda, entidades gremiales o sindicales, en el marco de la presente, previa conformidad de las mismas y cancelación del valor de los predios, a los efectos de ser hipotecados por la entidad bancaria o financiera interviniente con el fin de construir unidades habitacionales bajo la modalidad de vivienda colectiva para ser destinadas a los beneficiarios de la asociación pertinente de conformidad a las actuaciones administrativas correspondientes.



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

BLOQUE
MOVIMIENTO POPULAR FUEGUINO
Concejal Ricardo Garramuño

Artículo 32. - Asistencia financiera de programas nacionales o provinciales. Los beneficiarios de cualquier programa nacional o provincial que financie la autoconstrucción de viviendas únicas familiares, pueden encuadrarse en el sistema de acceso previsto en el presente capítulo. La autoridad de aplicación realizará las adecuaciones normativas y técnicas necesarias para la correspondiente aplicación de esta modalidad.

En este caso, la autoridad de aplicación propone el proyecto urbanístico, de subdivisión, cantidad de soluciones habitacionales, prototipo de edificación, indicadores urbanísticos y todo otro factor que afecte al desarrollo integral de la intervención, todo lo cual se establecerá mediante decreto municipal, dictado ad referendum del Concejo Deliberante.

CAPÍTULO TERCERO

SISTEMA DE ACCESO INDIVIDUAL A PREDIOS MUNICIPALES

Artículo 33. - Sistema de acceso individual a predios fiscales. Objeto. El Sistema de Acceso Individual a Predios Fiscales, tiene por objeto ser aplicado para la adjudicación de aquellos predios que, por sus características no pueden ser utilizados para la construcción de viviendas en el marco del Sistema de Acceso a la Vivienda por Autogestión Colectiva.

Artículo 34. - Distribución relativa. Los predios fiscales definidos por el Municipio como unidades o parcelas individuales, se deben afectar al Sistema de Acceso individual a Predios Fiscales, conforme la siguiente distribución relativa para los diferentes segmentos de demanda:

- a. Para familias: OCHENTA POR CIENTO (80%);
- b. Para solteros: QUINCE POR CIENTO (15%);
- c. Para situaciones especiales (Excombatientes, Beneficiarios de PAMI o personas con discapacidad): hasta CINCO POR CIENTO (5%).



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

BLOQUE
MOVIMIENTO POPULAR FUEGUINO
Concejal Ricardo Garramuño

Artículo 35. - Puntaje. La autoridad de aplicación evalúa, clasifica y ordena a los inscriptos en el Registro Único de Demanda Habitacional conforme al sistema de puntaje establecido en el Anexo I que forma parte de la presente.

Artículo 36. - Aprobación de la propuesta de preadjudicatarios para el sistema de acceso individual. Sobre la base de la evaluación realizada por aplicación de los Artículos 33 y 34, en relación a los espacios disponibles que puedan afectarse a este sistema, el Departamento Ejecutivo Municipal debe elevar al Concejo Deliberante la propuesta de preadjudicación de predios individuales. Simultáneamente, debe exponer los listados de potenciales adjudicatarios en sitios de acceso público del municipio.

El Concejo Deliberante debe aprobar o desestimar la propuesta por Resolución, dentro de los quince (15) días contados desde que el asunto toma estado parlamentario, plazo que se suspende durante el período de receso del Concejo Deliberante. Si el Cuerpo de Concejales no resuelve sobre la cuestión en el plazo indicado, la propuesta del Departamento Ejecutivo Municipal se considerará aprobada.

Artículo 37. - Convenio de adjudicación al beneficiario. El Departamento Ejecutivo Municipal debe suscribir, con cada uno de los postulantes aprobados por aplicación del Artículo 35, un convenio de adjudicación, a los efectos de:

- a. transferir la custodia del predio,
- b. otorgar plazos de construcción y cercado,
- c. establecer grado de terminación de la vivienda;
- d. determinar el valor del predio a adjudicar conforme a las disposiciones establecidas en la presente y su reglamentación.



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

BLOQUE
MOVIMIENTO POPULAR FUEGUINO
Concejal Ricardo Garramuño

**TITULO QUINTO
ADJUDICACIONES**

**CAPÍTULO PRIMERO
ADJUDICACIÓN DEL PREDIO**

Artículo 38. - Posesión inmediata del predio. Para garantizar al adjudicatario la posesión inmediata del predio, la autoridad de aplicación tiene prohibido adjudicar predios:

- a. con ocupantes;
- b. con litigios pendientes; o
- c. con deuda tributaria conforme lo previsto en la Ordenanza Fiscal vigente.

