



Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia

CONCEJO DELIBERANTE DE USHUAIA	
SECRETARÍA	
Fecha: 04/03/16	Hs: 16:07
Acta: 95	Fojas: 22
Acta N° 1118/1999	
Firma: <i>[Firma]</i>	
L.E.G. 3115	

NOTA N°: 25

LETRA: P.S.P.

Ushuaia, 03 de Marzo de 2016

Sr. Presidente

Concejo Deliberante de Ushuaia

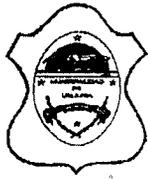
Dn. Juan Carlos Pino

S _____ / _____ D

Por medio de la presente me dirijo a Ud. a los efectos de incorporar al Boletín de Asuntos Entrados de la próxima Sesión Ordinaria, el siguiente proyecto de Ordenanza por medio del cual Ushuaia se reserva el derecho de recuperar predios municipales, fracciones fiscales o unidades habitacionales otorgados en venta a personas físicas o jurídicas, mediante la suscripción de un Pacto de Retroventa a favor del Municipio por un plazo CINCO (5) años, conforme a lo prescripto por el Artículo 1167 y subsiguientes del Código Civil y se modifica la Ordenanza Municipal N° 2025, prohibiendo la transferencia de terrenos en condición de adjudicación.

El mismo se presenta acompañado de sus correspondientes fundamentos, tal lo establecido en el artículo 94° del Reglamento Interno, Decreto C.D. 09/2009.

[Firma]
Silvio BOCCHICCHIO
Concejal P.S.P.
Concejo Deliberante Ushuaia



*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia*

FUNDAMENTOS

La Ordenanza Municipal N° 2025 y sus modificatorias y complementarias rigen la venta de tierra municipal en cuanto al registro, adjudicación, control de tierras municipales y cesión de predios mediante Ordenanza Municipal. Luego complementadas con los criterios de acceso prelativo y los sistemas de acceso colectivo e individual de las Ordenanzas 3131 y 3178, sus complementarias y modificatorias. A este complejo entramado normativo de la demanda habitacional, se suman la Ordenanzas 4502 que permite afectar predios o fracciones fiscales municipales adecuadas a la construcción de unidades funcionales destinadas a satisfacer la demanda habitacional; y la más reciente Ordenanza Municipal N° 4725 que crea el Sistema de Acceso a la Vivienda con Asistencia Financiera de Programas Nacionales o Provinciales, pensado inicialmente para los créditos PROCREAR, y que generó un nuevo sistema de acceso.

Todo ello hace profundamente necesaria una revisión de los criterios y mecanismos de entrega de tierras municipales para satisfacer la demanda habitacional, que constituye, por lejos, el desafío más arduo y acuciante para la ciudad de Ushuaia.

La propia complejidad del tema y la emisión de normas generales para la resolución de casos puntuales muchas veces han dejado como saldo situaciones de desequilibrio en el acceso, cuando no de injusticia, implícitas o manifiestas; así como contradicciones entre las prohibiciones y los permisos y, fundamentalmente, la habilitación para la especulación económica o financiera con las tierras que fueron entregadas con carácter social, a precios fiscales y terminan constituyendo una moneda de intercambio inmobiliario, un peldaño de acumulación, lejano a la solución de acceso como única y primera vivienda para la cual fueron pensados estos sistemas de acceso a la tierra municipal.

En esta tesitura, este mismo bloque ya ha realizado propuestas de modificación a la normativa de entrega de tierras, como la contenida en el Asunto N° 602/2014, mediante el cual se propone la modificación de la Ordenanza Municipal N° 3178, determinando la proporción a ser entregada por sistema individual (60%) y por



*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia*

sistema colectivo (40%), dado que es necesario equilibrar hacia quienes no tienen la protección de una institución que los contenga, como un gremio o una asociación.

Esta nueva modificación que proponemos apunta a atender en lo específico a la venta de tierras municipales una vez escrituradas, así como a la contradicción existente en la Ordenanza 2025 respecto de la transferencia de terrenos adjudicados.

Para ello, utilizamos la figura de la retroventa una de las condiciones contractuales para la compraventa de inmuebles, contenida en el Código Civil en los artículos 1163 y subsiguientes.

“ARTICULO 1163.- Pacto de retroventa. Pacto de retroventa es aquel por el cual el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida y entregada al comprador contra restitución del precio, con el exceso o disminución convenidos.

El contrato sujeto a este pacto se rige por las reglas de la compraventa sometida a condición resolutoria.

ARTICULO 1166.- Pactos agregados a la compraventa de cosas registrables. Los pactos regulados en los artículos precedentes pueden agregarse a la compraventa de cosas muebles e inmuebles. Si la cosa vendida es registrable, los pactos de retroventa, de reventa y de preferencia son oponibles a terceros interesados si resultan de los documentos inscriptos en el registro correspondiente, o si de otro modo el tercero ha tenido conocimiento efectivo.

Si las cosas vendidas son muebles no registrables, los pactos no son oponibles a terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso.

ARTICULO 1167.- Plazos. Los pactos regulados en los artículos precedentes pueden ser convenidos por un plazo que no exceda de cinco años si se trata de cosas inmuebles, y de dos años si se trata de cosas muebles, contados desde la celebración del contrato.

“Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, son y serán Argentinas”



*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia*

Si las partes convienen un plazo mayor se reduce al máximo legal. El plazo establecido por la ley es perentorio e improrrogable.

