

ORDENANZA N° 895/97

Dirección Municipal de Tierras.

Sanción: 19 de junio de 1997.

Modificada por Ords. 1014/98, 1266/00 y 1465/01

Ord. 2351/07 incorpora art. 12°

Art. 12° ter. incorporado por Ord. 2396/07

Inciso I del art. 12° modificado por Ord. 2461/07

Art. 5° y 17°, modificados por Ord. 2555/08

Art. 18° DEROGADO por Ord. 2555/08

Art. 21°, 22° y 25° modificados por Ord. 2555/08

Art. 23° DEROGADO por Ord. 2555/08

Art. 12° modificado por Ord. N° 3502/2016.

VISTO:

La Constitución Provincial, art. 173°, inc. 15°, la Ley Territorial N° 236, art. 224°; la Ley Provincial N° 323/96, modificada por Ley Provincial N° 327/96; el Acta Acuerdo firmada el 19/12/96, ratificada por Decreto Provincial N° 141/97 y Resolución Municipal N° 1787/96, y

CONSIDERANDO:

Que las normas citadas en el Visto, facultan a la Municipalidad a administrar, adjudicar en venta, suscribir los títulos traslativos de dominio de predios fiscales urbanos de la ciudad de Río Grande; que como consecuencia de lo mencionado, resulta conveniente dictar las disposiciones que reglen la política de adjudicación para el asentamiento de industrias y actividades de interés Municipal y Provincial en el Parque Industrial, dependiente de la Municipalidad de Río Grande, como asimismo crear el marco regulador para el otorgamiento de predios destinados a viviendas familiares e Instituciones; que los requisitos y mecánica a disponer deben ser extensivos a la adjudicación de predios con otros propósitos, tales como los micro-emprendimientos agropecuarios, de granjas, artesanales, etc., a los fines de lograr uniformidad en los procedimientos.

POR ELLO:

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE RIO GRANDE SANCIONA LA SIGUIENTE ORDENANZA:

Art. 1°) La Dirección Municipal de Tierras será el Organismo responsable de la recepción y contralor de todas las solicitudes para la adquisición de predios dependientes de la Municipalidad de Río Grande, como así también de realizar la adjudicación, transferencia de titularidad o desadjudicación de los mismos, cualquiera fuere su destino.

Art. 2°) La Dirección Municipal de Tierras, con la presentación de la documentación requerida para cada caso a los solicitantes de adquisición de predios, procederá a realizar la apertura del expediente respectivo, asignándole un número correlativo, el que será inscripto en el Registro rubricado y habilitado para tal fin, entregando al interesado la debida constancia de la inscripción.

Art. 3°) La presentación de la solicitud para la adquisición de un predio ante la Dirección Municipal de Tierras, no otorga de hecho al peticionante derecho alguno de adquisición u ocupación.

Art. 4°) La adjudicación en venta, transferencia de titularidad o desadjudicación de un predio fiscal o municipal, se realizará únicamente mediante Decreto firmado por el Intendente Municipal y por el Secretario de Gobierno.

Art. 5°) El valor de venta de los predios fiscales o municipales será establecido por la Dirección Municipal de Tierras en coordinación con los Departamentos Técnicos que correspondan.

Art. 6°) Los ingresos producidos como consecuencia de la venta de predios, pago de cánones, sellados, etc., serán acreditados a la cuenta corriente N° 3.710.095/5 del Banco de la Provincia de Tierra del Fuego, a nombre de "MUNICIPALIDAD DE RIO GRANDE - DIRECCION DE TIERRAS".

Art. 7°) El Decreto de Adjudicación en venta de predios fiscales o municipales, deberá en todos los casos, especificar el precio de venta del predio, gastos de mensura y amojonamientos y gastos en servicio de

corresponder, forma de pago y cantidad de cuotas, como asimismo las obligaciones que para cada caso se estipulen en la presente Ordenanza.