El inciso a. no es de aplicación a los casos previstos en el título sexto de la presente.

Artículo 39. - Requisitos para ser adjudicatario. Son requisitos para ser beneficiario en venta de un predio municipal destinados a vivienda familiar única y permanente los siguientes:

- a. Estar empadronado en el Registro Único de Demanda Habitacional;
- b. Tener como mínimo 2 (dos) años de residencia permanente en la ciudad al momento de la adjudicación;
- c. No poseer ni haber poseído, a título dominial, el demandante ni su cónyuge, bien inmueble destinado a vivienda familiar única y permanente dentro de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, excepto los recibidos por herencia, donación o legado.

Artículo 40. - Contenido del Decreto de adjudicación. El Decreto de Adjudicación en venta de predios municipales debe contener, sin excepción:

- a. Datos del adjudicatario: Nombre/s, Apellido/s, número de documento y domicilio;
- b. Datos del predio que se adjudica: nomenclatura catastral, superficie y destino del predio;

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sándwich del Sur son y serán argentinas."



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

BLOQUE
MOVIMIENTO POPULAR FUEGUINO
Concejal Ricardo Garramuño

- c. Condiciones de adjudicación: precio de venta, forma de pago, cantidad de cuotas y obligaciones a cumplir por el adjudicatario, en función del destino y sistema de adjudicación.

Artículo 41. - Forma de pago. La forma de pago del precio de los predios municipales adjudicados puede ser de contado efectivo o en cuotas mensuales y consecutivas. Facúltase a la autoridad de aplicación a establecer el plazo de financiación de cada predio en particular, según lo establecido en la presente y su reglamentación.

Para el caso de predios con destinos comunitarios, el plazo de pago no puede exceder los cinco (5) años, salvo expresa autorización al efecto otorgada mediante Resolución del Concejo Deliberante.

Mora en el pago. En el caso de mora en el pago de las cuotas, es de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza Fiscal vigente.

Artículo 42. - Modificación de plazos. Los adjudicatarios pueden solicitar, como caso de excepción y por única vez, la prórroga o ampliación de los plazos establecidos en el Decreto de Adjudicación. El Intendente puede autorizar la solicitud del adjudicatario solamente cuando se encuentre fundada por escrito y por razones de caso fortuito o de fuerza mayor.

**CAPÍTULO SEGUNDO
ACTOS DEL ADJUDICATARIO**

Artículo 43. - Derechos de adjudicación. Prohíbese al adjudicatario de un predio municipal, realizar por sí o por interpósita persona, a título oneroso o gratuito, cesiones, ventas, arrendamientos o transferencias de los derechos de adjudicación en venta antes del otorgamiento del Título de Propiedad.

Quien infringe la prohibición establecida en el presente artículo quedará inhabilitado en forma permanente para postularse y acceder a otros predios municipales, será incorporado al registro previsto en el artículo 14; y la cesión, venta, arrendamiento, o transferencia de derechos de los derechos de adjudicación en venta será nula.

Artículo 44. - Desistimiento del predio asignado. Cuando el adjudicatario desiste del predio asignado, la autoridad de aplicación dejará sin efecto la adjudicación del mismo, y reintegrará al ex-adjudicatario el importe que en concepto de precio haya pagado,



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

BLOQUE
MOVIMIENTO POPULAR FUEGUINO
Concejal Ricardo Garramuño

previa deducción del quince por ciento (15%) en concepto de gastos administrativos, y de los importes adeudados por impuestos, tasas o contribuciones, si corresponde.

El reintegro debe efectivizarse en la misma forma de pago elegida por el ex-adjudicatario para abonar el predio.

Una vez que se encuentra formalizado el desistimiento, el predio quedará disponible para ser adjudicado en venta nuevamente.

Artículo 45. - Derecho de venta de mejoras. Cualquier adjudicatario de un predio municipal puede vender las mejoras efectuadas en el predio, previa autorización de la autoridad de aplicación, de acuerdo con las pautas que a continuación se detallan:

- a. La parcela adjudicada debe encontrarse en situación fiscal regular;
- b. el comprador de las mejoras debe cumplir con los requisitos para ser adjudicatario de un predio municipal en los términos del artículo 38;
- c. el valor de las mejoras será convenido entre las partes, sin intervención de la autoridad de aplicación;
- d. los pagos realizados por el adjudicatario no se reconocerán al comprador de las mejoras como pago a cuenta del predio.