ARTICULO 1168.- Venta condicional. Presunción. En caso de duda, la venta condicional se reputa hecha bajo condición resolutoria, si antes del cumplimiento de la condición el vendedor hace tradición de la cosa al comprador.

ARTICULO 1169.- Efecto de la compraventa sujeta a condición resolutoria. La compraventa sujeta a condición resolutoria produce los efectos propios del contrato, pero la tradición o, en su caso, la inscripción registral, sólo transmite el dominio revocable.”

Proponemos aplicar el plazo de 5 años, máximo legal permitido, para sujetar los títulos de propiedad que hayan surgido de adjudicaciones municipales. Incorporamos esta condición entre las características de la adjudicación y establecemos además que la recompra por parte del estado municipal, aplicando las disminuciones estimadas sobre los precios pagados y haciendo lo propio sobre las mejoras que pudieran haberse implantado en el predio. Ello porque no podría el estado municipal manejar los precios de mercado, ni equipararse a una inmobiliaria.

Sobre esta condición, quedan establecidos los mecanismos de translación de dominio restringido y escrituración cuando el adjudicatario construya con un crédito hipotecario y así lo requiera la institución crediticia.

Se hizo necesario asimismo, incorporar el caso de fallecimiento de adjudicatario, cuyo caso no estaba explícitamente contemplado en la ordenanza.

El otro gran eje de esta norma es la eliminación del artículo 13º que está vigente. Este artículo es el que habilita las transferencias de terrenos con decretos de adjudicación y sin aún títulos de propiedad, habilitando transacciones de compra venta “sin intervención” de la autoridad de aplicación, y se contradice explícitamente con el artículo 11º que lo prohíbe y constituye uno de los casos de especulación más flagrante que atestiguamos recurrentemente en el Concejo y en las charlas con vecinos de la demanda habitacional. La compra venta de terrenos

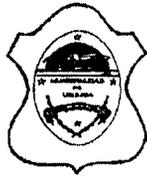


*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia*

adjudicados debe ser erradicada de la norma y de la práctica. Sin más.

“ARTICULO 11°.- El adjudicatario de un predio municipal no podrá bajo ningún pretexto, realizar por él o por interpósita persona, a título oneroso o gratuito, cesiones, ventas, arrendamientos y/o transferencias de los derechos de adjudicación en venta antes del otorgamiento del Título de Propiedad. En dichos casos quedará inhabilitado en forma permanente para postularse y acceder a otros predios municipales y la cesión, venta, arrendamiento, o transferencia de derechos realizada será nula.”

“ARTICULO 13°.- En los casos en que el adjudicatario solicitara transferir la titularidad de predio asignado y no poseyera aún Título de Propiedad, deberá solicitar ;por escrito ante la Subsecretaria de Planeamiento y Gestión del Espacio Urbano, la autorización para vender mejoras.- El valor de las mejoras será convenido entre las partes, sin intervención de la Subsecretaria de Planeamiento y Gestión del Espacio Urbano.- -Respecto al pago del lote, se reconocerá como pago el porcentaje que se hubiera abonado, respecto al valor del predio al momento de la adjudicación. El nuevo titular deberá cancelar el porcentaje restante, que se aplicará al valor del predio al momento de producirse la autorización de transferencia de mejoras.- Una vez cumplimentados los requisitos y presentada la documentación necesaria para su verificación, se procederá a su resolución en un plazo no mayor de CUARENTA Y OCHO (48) horas.- En los casos de transferencias de mejoras, el Municipio percibirá en concepto de gastos administrativos el DIEZ (10%) POR CIENTO del valor del predio al momento de la autorización, el que será abonado en partes iguales por los interesados.- Previo al dictado de la Resolución por la que se autoriza la Compra — Venta, deberá presentarse el Certificado de Situación Fiscal Regular de la parcela.- A los efectos de aplicación de esta Ordenanza debe entenderse como en condiciones de obtener el Certificado de Situación Fiscal Regular a todo aquel vecino que, habiendo formalizado un plan de pago, se encuentre al día con la obligación contraídas por el mismo o bien no registre deudas fiscales.- En los casos en que la situación fiscal regular



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

se haya obtenido mediante la suscripción de un plan de pagos, el mismo puede realizarse a nombre del comprador, o a nombre del vendedor, con acuerdo explícito del comprador.-"

Este artículo queda reemplazado por los mecanismos de restitución al municipio de los predios que fueren renunciados o desadjudicados, en ningún caso transferidos.

Cabe mencionar que nuestra Carta Orgánica Municipal determina como competencia exclusiva del Municipio de la Ciudad en su artículo 37 inc 11 "administrar las tierras fiscales dentro del ejido municipal;" , así como es atribución y deber de este Concejo Deliberante según artículo 125 inc. 39 "Sancionar la Ordenanza General de Tierras Fiscales;"

Tanto el Ejecutivo como este cuerpo deben regir estas normas enmarcadas en los preceptos de Tierra y Hábitat que estipula con claridad nuestra Carta Orgánica.