Art. 8º) En los casos en que corresponda la “desadjudicación” del predio fiscal o municipal por incumplimiento de las obligaciones asumidas, la misma deberá realizarse con copia fehaciente al interesado o a quien legalmente lo represente, a los efectos de comunicar la caducidad de la adjudicación respectiva en forma legal, perdiendo el mismo los montos que para cada caso hubiera abonado hasta el momento de la desadjudicación y de las mejoras introducidas, de acuerdo a lo previsto en la presente Ordenanza.

Art. 9º) La Municipalidad de Río Grande, a través de las áreas competentes en la materia, procederá a proyectar y ejecutar la subdivisión de la tierra a adjudicar por la Dirección Municipal de Tierras en base a los planes de urbanización respectivos, realizando por sí o por medio de los adjudicatarios la correspondiente demarcación y amojonamiento, a los efectos que los predios adjudicados cuenten con la mensura respectiva aprobada por el Municipio.

Art. 10º) La Dirección Municipal de Tierras podrá recibir planos de mensuras y amojonamientos realizados por particulares, cuando los mismos cuenten con la aprobación de los Órganos correspondientes.

Art. 11º) Los predios comprometidos para adjudicar en venta, serán determinados por la Dirección Municipal de Tierras, previa reserva de aquellos que la Municipalidad o la Provincia requieran o determinen para otros fines de interés público.

TITULO II

PREDIOS DESTINADOS A VIVIENDA FAMILIAR

Art. 12º) Los solicitantes de tierras destinadas a viviendas familiares como único fin, deberán reunir los siguientes requisitos:

- a) Ser argentino nativo o por opción o argentino naturalizado mayor de edad.
- b) Poseer domicilio real en la ciudad y una residencia continua y comprobable de dos años a la presentación de la solicitud.
- c) En caso de ser extranjeros con radicación definitiva, poseer autorización de la Superintendencia Nacional de Fronteras.
- d) No ser deudor del Tesoro Municipal.
- e) Poseer certificado de buena conducta.

Art. 13º) Es requisito indispensable para la adjudicación de un predio urbano destinado a vivienda familiar, que ni el solicitante, su cónyuge o concubina posean en la Provincia otro inmueble con el mismo fin, adjudicado por la Provincia, el I.P.V. o cualquier otra causa. A tal efecto, la Dirección publicará los listados de preadjudicatarios para que se realicen las impugnaciones que correspondieren.

Art. 14º) La adjudicación de predios para vivienda familiar se realizará inicialmente por medio del “Contrato de Adjudicación”, debiendo los adjudicatarios cumplimentar todos los requisitos exigibles para tal fin, generándose a partir del mismo respecto de los adjudicatarios, la obligación de pago de los impuestos y/o tasas retributivas que existieran sobre los predios y/o generen a partir de la adjudicación.

Art. 15º) La Dirección Municipal de Tierras procederá a adjudicar en venta por Decreto al solicitante que hubiere cumplimentado todos los requisitos establecidos en la presente Ordenanza, debiendo el mismo presentar en un plazo de sesenta (60) días corridos, el plano de obra de la vivienda a construir, para ser aprobado por el Departamento Técnico Municipal respectivo.

Art. 16º) El Departamento Técnico Municipal podrá aprobar o rechazar la documentación presentada, por no cumplimentar todas las reglamentaciones vigentes para viviendas familiares, en un plazo no mayor a los treinta (30) días corridos a partir de la presentación de la misma.

Art. 17º) La forma de pago de los predios municipales destinados a viviendas familiares no podrá superar en ningún caso como máximo las veinticuatro (24) cuotas iguales y consecutivas, quedando el plazo establecido a criterio de la Autoridad de Aplicación acorde a cada caso en particular y según lo establecido en la presente Ordenanza..

Art. 18º) En los casos en que el adjudicatario del predio incurra en mora en el pago de más de tres (3) cuotas consecutivas, será de aplicación el art. 20º de la presente, pudiendo la Autoridad de Aplicación considerar las causas que originaron la mora.

Art. 19º) La Dirección Municipal de Tierras podrá autorizar por única vez y como caso de excepción, la prórroga o ampliación de los plazos establecidos en el Decreto de adjudicación a solicitud del interesado y cuando exista una fundamentación real del mismo.