La autoridad de aplicación debe resolver sobre la solicitud de autorización de venta de mejoras dentro de los quince (15) días hábiles, contados a partir de la presentación de la solicitud con la documentación necesaria para la evaluación del pedido.

Artículo 46. - Autorización de venta de mejoras. Autorizada la venta de mejoras:

- a. quedará sin efecto el decreto de adjudicación original sin que ello genere al vendedor de la mejora derecho a compensación alguna ni devolución del precio pagado por el predio;
- b. se adjudicará en venta el predio al comprador de la mejora, previa suscripción del convenio de adjudicación previsto en el artículo 36.

Artículo 47. - Inhibición permanente para ser adjudicatario. El adjudicatario que ha vendido la mejora con o sin autorización de la autoridad de aplicación o ha desistido del predio adjudicado, será inhibido en forma permanente para ser adjudicatario de tierras



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

BLOQUE
MOVIMIENTO POPULAR FUEGUINO
Concejal Ricardo Garramuño

municipales para vivienda familiar única y permanente y será incorporado al registro previsto en el artículo 14.

**CAPÍTULO TERCERO
DESADJUDICACIÓN**

Artículo 48. - Desadjudicación por incumplimiento. Todo incumplimiento respecto a las condiciones establecidas en los convenios y decretos de adjudicación, excepto aquel que responde a imponderables que no son responsabilidad del adjudicatario o responden a necesidades técnicas de adecuación del proyecto debidamente fundadas y aprobadas por las áreas técnicas municipales competentes, provocará la retrocesión del predio a favor de la Municipalidad, con todo lo construido y plantado a la fecha de retrocesión y sin que esto genere al adjudicatario derecho a compensación alguna ni devolución del precio pagado por el predio.

La desadjudicación del predio debe realizarse dentro de los quince (15) días desde la fecha de constatado el incumplimiento.

Notificado de la desadjudicación, el ex adjudicatario podrá interponer los recursos administrativos correspondientes establecidos en Ley provincial 141.

Artículo 49. - Desocupación del predio. El exadjudicatario debe desocupar el predio dentro de los diez (10) días de notificada la desadjudicación.

Cuando el ex adjudicatario no desocupa el predio en el plazo establecido en la presente, la autoridad de aplicación lo intimará a desocupar bajo apercibimiento de iniciar las acciones legales correspondientes.

**CAPÍTULO CUARTO
CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES**

Artículo 50. - Certificación. La autoridad de aplicación debe, por acto administrativo, certificar que:

- a. el lote se encuentra abonado;
- b. la situación fiscal del predio se encuentra regularizada; y
- c. el adjudicatario ha cumplido con las obligaciones previstas en el Decreto de Adjudicación.



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

BLOQUE
MOVIMIENTO POPULAR FUEGUINO
Concejal Ricardo Garramuño

A partir del dictado del acto administrativo prevista en el presente artículo, el adjudicatario debe gestionar el Título de Propiedad correspondiente.

Artículo 51. - Condición resolutoria. Todos los títulos de propiedad correspondientes a inmuebles otorgados para el destino vivienda familiar única y permanente en el marco de la presente y su reglamentación, deben contener la prohibición de enajenar o locar el inmueble en cuestión, por el término de diez (10) años a partir de la inscripción de la escritura traslativa de dominio en el Registro de Propiedad Inmueble. El incumplimiento de las obligaciones de no hacer mencionadas operará como condición resolutoria de la traslación dominial en de los términos de los artículos 348, 1163 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación.

Artículo 52. - Gastos de escrituración. En todos los casos, el titular del predio adjudicado, debe hacerse cargo de los gastos que demande la escrituración del mismo.

Artículo 53. - Título sujeto a condiciones. Cuando el adjudicatario gestiona un crédito hipotecario, y la institución bancaria requiere la constitución de una hipoteca en garantía del préstamo a acordar, la autoridad de aplicación certificará el grado de cumplimiento de las obligaciones por parte del adjudicatario para la emisión del título de propiedad "sujeto a condición".

Para la certificación de cumplimiento prevista en el presente artículo, la autoridad de aplicación debe verificar el cumplimiento de un mínimo del veinticinco por ciento (25%) de todas y cada una de las obligaciones establecidas en el convenio y decreto de adjudicación.

En caso de incumplimiento de las obligaciones por parte del adjudicatario con título "sujeto a condición", se procederá a caducar la venta condicionada y se retrotraerá el dominio del predio a favor del Municipio.