ARTÍCULO 51.- El Municipio reconoce el derecho de los vecinos a una vivienda y hábitat digno. A tales fines implementa el Plan de Regularización Catastral y Dominial del ejido municipal basado en los siguientes principios y criterios:

1. Principio de subsidiariedad: Toda tierra fiscal desafectada como espacio público es destinada inmediatamente para su venta a los vecinos interesados, en el modo y condiciones establecidas por ordenanza. A tales fines se crea el Banco Municipal de Tierras que se compone del inventario y catastro de la totalidad de las tierras municipales desafectadas como espacio público y disponible para la venta y las que se recuperen. El Concejo fija el valor y la forma de venta de las parcelas del Banco, debiendo constar en el Presupuesto de Gastos y Cálculo de Recursos anual los ingresos estimados por venta, discriminados según categoría y valor.
2. Principio de regularidad dominial: Todo vecino que adquiere tierra fiscal municipal, siempre y cuando haya cumplimentado la totalidad de las obligaciones a su cargo tiene derecho a obtener su título de propiedad regularmente inscripto en un plazo razonable, contado a partir de la

W0



*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia*

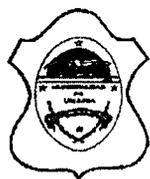
- adjudicación a determinar por la ordenanza.
3. Principio de calidad de vida y protección ambiental: Se encuentra terminantemente prohibida la venta de tierra fiscal municipal urbana sin que cuente como mínimo con servicios cloacales y de recolección de residuos. La ordenanza establece los requisitos y condiciones conforme la zonificación y planeamiento emergentes del Plan Estratégico y Código de Planeamiento Urbano. Los vecinos pueden proponer y suscribir convenios previos para la ejecución compartida o individual de las obras de infraestructura previa y necesaria.
 4. Principio de asignación relativa: Considerando a la tierra fiscal municipal como un bien social escaso y de acuerdo a la zonificación y planes emergentes de las normas e institutos creados por esta Carta Orgánica, ésta debe ser vendida preferentemente en el siguiente orden:
 - a. Vivienda y equipamiento comunitario;
 - b. Hábitat comunal privado de acceso público o emprendimiento turístico;
 - c. Actividad industrial o comercial declarada de interés para la ciudad por el Concejo Deliberante;
 - d. Otro destino permitido por el Plan Estratégico y Urbano siempre y cuando existiere remanente de tierras sin asignar.

CARÁCTER DE LAS TIERRAS FISCALES

ARTÍCULO 52.- Las tierras fiscales son patrimonio municipal de dominio público, considerándose los espacios públicos sujetos a las medidas de conservación y protección de su hábitat establecidas por el Municipio. El Concejo Deliberante dicta una ordenanza general reglamentando el uso público y régimen de sanciones por su incumplimiento.

La autorización para su desafectación y/o transferencia dominial se realiza por ordenanza, conforme a esta Carta y previa opinión del órgano participativo competente.

El Municipio garantiza el libre tránsito peatonal hacia las costas y la montaña, asegurando la servidumbre de paso en caso necesario, conforme lo determine la ordenanza que a tal efecto se dicte.-



*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia*

Finalmente, es oportuno indicar que no sólo en nuestro ordenamiento local la entrega de tierras se presenta como conflictiva, sino que es un debate permanente de los gobiernos municipales. Muchos de ellos han aplicado la retroventa como una herramienta dentro de sus políticas públicas de tierra. Hemos estudiado estos regímenes y los hemos compilado en el Anexo integrante de este proyecto, para ponerlo a disposición del estudio de los concejales y sus equipos técnicos.

Esta propuesta es una de las posibles y, como todas, está trabajada a conciencia y responsablemente, sujeta a debate de este cuerpo y de los aportes de toda la sociedad, pero en cualquier caso, tenemos que pensar reglas que nos permitan necesario garantizar que el esfuerzo colectivo realizado por la comunidad de Ushuaia y la sociedad en su conjunto para solucionar la necesidad de acceso a la vivienda de una familia beneficiaria no se convierta en un negocio privado de carácter inmobiliario.

Por todo lo expuesto, solicito a mis pares su acompañamiento en el siguiente proyecto de Ordenanza.

Silvio BOCCHICCHIO
Concejal P.S.P.
Concejo Deliberante Ushuaia



*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia*

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE
LA CIUDAD DE USHUAIA
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA**

ARTÍCULO 1.- La Municipalidad de Ushuaia se reserva el derecho de recuperar predios municipales, fracciones fiscales o unidades habitacionales otorgados en venta a personas físicas o jurídicas, mediante la suscripción de un Pacto de Retroventa a favor del Municipio por un plazo CINCO (5) años, conforme a lo prescripto por el Artículo 1167 del Código Civil. Dicha cláusula debe ser incorporada en los Decretos de Adjudicación y las Escrituras traslativas de dominio correspondientes.

ARTÍCULO 2.- Establecer los siguientes criterios del precio de restitución, los cuales deben ser incorporados al Pacto de Retroventa:

- a) Sobre los predios o fracciones fiscales municipales sin mejoras implantadas: se respeta el precio de venta original, sin la aplicación de actualizaciones, excesos o disminuciones.
- b) Sobre predios o fracciones fiscales sobre las cuales el comprador hubiese implantado mejoras y sobre unidades habitacionales otorgadas: se le aplica una disminución del 35% sobre el valor resultante como promedio de TRES (3) tasaciones independientes entre las cuales se deben incluir al menos la de (1) Martillero Público matriculado y UNA (1) institución crediticia que otorgue préstamos hipotecarios y/o el Tribunal de Tasaciones de la Nación.