Art. 20º) El incumplimiento por parte del solicitante de cualquiera de las condiciones establecidas en la presente Ordenanza, así como la falta de pago del precio pactado en los plazos fijados, por el solo vencimiento de los mismos, automáticamente y de pleno derecho, constituyen causales de desadjudicación inmediata del predio, sin derecho a indemnización alguna a favor del interesado y con la pérdida de las mejoras implantadas en el predio, así como de lo abonado hasta ese momento en concepto de precio.

Art. 21º) El adjudicatario de un predio fiscal o municipal, no podrá bajo ninguna circunstancia realizar cesiones, vender o transferir a título oneroso o gratuito los derechos sobre la titularidad del mismo, antes del otorgamiento del título de propiedad sin la correspondiente autorización de la Dirección Municipal de Tierras, siendo este motivo causa suficiente para que se proceda a la desadjudicación del predio.

Toda transgresión al presente artículo, dará lugar a la aplicación de una multa equivalente a tres (3) veces el valor actualizado del predio, que deberá ser abonada por el adquirente en los términos que el Órgano de Aplicación fije, para poder proseguir con la tramitación correspondiente a su nombre.

Art. 22º) Si el adjudicatario desistiera de la titularidad del predio asignado y no poseyera el Título de Propiedad respectivo, podrá solicitar a la Dirección Municipal de Tierras la autorización de transferencia y venta de las mejoras introducidas en el mismo, la que deberá en todos los casos, realizarse por escrito.

La transferencia de titularidad y venta de las mejoras, se realizará a quien la Autoridad de Competencia determine, según el orden de prioridad de los postulantes que estuvieran en lista de espera y que acepten la compra de las mejoras mencionadas.

La Dirección Municipal de Tierras procederá a realizar la desadjudicación del predio, cuyo dominio volverá a la Municipalidad, reintegrando al ex-adjudicatario el importe que en concepto de precio haya abonado por el mismo. El monto a reintegrar por el Municipio será igual al total de lo abonado hasta ese momento, deduciéndole de este importe el veinticinco por ciento (25%) en concepto de gastos administrativos y derechos de transferencia. El reintegro se realizará al contado o en igual cantidad de cuotas según el sistema que haya adoptado oportunamente el ex-adjudicatario para efectuar el pago del predio, objeto de la adjudicación.

Art. 23º) La Dirección Municipal de Tierras a través de las áreas correspondientes, determinará el valor de reposición de las mejoras introducidas en el predio a transferir, tomando como referencia el valor promedio de los materiales utilizados para la construcción y del valor estimativo de la mano de obra utilizada para la misma al momento de la transferencia.

El valor resultante será considerado como el precio total por las mejoras construidas en el predio a transferir y cobrado por el Municipio al nuevo adjudicatario, en forma de contado únicamente.

La suma percibida por la Municipalidad en concepto de venta de las mejoras, será puesta a disposición del ex-adjudicatario en un plazo no mayor a los cinco (5) días de percibidas del nuevo adjudicatario.

Art. 24º) El adjudicatario que haya solicitado o efectuado la transferencia y venta de mejoras, no podrá él ni su cónyuge solicitar otro predio fiscal hasta transcurridos diez (10) años de realizada la venta.

Art. 25º) La Dirección Municipal de Tierras podrá adjudicar en venta predios con mejoras construidas por adjudicatarios que hayan perdido su condición de tal por el incumplimiento de las obligaciones contraídas y cuyo dominio se encuentre en propiedad de la Municipalidad a través del Decreto de desadjudicación respectivo.

El valor de las mejoras se establecerá de acuerdo al procedimiento fijado en la presente Ordenanza, pudiendo el nuevo adjudicatario abonarlas al contado o en la cantidad de cuotas que fije el Órgano de Aplicación, no pudiendo superar éstas la cantidad de cuotas acordadas para el predio.

Art. 26º) En los casos de fallecimiento del titular de un predio fiscal y que éste no posea Título de Propiedad al momento del deceso, la transferencia de titularidad del predio, cuando existan mejoras, se realizará a nombre de la o las personas que resulten herederos universales, establecidos en la Declaratoria de Herederos otorgada por el Juez competente.