La operatoria hipotecaria debe incluir un seguro de garantía a favor de la Municipalidad, en caso de incumplimiento de las obligaciones por parte del propietario con título sujeto a condición, con el objeto de cancelar la hipoteca en caso de retrotracción del dominio a favor del Municipio.



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

BLOQUE
MOVIMIENTO POPULAR FUEGUINO
Concejal Ricardo Garramuño

**TITULO QUINTO
DESTINOS COMUNITARIOS Y OTROS DESTINOS**

Artículo 54. - Requisitos para el acceso. Cuando los predios municipales se solicitan para un fin distinto al de vivienda familiar única y permanente, los peticionantes deben reunir los siguientes requisitos:

- a. En el caso de personas físicas: cumplir con los incisos a y b del artículo 38;
- b. En el caso de sociedades:
 - i. Estatuto e inscripciones en Inspección General de Justicia;
 - ii. Certificado de situación regular de la Inspección General de Justicia;
 - iii. Destino del predio acorde al objeto societario.
- c. presentar el Proyecto de la actividad a realizar, aprobado por la autoridad competente en la materia, según el caso en particular;
- d. anteproyecto de las obras a ejecutar;
- e. cronograma de Obras y curva de inversiones, con especificación de la fecha de inicio y finalización;

Artículo 55. - Evaluación del proyecto. En los casos de solicitudes de predios previstas en el inciso c) del Artículo 5º y presentada una solicitud particular, la autoridad de aplicación debe evaluar la naturaleza del proyecto y su correspondencia con los usos previstos y la planificación urbana para el sector en cuestión.

Quando la evaluación resulta positiva, el Departamento Ejecutivo Municipal debe establecer criterios objetivos de evaluación y comparación de propuestas, y llamar a Concurso Público de postulantes.

Finalizado el concurso, el Departamento Ejecutivo Municipal debe elevar al Concejo Deliberante el Proyecto de Ordenanza de adjudicación para la propuesta ganadora. A igualdad de condiciones de proyectos, se dará prioridad a la solicitud que motivó la realización del concurso, en reconocimiento a la iniciativa privada.



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

BLOQUE
MOVIMIENTO POPULAR FUEGUINO
Concejal Ricardo Garramuño

Artículo 56. - Concurso de proyectos. El Departamento Ejecutivo Municipal puede llamar a Concurso Público de proyectos para la adjudicación de predios fiscales, sin que medie presentación particular alguna, en atención a la necesidad de promover polos de desarrollo de la actividad privada en aquellos sectores del ejido urbano cuya planificación así lo recomiende.

Artículo 57. - Obra pública. El Municipio debe proveer, en función de la disponibilidad de tierras municipales y en concordancia con la planificación urbana, los predios necesarios para la construcción de obra pública destinada a salud, educación y seguridad.

Artículo 58. - Instituciones religiosas. Cuando los predios municipales son solicitados por Instituciones Religiosas, es requisito que la institución esté inscripta en el Registro Nacional de Cultos, en un todo de acuerdo a lo establecido en la Resolución 3307/2000 de la Secretaría de Culto de la Nación; sin perjuicio de las demás exigencias establecidas en la presente.

**TITULO SEXTO
DEL DERECHO DE REGULARIZACION**

Artículo 59. - Derecho de regularización. En el caso de adjudicaciones de parcelas que se realizan en el marco de un plan de regularización dominial de asentamientos irregulares, los adjudicatarios deben pagar un Derecho de Regularización equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor de venta del predio adjudicado.

Artículo 60. - Forma de pago. El Derecho de regularización debe ser pagado en forma simultánea con el precio de la tierra, y con las mismas condiciones de pago.

Artículo 61. - Destino de los fondos. La recaudación obtenida por Derecho de regularización debe ingresar a la cuenta prevista en el artículo 9°.

**TÍTULO SEPTIMO
DISPOSICIONES FINALES**

Artículo 62. - Remisión de información. El Departamento Ejecutivo Municipal debe remitir al Concejo Deliberante, dentro de las setenta y dos (72) horas de su recepción, la información prevista en los incisos c. y d. del artículo 17.