ARTÍCULO 3.- MODIFICAR el artículo 8º de la Ordenanza Municipal N° 2025, el que queda redactado de la siguiente forma:

ARTICULO 8º.- El Decreto de Adjudicación en venta de predios municipales deberá contener, sin excepción: Nombre/s y Apellido/s del adjudicatario, su número de documento y domicilio, a identificación clara del predio mediante la nomenclatura catastral correspondiente, superficie, destino del predio que se adjudica, precio de venta, forma de pago, pacto de retroventa, cantidad de cuotas y obligaciones que deba cumplir el adjudicatario en función del destino y tipo de adjudicación.



*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia*

ARTÍCULO 4°.- INCORPORAR como último párrafo del artículo 11° de la Ordenanza Municipal N° 2025, el siguiente:

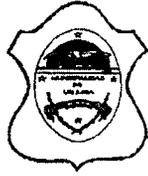
“En los casos de fallecimiento del adjudicatario del predio municipal, se emitirá nuevo Decreto de adjudicación a nombre de las personas que se encuentren denunciadas y acreditadas como integrantes del grupo familiar conviviente. Los mismos deben cumplir con las condiciones previstas en la presente Ordenanza. Para que opere esta transferencia, deberán estar cumplidas todas las obligaciones que emergen del Decreto de Adjudicación, caso contrario, deberán asumir las mismas los integrantes del grupo familiar declarado, en el plazo que determine la autoridad de aplicación.”

ARTÍCULO 5°.- MODIFICAR el artículo 13° de la Ordenanza Municipal N° 2025, el que quedará redactado de la siguiente forma:

En los casos en que el adjudicatario desistiera del predio asignado, de acuerdo a lo establecido en el artículo 12°, o fuere desadjudicado según el artículo 14° y de existir mejoras aprobadas por la autoridad de aplicación e incorporadas de forma permanente al inmueble, el Municipio procederá a fijar el valor de las mismas, a partir del promedio de TRES (3) tasaciones independientes entre las cuales se deben incluir al menos la de UN (1) Martillero Público matriculado y UNA (1) institución crediticia que otorgue préstamos hipotecarios y/o el Tribunal de Tasaciones de la Nación.

ARTÍCULO 6°.- MODIFICAR el artículo 30° de la Ordenanza Municipal N° 2025

ARTICULO 30°.- "ARTICULO 30.- Cancelado el lote y teniendo la situación fiscal regularizada del mismo y habiendo cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 24 o hallándose en la situación prevista en el artículo 24 Bis de la presente norma, la Subsecretaría de Planeamiento y Gestión del Espacio Urbano, o el área que en el futuro la reemplace, certificará tal



*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia*

situación mediante Resolución, adquiriendo el derecho de gestionar el Título de Propiedad correspondiente. En todos los casos el titular del predio adjudicado se hará cargo de los gastos que demande la escrituración del mismo y la Municipalidad deberá otorgar el Título de Propiedad con pacto de retroventa en favor del adquirente por un plazo de 5 años, y procederá a inscribirlo en el Registro de la Propiedad. Los derechos emergentes del pacto de retroventa en favor de la Municipalidad de Ushuaia se suspenderán cuando el adjudicatario trámite ante una Institución Oficial de Crédito, la obtención de un préstamo para la construcción, a cuyos efectos la Municipalidad dará su consentimiento en el acto de suscribirse la escritura pública de garantía. En caso de constatarse el incumplimiento de las obligaciones del adquirente, regladas en esta Ordenanza, la suspensión del Pacto de Retroventa quedará sin efecto pudiendo la Municipalidad proceder a efectivizar el mismo.

Cuando habiéndose emitido un Título sujeto a condiciones, a solicitud de una institución bancaria, no hubiese llegado a constituirse hipoteca en garantía de un préstamo, se certificará el cumplimiento de las obligaciones para la emisión del Título de Propiedad, siempre que el adjudicatario haya dado cumplimiento a las emanadas del Decreto de Adjudicación correspondiente. En caso de incumplimiento de las obligaciones por parte del adjudicatario con Título "sujeto a condición", se procederá a caducar la Adjudicación en Venta, retrotrayendo el dominio del predio a favor del Municipio."

ARTÍCULO 7°.- MODIFICAR el artículo 31° de la Ordenanza Municipal N° 2025, el que quedará redactado de la siguiente forma:

ARTICULO 31°.- Cuando el adjudicatario haya cancelado íntegramente el precio de venta y construya con un crédito hipotecario, y la institución Bancaria lo requiera, el Municipio procederá, ante el Escribano que designen las partes, a la

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, son y serán Argentinas"



*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia*

escrituración de la compraventa en forma simultánea con la constitución de la Hipoteca a favor del Banco otorgante del crédito. Ante este supuesto, se declararán cumplidas en forma automática la totalidad de las obligaciones previstas en la normativa vigente y se transmitirá el dominio restringido según las prescripciones de la presente.

En forma previa, la institución bancaria requerirá al Municipio la conformidad u oposición a la firma de la Escritura, debiendo el Municipio expedirse en un plazo perentorio de QUINCE (15) días.

ARTÍCULO 8º.- DE FORMA.

Silvio BOCCHICCHIO
Concejal P.S.P.
Concejo Deliberante Ushuaia

ANEXO

Antecedentes de Ordenanzas de tierras municipales con pacto de retroventa

COMODORO RIVADAVIA

http://www.comodoro.gov.ar/digesto/digesto_Menu/NORMATIVA/ORD/ORD-2262-84.htm

Artículo 12º: Título: Percibido el total del precio fijado para la venta y cumplidas las restantes obligaciones, la Municipalidad otorgará el Título de Propiedad con pacto de retroventa en favor del adquirente y procederá a inscribirlo en el Registro de la Propiedad. Los derechos de sellado e inscripción serán por cuenta del adquirente.