En caso de no existir mejoras, el predio volverá al dominio municipal, previo Decreto de Retrocesión, debiendo el Municipio devolver al o los Herederos Universales el importe abonado como precio de venta al contado o en igual cantidad de cuotas según el sistema que haya adoptado oportunamente el extinto.

Art. 27º) Una vez cumplimentadas todas y cada una de las obligaciones emergentes del Decreto de adjudicación por parte del adjudicatario, la Dirección Municipal de Tierras a través del Decreto Municipal correspondiente, extenderá la certificación de "Cumplimiento de Obligaciones" para constancia del mismo, adquiriendo el adjudicatario el derecho a que se le otorgue el Título de Propiedad, el que será diligenciado por la Dirección Municipal de Tierras y firmado por el Intendente Municipal. Los gastos que origine la escrituración del predio adjudicado será en todos los casos a cargo del titular del mismo.

Art. 28º) La ocupación indebida de los predios del dominio municipal sin previa autorización fehaciente de la Dirección Municipal de Tierras, dará lugar a solicitar el inmediato desalojo del intruso, sin perjuicio de las responsabilidades penales a las que hubiere lugar, debiendo el Municipio promover en forma inmediata las acciones legales pertinentes para lograr la efectiva desocupación.

Art. 29º) La Dirección Municipal de Tierras podrá autorizar por medio de Decreto Municipal, cuando fuera requerido, la construcción de un (1) local comercial en el predio adjudicado para vivienda, siendo requisito inalterable que la superficie cubierta destinada al mismo no supere la superficie destinada a la vivienda familiar. El incumplimiento del presente producirá de inmediato la derogación de la autorización conferida.

TITULO III

PREDIOS DESTINADOS PARA INSTITUCIONES

Art. 30º) Cuando los predios sean solicitados para otro fin que no sea el de una vivienda familiar por Instituciones de Bien Público, Instituciones Religiosas reconocidas oficialmente, Cooperativas Sociales o Clubes y que no se encuentren ubicados en el área comprendida como "Parque Industrial", deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

- a) Cumplimentar él o los solicitantes los requisitos establecidos en la presente Ordenanza para viviendas familiares.
- b) Presentación del Proyecto detallado de la actividad a desarrollar.
- c) Presentación de planos de las obras a realizar.
- d) Monto total de la inversión a realizar en el predio y sus diferentes etapas de construcción, si las hubiera.
- e) Cantidad de personas a emplear o favorecidas en el Proyecto.
- f) Presentación de los Estatutos Sociales, Inscripción en el Registro Público de Comercio y Balance General del último año, si correspondiere.
- g) Poseer Personería Jurídica.

Art. 31º) Cuando la solicitud de tierra sea solicitada para actividades sin fines de lucro, el Intendente Municipal podrá autorizar un descuento de hasta el treinta por ciento (30%) del valor del predio requerido.

Art. 32º) La forma de pago de los predios solicitado por las Instituciones en cuestión, no podrá superar las veincuatro (24) cuotas iguales y consecutivas.

Art. 33º) Cumplimentadas todas y cada una de las obligaciones emergentes del Decreto de adjudicación será de aplicación lo previsto en el art. 27º de la presente.

TITULO IV

PREDIOS UBICADOS EN EL PARQUE INDUSTRIAL

Art. 34º) Establécense los siguientes requisitos y formalidades que deberán cumplimentarse para la obtención de predios fiscales urbanos ubicados en el Parque Industrial dependiente de la Municipalidad de Río Grande, y los que en el futuro se destinaren para tal fin.

DE LA ADJUDICACION PRECARIA

Art. 35º) A los fines legales se entenderá por adjudicación precaria y quedarán encuadrados en la misma, todos aquellos casos en que no se hayan emitido el Decreto de adjudicación en venta y/u otorgado el Título traslativo del Dominio por parte de la Municipalidad, Gobierno de la Provincia o Gobierno del Ex-Territorio o Territorio.