Artículo 63. - Disposición transitoria. Dentro de los ciento veinte (120) días desde su promulgación, las actuaciones administrativas en trámite deben adecuarse a la presente



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

BLOQUE
MOVIMIENTO POPULAR FUEGUINO
Concejal Ricardo Garramuño

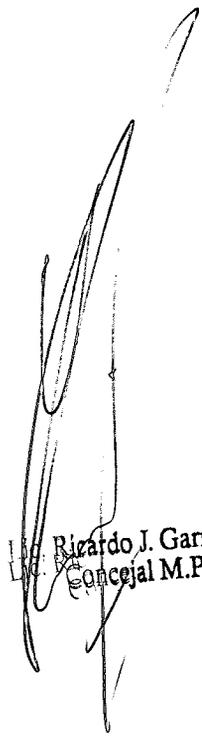
y su reglamentación. En igual plazo, el Departamento Ejecutivo Municipal debe remitir al Concejo Deliberante los casos en los que la adecuación no resulta posible, a los efectos de su tratamiento.

Artículo 64. - Remanente de fondos. El remanente de fondos de la cuenta prevista en el artículo 7° de la OM 1406 y artículo 7° de la OM 2025 serán transferidos a la cuenta prevista en el artículo 9°.

Artículo 65. - Reglamentación. El Departamento Ejecutivo Municipal debe reglamentar la presente y determinar la autoridad de aplicación dentro de los noventa (90) días su la publicación.

Artículo 66. - Derogación. Deróganse las Ordenanzas Municipales N° 1406, 1531, 1630, 1788, 2025, 2273, 2295, 2436, 2697, 3131, 3160, 3178, 3312, 3336, 3420, 3421, 3789, 4205, 4365 y 4725.

Artículo 67. - De Forma.



Lt. Ricardo J. Garramuño
Concejal M.P.F.



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

BLOQUE
MOVIMIENTO POPULAR FUEGUINO
Concejal Ricardo Garramuño

ANEXO I

**Anexo I OM 3178
SISTEMA DE PUNTAJE
CINCUENTA (50) puntos como máxima puntuación**

Categoría	Subcategoría		Puntaje
Vinculación con el territorio	Años de residencia comprobables (hasta 26 puntos)	0 a 4 años	0
		5 a 9 años	5
		10 a 14 años	10
		15 a 19 años	15
		20 a 24 años	20
		Más de 25 años	25
	Nacidos en Ushuaia (3 puntos)	SI	3
		NO	0
Antigüedad en el Registro	Años de inscripción en los Registros de Demanda Habitacional (IPV o Municipalidad) Hasta 9 puntos	0 a 2 años	1
		2 a 5 años	2
		6 a 9 años	5
		Más de 10 años	9
Condición de inquilino	Años de alquiler en la ciudad acreditados mediante contrato sellado (hasta 05 puntos)	0 a 2 años	0
		3 a 4	2
		Más de 5 años	5
Conducta cívica	No haber ocupado irregularmente predios fiscales en la ciudad		6
Composición del grupo familiar	Familia numerosa	SI	2
		NO	0

Lic. Ricardo J. Garramuño
Concejal M.P.F.



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

BLOQUE
MOVIMIENTO POPULAR FUEGUINO
Concejal Ricardo Garramuño

**Anexo II
Pautas de análisis**

Ciento cuarenta (140) puntos como máxima puntuación

Item	Detalle	Puntaje
1. antecedentes de los postulantes propuestos como beneficiarios de la futura solución habitacional	La evaluación debe considerar el puntaje promedio de los aspirantes calculado conforme lo establece el Anexo I	Hasta 50 puntos según sistema de puntaje
2. Distribución relativa dentro de la lista de postulantes a incluir en cada convenio de preadjudicación	Conforme lo establecido en el artículo 30	No cumple distribución relativa: 0 puntos
	En caso de detectar modificaciones de las prioridades sociales de demanda, el DEM puede disponer modificaciones al presente esquema de distribución relativa, ad referéndum del Concejo Deliberante	Cumple distribución conforme art 30: 10 puntos Modificaciones dispuestas por el DEM: hasta 7 puntos
3. Grado de viabilidad del proyecto de autogestión	Financiación del programa mínimo de inversiones necesario para el diseño y gestión asociada del proyecto habitacional requerido y/o carta de intención de la entidad pública o privada que provea la financiación parcial o total	Hasta 40 puntos
4. Grado de viabilidad del esquema de gestión y gerenciamiento técnico	esquema de gestión y gerenciamiento técnico de las obras a ejecutar y/o carta de intención con la empresa o entidad pública o privada responsable de participar en su diseño y ejecución	Hasta 20 puntos
5. Modelo de organización planteado en la entidad	Debe maximizar los mecanismos de transparencia, legitimidad y operatividad para el adecuado desarrollo del proyecto.	Hasta 20 puntos

Lic. Ricardo J. Garramuño
Concejal M.P.E.