Los derechos emergentes del pacto de retroventa en favor de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia se suspenderán cuando el adjudicatario tramite ante una Institución Oficial de Crédito, la obtención de un préstamo para la construcción comprometida en el cronograma respectivo, a cuyos efectos la Municipalidad dará su consentimiento en el acto de suscribirse la escritura pública de garantía. En caso de constatarse el incumplimiento de las obligaciones del adquirente, regladas en esta Ordenanza, la suspensión del Pacto de Retroventa quedará sin efecto pudiendo la Municipalidad proceder a efectivizar el mismo.

Artículo 17º: Prohibición de cesión: Queda terminantemente prohibida toda transferencia de los derechos de adjudicatario, sin previa autorización municipal.

En la Resolución que otorgue la adjudicación, se dejará constancia de que será nula y de ningún valor, la transferencia a título gratuito u oneroso de los derechos adquiridos en dicha resolución, si es que no cuenta con la debida autorización municipal.

La transferencia de mejoras enclavadas en lotes fiscales, se entenderá que es al solo efectos de que las mismas sean retiradas del lote por el adquirente.

Artículo 18º: La violación de la prohibición establecida en el artículo precedente, será sancionada con la caducidad de los derechos objeto de la cesión, permuta o

transferencia, y la imposición de una multa de 500 (quinientos) a 2.000 (dos mil) módulos.

Artículo 19º: Intereses Punitivos: La falta de pago de tres cuotas consecutivas, producirá la caducidad automática de la adjudicación, debiendo la Municipalidad reintegrar en su totalidad, los importes abonados.

Las cuotas atrasadas, serán actualizadas conforme al sistema previo en el Código Tributario, para obligaciones vencidas del Impuesto Inmobiliario.

Artículo 20º: Obligación de Edificar: El adquirente, asume la obligación de edificar dentro del plazo de 3 (tres) años, por lo que se otorgará el instrumento público traslativo de dominio, con Pacto de Retroventa, a fin de asegurar el cumplimiento de las obligaciones.

La obligación de construir, se considerará cumplida, cuando la edificación se efectúe conforme a las normas del Código de Edificación.

A los efectos de este artículo, el Departamento Ejecutivo podrá eximir de la obligación de edificar, conforme a las reglas del Código de Edificación, a aquellos propietarios cuya adquisición significase la regularización de una ocupación anterior.

SAN ANTONIO OESTE

http://informativohoy.com.ar/index.php?option=com_content&view=article&id=3752:odenaxv&catid=60:archivo

ARTÍCULO 51º: Los Títulos de Propiedad que se gestionen de acuerdo a lo establecido en el Artículo 44 serán confeccionados con la incorporación de una cláusula de pacto de retroventa con plazo de vigencia de ciento (180) días desde el otorgamiento de la Escritura y de acuerdo a lo dispuesto por los Artículos 1.366 y 1.373 del Código Civil.-

ARTÍCULO 44º: Si al momento de la caducidad del contrato por los motivos mencionados en el artículo precedente el inmueble se encontrare libre de mejoras útiles, o ante la existencia de las mismas y se haya incumplido con las obligaciones que establece la normativa municipal

vigente, la Municipalidad no reconocerá monto alguno por ningún concepto. Si el inmueble presenta mejoras útiles autorizadas en tiempo y forma por la Municipalidad, habiendo sido fehacientemente comprobado que la responsabilidad de ejecución es por cuenta exclusiva del titular de la Tenencia Condicionada, le será restituido únicamente el valor que resulte de justipreciar las mejoras, por parte del Órgano de Aplicación, teniendo en cuenta los materiales y mano de obra.-

LAS VARILLAS

<http://hcdlasvarillas.gob.ar/images/pdfs/ordenanzas/2014/216.14.pdf>

Artículo 12.- GARANTÍA: La Municipalidad en cada caso, y a los efectos de garantizar la operatoria del sistema, podrá implementar, respecto de los terrenos que se aporten, las siguientes medidas: a) Transferencia en fideicomiso; b) Transferencia en dominio revocable; c) Constitución de derecho real de hipoteca; d) Pacto de retroventa; e) Donación con cargo; f) Cesión de boleto de compraventa; 4 g) Cualquier otro acto jurídico que se adecúe a la necesidad de obtener a favor de la Municipalidad de Las Varillas las salvaguardas necesarias para garantizar los saldos deudores de los adherentes y el correcto funcionamiento del sistema.- Cualquiera sea el sistema adoptado, los gastos que demande el mismo estarán a cargo del adherente en forma exclusiva. El P.E.M. fijará las pautas contractuales que correspondan

RAWSON

<https://www.google.com.ar/url?url=http://www.hcdrw.gov.ar/2012/descarga.php%3FtOrd%3D3857&rct=j&q=&esrc=s&sa=U&ved=0CDoQFjAEahUKEwiJgYKutZXHhWHhJAKHVnTCbY&sig2=qgD4EfYboH9URt-GN1CATg&usq=AFQjCNE69E0Nq4i6B46Gxe3RqMTZxayhJg>

“Artículo 61°.- Los títulos de dominio serán expedidos por el señor Intendente y el Señor Secretario habilitado al efecto con las formalidades establecidas por las normas vigentes e incluirán un pacto de retroventa por el término de tres (3) años para hacerse

efectivo en caso de incumplimiento por el adquirente de las obligaciones resultantes de la adjudicación.