Art. 36º) Los postulantes a obtener un predio fiscal en el Parque Industrial deberán cumplir con los siguientes requisitos y formalidades:

A) Las Empresas, ya sean personas físicas o jurídicas, deberán presentar ante la Dirección Municipal de Tierras, nota simple solicitando predio indicando y agregando lo siguiente:

- 1 - Area estimada como necesaria, adjuntando planos o croquis de la infraestructura a construir;
- 2 - principales características de la industria, actividad o servicios, indicando tipo de productos, clases de insumos, origen de los mismos, destino, etc.;
- 3 - monto y clase de inversión en obras civiles, maquinarias, etc.;
- 4 - fijación de un domicilio especial en la ciudad a los efectos de las notificaciones a que hubiere lugar;
- 5 - estatutos actualizados y balance del último ejercicio, en los casos de Sociedades regularmente constituídas;
- 6 - nombre y apellido, tipo y número de documento y carácter que reviste el solicitante (a nombre propio, apoderado, gerente, etc.);
- 7 - cantidad estimada y tipo de mano de obra a contratar;
- 8 - certificado de inscripción en el Registro Público de Comercio de la Provincia, cuando los Estatutos o Contratos Sociales se constituyan y deban registrarse a partir de la vigencia de la presente Ordenanza. Cuando los mismos se hayan constituido e inscripto con anterioridad a la vigencia del presente, deberán presentar certificado de inscripción en el Registro Público de Comercio de la jurisdicción que fuere (excepto las Sociedades Anónimas, cuya inscripción debe realizarse obligatoriamente, en el Registro Público de Comercio de la Capital Federal);
- 9 - comprobante de inscripción en D.G.R.;
- 10 - manifestar que acepta sin objeciones las normas vigentes a nivel municipal sobre el tema.

B) Dentro del plazo de treinta días de recibida la nota pedido, la Dirección Municipal de Tierras procederá a notificar al interesado si existe o no predio a adjudicar; de ser afirmativo, previo pago del canon que se fija en la presente Ordenanza, se emitirá la Resolución de adjudicación precaria del predio, generándose a partir de la misma respecto de los adjudicatarios la obligación de pago de los impuestos y/o tasas retributivas que existieran sobre los predios y/o se generen a partir de la adjudicación. El no cumplimiento en su totalidad del art. anterior, interrumpirá automáticamente el plazo fijado precedentemente.

C) Los adjudicatarios deberán, dentro del plazo de noventa (90) días corridos a contar de la fecha de la adjudicación precaria, presentar el proyecto definitivo, cronograma de las obras civiles, planos de obra aprobados e identificación de la fecha tentativa de puesta en marcha de las actividades. Dentro de los ciento ochenta (180) días corridos posteriores a la adjudicación precaria y en los plazos que se indican en cada caso, se deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

- 1 - Dentro de los sesenta (60) días posteriores a la adjudicación, realizar el plano de mensura correspondiente y obtener su aprobación por parte de la Dirección de Catastro Municipal.
- 2 - Proceder al cercado del predio en un plazo máximo de ciento ochenta (180) días.
- 3 - Implantar un cartel identificatorio del adjudicatario, indicando el número de Resolución Municipal y fecha de emisión de la misma, dentro de los treinta (30) días de la adjudicación.

D) Los adjudicatarios deberán iniciar las obras civiles dentro de los seis (6) meses de la fecha de adjudicación, debiendo quedar concluidas, como máximo, dentro de los veinticuatro (24) meses posteriores a la adjudicación.

E) Las construcciones a realizar por las Empresas deberán ajustarse a las disposiciones que sobre la materia fije el área municipal competente, por lo que deberán contar con la previa aprobación.

F) Asimismo deberán presentar Certificado extendido por Obras Sanitarias en el sentido de haber dado cumplimiento al Decreto Territorial N° 1057/85, reglamentario de la Ley Territorial N° 237, sobre efluentes sólidos, líquidos y gaseosos.

G) Las Empresas con proyecto de radicación aprobado por la Comisión del Area Aduanera Especial (C.A.A.E.) , acompañarán a la presentación, copia del acta de aprobación.

DE LOS MICRO-EMPREDIMIENTOS

Art. 37º) Se podrán adjudicar predios fiscales para pequeñas industrias, talleres artesanales, invernaderos, etc., siempre que:

A) El Trabajo a realizar sea hecho en forma personal o por el grupo familiar.