En cualquier momento podrá otorgarse título de propiedad sin cláusula de retroventa o dejar sin efecto la cláusula de retroventa ya incluida en el título, en el caso que el adjudicatario constituya hipoteca sobre el inmueble adjudicado para el otorgamiento de créditos destinados a la construcción, ampliación o refacción de lo construido en el mismo inmueble. El título o levantamiento de la cláusula de retroventa será solicitado por el adjudicatario acreditando la existencia de un crédito hipotecario y el Señor Intendente y el Secretario habilitado al efecto otorgará el título o dejará sin efecto el pacto de retroventa en la misma escritura hipotecaria.

Excepcionalmente se podrá expedir título de dominio a los adjudicatarios, que resulten beneficiarios en los Programas de Mejoramiento de Barrios, condicionando a la imposibilidad de transferencia y/o constitución de derechos reales sobre los mismos hasta tanto no se haya dado cumplimiento total con la cancelación del precio por el valor de las tierras, no adeudar los impuestos; tasas de limpieza, conservación de la vía pública y recolección de residuos domiciliarios; tener los planos de obras aprobados contando con Cincuenta por Ciento (50%) de avance de obra.-“

Artículo 57°.- Cuando las mejoras o edificaciones existentes en el inmueble cuya adjudicación caduca superaran el diez por ciento (10%) del total de la construcción que hubiere sido autorizada, se procederá de la siguiente forma:

a) El Departamento Ejecutivo efectuará una tasación de las mejoras o edificaciones existentes en el inmueble la que notificará al ex-adjudicatario. Transcurrido diez (10) días hábiles desde la notificación, la tasación quedará firme para el ex-adjudicatario que no la hubiere observado. Si existieran observaciones o impugnaciones éstas se resolverán con carácter previo a la continuación del trámite. Las tasaciones serán efectuadas por funcionarios técnicos de la Municipalidad y se harán en base al valor de reposición a la fecha de la tasación con la deducción por uso, antigüedad y/o falta de conservación.

b) Cumplidos treinta días que la tasación quedará firme el Departamento Ejecutivo efectuará un llamado a ofertas públicas para la venta del inmueble con las mejoras y construcciones existentes. En dicho llamado se hará constar la existencias de las mejoras o edificaciones y se indicará el monto de la tasación en forma independiente al precio base fijado para la tierra.-

c) Seleccionado el nuevo adjudicatario éste dentro de treinta (30) días posteriores a la adjudicación abonará a la Municipalidad el precio de las edificaciones que se les transfieren con el inmueble sin perjuicio de sus obligaciones de pago del valor de la tierra.

d) Realizado el pago a que se refiere el inciso anterior, el Departamento Ejecutivo citará al ex-adjudicatario a quien abonará en concepto de mayor valor adquirido por el inmueble con las edificaciones un monto igual al de la tasación previa deducción de la deuda que existiera por pago del precio de la tierra, gastos de administración, impuestos, tasa o contribuciones impagas y gastos ocasionados al municipio para la realización del nuevo llamado público para la adjudicación del inmueble.-

Artículo 58°.- Si fracasara el nuevo ofrecimiento público realizado a tenor del artículo anterior, la Municipalidad podrá efectuar otro llamado o declarar la pérdida para el ex-adjudicatario de todo derecho a ser pagado o indemnizado por las edificaciones realizadas las que quedarán en el Patrimonio Municipal. No obstante, siempre que la Municipalidad utilice esas edificaciones o le diere un destino que importe su aprovechamiento abonará al ex-adjudicatario los créditos que resulten a su favor de la aplicación al caso de las disposiciones del código civil sobre edificación en terreno ajeno con las deducciones indicadas en el artículo anterior.-

Artículo 62°.- Para suscribir el título de dominio la Municipalidad citará al adjudicatario al domicilio constituido para la adjudicación. Si el adjudicatario no concurriere a una segunda citación se archivarán las actuaciones hasta la presentación del interesado.-

Artículo 63°.- Durante el plazo de vigencia del pacto de retroventa serán obligaciones:

a) Concretar las edificaciones de al menos el cincuenta por ciento (50%) de las obras o edificaciones en un plazo no mayor de tres (3) años, contados desde la fecha de suscripción del título de dominio.-

b) Cumplir dentro del mismo plazo indicado en el inciso anterior todos los compromisos y obligaciones adquiridos con el acto de adjudicación.-

c) Abonar los impuestos, tasas y contribuciones correspondientes al inmueble.-

Artículo 64°.- En todos los casos en que cumpliéndose los treinta y dos (32) meses contados desde la fecha de suscripción del título se estableciera por el Departamento Ejecutivo Municipalidad que el adquirente no ha completado el cincuenta por ciento (50%) de las edificaciones previstas y/o de las obligaciones contraídas con la adjudicación; medidas éstas

últimas en función de las inversiones o valores requeridos el Departamento Ejecutivo procederá a ejecutar el pacto de retroventa sin requerir intimación que se comunicará al adquirente por carta documento u otro medio de notificación fehaciente en el domicilio constituido al suscribirse el título. La recepción de la comunicación perfeccionará la retroventa volviendo la propiedad del bien a la Municipalidad de pleno derecho, la que mediante ese acto adquirirá la posesión sin requerir otra formalidad.-

Artículo 65°.- En los casos en que por cualquier razón no pudiere efectuarse la comunicación al adquirente por vía indicada en el artículo anterior, se publicara la Resolución que ejecuta el pacto por dos (2) días en periódicos de circulación en la zona. Esta publicación producirá los efectos de notificación fehaciente de la ejecución del pacto.-

Artículo 66°.- Producida la ejecución del pacto de retroventa se procederá a la reinscripción del título de dominio como bien municipal. Si existieren mejoras o edificaciones en el inmueble se procederá conforme a lo establecido en el capítulo anterior.-

Artículo 67°.- Los ex-titulares de inmuebles a quienes se les hubiere hecho efectiva la retroventa deberán desocupar el inmueble en un término perentorio de treinta (30) días corridos contados desde la fecha de comunicación de la retroventa. No operada la desocupación se harán pasibles de una multa mensual equivalente a diez (10) veces el importe del impuesto inmobiliario correspondiente al predio. Transcurridos noventa (90) días sin que se hubiere desocupado el inmueble se procederá a accionar judicialmente el desalojo sin perjuicio de demandar también el pago de la multa y las indemnizaciones que correspondiera.-

Artículo 68°: Los derechos nacidos de la adjudicación en venta de Tierras Fiscales Municipales son intransferibles, mientras no se hubiere otorgado al adjudicatario el título de dominio, salvo en las siguientes circunstancias:

- a) Por vía hereditaria.
- b) Por acceso a un plan de viviendas.
- c) Por ausencia permanente de la zona.
- d) Por estar inscripto en el registro municipal de lotes sociales.

Las transferencias serán autorizadas mediante Resolución del Departamento Ejecutivo Municipal declarándose adjudicatario al nuevo adquirente, al que se le trasladarán todos los derechos y obligaciones que deberá cumplimentar de acuerdo con la adjudicación original de la tierra.

Todo acto que viole esta disposición es nulo y sin ningún valor y su constatación por parte de la Municipalidad habilitará la declaración de caducidad de la adjudicación"

Artículo 69°.- Otorgado título de dominio, toda transferencia del inmueble que se realice con anterioridad al vencimiento del plazo de la retroventa deberá ser autorizada previamente por la Municipalidad con intervención del adquirente. Con la transferencia del inmueble se transferirán al adquirente todas las obligaciones propias de la adjudicación de la tierra fiscal, lo que deberá ser aceptado expresamente por el nuevo obligado.

TELEW

<http://www.trelew.gov.ar/files/bo/BO-504-11-09-30.pdf>

<http://www.trelew.gov.ar/files/bo/BO-525-13-01-31.pdf>

ARTICULO 9no.): Incumplimiento: Se considerará incumplimiento un atraso mayor a treinta (30) días en cualquiera de los pagos convenidos.- En caso de incumplimiento en los términos del inciso anterior, la adjudicación queda sin efecto reintegrándose al adjudicatario el noventa por ciento (90 %) de los montos efectivamente desembolsados.- En caso de atraso en los pagos que no signifique incumplimiento, el adjudicatario deberá abonar una suma adicional en concepto de intereses por mora los días de retraso para cuya determinación se tomará la tasa de descuento vigente en el Banco del Chubut S.A. al momento de pagaEn caso de incumplimiento del pacto de retroventa, la adjudicación quedará sin efecto, reintegrándose al beneficiario hasta el noventa por ciento (90 %) de los montos efectivamente desembolsados exclusivamente por la compra del terreno.

ARTICULO 14to.): El título de, propiedad de los lotes tendrá los siguientes condicionamientos:
1) Plazo máximo de cuatro (4) años para la construcción de las viviendas. El referido plazo podrá prorrogarse por dos (2) años más a solicitud del adjudicatario previa al vencimiento, siempre y cuando registrare un avance físico de la obra comprometida del setenta por ciento (70 %).- 2) Por un plazo de diez (10) años no podrán venderse ni alquilarse.-Los plazos referidos en 1) y 2) se contarán a partir del otorgamiento de la posesión de los inmuebles adjudicados.

DA EL DÍA: 4 DE ENERO DE 2013. ORDENANZA N° 11766 EXPOSICIÓN DE MOTIVOS: Mediante Ordenanza N° 11510 se dispuso la venta mediante ofrecimiento público de lotes del dominio municipal que posean factibilidad de provisión de servicios. La Ordenanza citada fijó las pautas del procedimiento para tal ofrecimiento y los requisitos que deben cumplir los oferentes; como así también las condiciones de la venta, destino de los lotes y plazos de construcción. Del expediente N° 9173/12 del registro del Departamento Ejecutivo surge que se han presentado distintas entidades organizadas bajo la forma de cooperativas de trabajo y vivienda solicitando la venta lotes que le permitan concretar su finalidad y cometido. Que a diferencia de las solicitudes individuales las cooperativas requieren la venta de una cantidad de lotes necesarias para satisfacer la demanda habitacional de sus asociados que varían en número según cada entidad siendo por ello necesario dictar una normativa específica que garantice: el ofrecimiento de un número suficiente de lotes en bloques, condiciones de igualdad en el ofrecimiento respecto del precio, la cantidad de lotes y la posterior compulsión evaluación de las ofertas. En la actualidad no existe una normativa específica de tales características, es decir que contemple la posibilidad de un ofrecimiento público destinado exclusivamente a las cooperativas de trabajo y vivienda, siendo entonces necesario su establecimiento. El modo más adecuado de efectivizar el ofrecimiento y compulsión es el ofrecimiento público con exclusividad en los destinatarios del mismo. Resulta conveniente que para la compulsión entre entidades cooperativas rija en general la Ordenanza N° 11510 con las reglas particulares que se establecen en la presente Ordenanza. Con la aprobación de la presente ordenanza el Estado Municipal está atendiendo dos problemáticas: una la de lotes para la construcción de viviendas, la otra la de la construcción misma de la vivienda; pues el abaratamiento de los costos de construcción mediante la operatoria de cooperativas acerca la posibilidad de una vivienda propia a ciudadanos de menores recursos, que de otro modo no podrían afrontar el costo del lote y el de la construcción de la vivienda. Conjuntamente con el Proyecto el Departamento Ejecutivo ha remitido el pedido de autorización específica para efectuar un ofrecimiento público por lo que corresponde desafectar la superficie propuesta del dominio municipal y autorizar su venta mediante ofrecimiento público. POR ELLO: EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO NÚMERO. 19.1 DE LA CARTA ORGÁNICA MUNICIPAL. EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE TRELEW, SANCIONA CON FUERZA DE: O R D E N A N Z A ARTÍCULO 1ro.): El Departamento Ejecutivo Municipal podrá efectuar llamados