B) No tener más de cinco (5) personas en relación de dependencia.

En estos casos, como en los referentes a los objetivos de promoción a cargo de la Dirección de Estudios y Proyectos, se deberán cumplir con los requisitos exigidos en el artículo precedente.

Art. 38º) Podrán asignarse predios fiscales con destinos a talleres, depósitos, etc., de Organismos públicos, quienes deberán indicar en la solicitud:

A) Area requerida.

B) Actividad a desarrollar o destino del predio.

C) Detalle de la obra civil a realizar y cronograma de realizaciones.

CANON DE USO

Art. 39º) Establécese un canon mensual equivalente al diez por ciento (10%) del valor de venta del metro cuadrado para el Parque Industrial, a abonar por parte de los adjudicatarios mientras dure la precariedad de los mismos. Dicho valor será fijado por el área municipal correspondiente y depositado en la Cuenta del Banco de la Provincia de Tierra del Fuego - Municipalidad de Río Grande - Tierras Fiscales.
El importe abonado en concepto de canon no será considerado como pago a cuenta del predio adjudicado.

DE LA DESADJUDICACION

Art. 40º) El incumplimiento por parte del solicitante de cualquiera de las condiciones establecidas en la presente Ordenanza, así como la falta de pago del canon y/o del precio pactado en los plazos fijados, por el solo vencimiento de los mismos, automáticamente y de pleno derecho, constituyen causales de desadjudicación inmediata del predio, sin derecho a indemnización alguna a favor del interesado y con la pérdida de las mejoras implantadas en el predio, así como de lo abonado hasta ese momento en concepto de canon o precio.

DE LA ADJUDICACION DEFINITIVA

Art. 41º) Cumplidos que sean los requisitos exigidos en la presente Ordenanza, la Municipalidad emitirá el Decreto de Adjudicación en venta, donde constará el valor de venta del predio y las condiciones de pago. La Municipalidad podrá otorgar facilidades de pago de hasta seis (6) cuotas, actualizando las mismas a partir de la segunda cuota en un cero coma cinco por ciento (0,5%) mensual.

Art. 42º) Efectivizado el pago total del predio y cumplimentado por parte de los adjudicatarios con la documentación exigida por la Comisión de Zona de Seguridad, de acuerdo con la reglamentación vigente, la Municipalidad emitirá la Resolución de Obligaciones Cumplidas, procediéndose inmediatamente a extender el Título Traslativo de Dominio firmado por el Intendente Municipal de acuerdo con las facultades que le otorga la reglamentación vigente.

Art. 43º) La adjudicación de los predios es de carácter subjetivo y no podrán venderse, transferirse, arrendarse o cambiarse el destino para el cual fuera solicitado, sin previo y expreso consentimiento de la Municipalidad. Toda transgresión al presente artículo dará lugar a la aplicación de una multa equivalente al valor actualizado del predio, que deberá ser abonada por el adquirente en los términos que fije la Municipalidad.

Art. 44º) La Dirección Municipal de Tierras y en su caso la Dirección de Estudios y Proyectos serán los Organismos que tendrán a su cargo el control y seguimiento de los proyectos de inversión, quedando facultadas para requerir la asistencia técnica de otras áreas municipales u Organismos de la Provincia, como fuera de ella.

Art. 45º) Para los casos de ventas o transferencias de mejoras sin autorización previa del Gobierno de la Provincia, del Ex-Territorio, Territorio o Municipalidad, la adjudicación del predio será considerada como nueva adjudicación, debiendo los adjudicatarios cumplir con todo lo normado en la presente Ordenanza.

Art. 46º) Ténganse como modelos del "Contrato de Adjudicación", mencionados en el artículo 14º, a los formularios que forman parte como Anexo de la presente. Los mismos se emplearán cuando las adjudicaciones se realicen a título personal o en condominio cuando razones fundadas lo exijan.

Art. 47º) DE FORMA.

DADO EN SESION ORDINARIA DEL DIA 19 DE JUNIO DE 1997

LA