a ofrecimiento público para la venta de lotes con destino a Personas Jurídica constituidas en los términos de la Ley Nacional N° 20.337 (Entidades Cooperativas) que conforme a sus Estatutos tengan entre sus objetivos la construcción de viviendas para sus asociados (auto construcción). ARTÍCULO 2do.): Los llamados a Ofrecimiento Público mencionados en el Artículo anterior se efectuarán en un todo de acuerdo a la Ordenanza N° 11.510 y a lo dispuesto en la presente Ordenanza. ARTÍCULO 3ro.): Conjuntamente con la oferta efectuada conforme a la Ordenanza N° 11.510, la presente y el pliego de base y condiciones, la entidad cooperativa oferente deberá presentar los datos completos de las personas físicas que accederán a la vivienda a construirse. Rige para los datos de las personas físicas lo establecidos en la Ordenanza 11.510. No se requerirá el certificado de no ser ocupante o adjudicatario de tierras fiscales; tal condición deberá ser informada por el Sub Programa Tierras Fiscales. La entidad cooperativa deberá presentar estatuto y constancia emitida por la autoridad de aplicación acerca de la vigencia del mismo y mandatos de las autoridades. ARTÍCULO 4to.): El precio ofrecido deberá ser abonado en por lo menos un 30 % al momento de la suscripción del boleto, para abonar el saldo podrá otorgarse un plazo de gracias igual al plazo otorgado para la construcción de las viviendas y luego de ello un plan de pago de hasta 12 cuotas. La deuda por adquisición de la tierra es indivisible, la pre adjudicación y adjudicación de los lotes será a favor de la entidad cooperativa y recién luego de cancelado el precio total y previa cesión de derechos de la cooperativa a favor de sus asociados, se autorizarán las escrituras traslativas de dominio a favor de las personas físicas beneficiarias. ARTÍCULO 5to.): La Municipalidad de Trelew no tendrá en ningún momento vinculación con los asociados cooperativos denunciados como futuros beneficiarios de las viviendas; las relaciones entre los asociados y la entidad cooperativa es ajena a la relación entre la Municipalidad y la entidad oferente. Si la cooperativa comunica a la Municipalidad el cambio de beneficiario de una vivienda se tomará razón de ellos sin más y toda oposición del anterior beneficiario corresponde a la relación de carácter privado entre éste y la cooperativa oferente. ARTÍCULO 6to.): DESAFECTASE del dominio municipal el inmueble identificado como Circunscripción 2 Sector 7 Manzana 145 Padrón 146818, Reserva Fiscal que surge del plano de mensura N° 27876 protocolizado al Tomo 262 Folio 47 de la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia del Chubut. ARTÍCULO 7mo.): DISPONGASE la venta mediante el procedimiento de ofrecimiento público previsto en la Ordenanza N° 11.510 y en la presente del inmueble identificado en el artículo anterior, del cual surge un fraccionamiento provisorio de ocho lotes Página 4 Boletín N° 525—31-01-2013 www.trelew.gov.ar conforme al croquis ejecutado sobre la plancheta catastral de la manzana 145 del Sector 7 de la Circunscripción 2

que se adjunta a la presente como Anexo I. ARTÍCULO 8vo.): El Departamento Ejecutivo Municipal confeccionará el pliego de bases y condiciones de la oferta pública en un todo de conformidad con las pautas establecidas en la Ordenanza N° 11.510 y las expresamente establecidas en la presente, y dictará el Acto Administrativo de convocatoria. ARTÍCULO 9no.): FIJASE el precio base de la Oferta Pública en la suma de pesos cuatrocientos ocho mil (\$ 408.000). ARTÍCULO 10mo.): Los artículo 1° al 5° son complementarios de la Ordenanza N° 11.510 ARTÍCULO 11ro.): La presente Ordenanza tendrá vigencia a partir de la fecha de su promulgación. ARTÍCULO 12vo.): REGÍSTRESE SU SANCIÓN, GIRESE AL DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL PARA SU PROMULGACIÓN, COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE, DESE AL BOLETÍN OFICIAL MUNICIPAL Y CUMPLIDO ARCHÍVESE. DADA EN LA SALA DE SESIONES EL DIA

RÍO COLORADO – RN

<http://legis.riocolorado.gob.ar/wp-content/uploads/2015/04/1267.pdf>

<http://legis.riocolorado.gob.ar/wp-content/uploads/2015/04/1554.pdf>