**Proyecto de ordenanza**

**MANUAL DE PROCEDIMIENTOS BÁSICOS**

**PARA LA ENTREGA DE TIERRAS EN EL CHALTÉN**

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE EL CHALTÉN SANCIONA CON FUERZA DE**

**ORDENANZA**

**CAPITULO I**

**ADMINISTRACIÓN Y COMPETENCIAS**

**Artículo 1º: JURISDICCIÓN.** La presente ordenanza será de aplicación para lotes de Tierras Fiscales municipales comprendidas en el ejido urbano, con vías de comunicación y servicios básicos de agua y luz al momento de la adjudicación.

**Artículo 2º: OBJETIVO**. Establecer un proceso claro, transparente y equitativo en el manejo y adjudicación de Tierras Fiscales. La Autoridad de Aplicación se constituirá en garante del proceso, de su impulso y del acceso al mismo en condiciones de igualdad por parte de todas las personas que cumplan los requisitos establecidos en la presente ordenanza.

**Artículo 3º: AUTORIDAD DE APLICACIÓN**. Será Autoridad de Aplicación el Departamento Ejecutivo Municipal a través de la Secretaría de Obras y Urbanismo o quien la reemplace en un futuro en lo concerniente al aspecto jurídico-político, registral, técnico y catastral. En lo que respecta al registro económico la Autoridad de Aplicación será la Secretaría de Recursos Económicos o quien la reemplace en un futuro.

**Artículo 4º: FUNCIONES**. La Autoridad de Aplicación determinará la disponibilidad de la Tierra Fiscal municipal, llevará los registros de solicitudes y entregas e implementará la inspección de las obras en construcción.

**Artículo 5º**:**SUPERFICIE.** Los terrenos tendrán como máximo una superficie de 500 metros cuadrados, salvo los terrenos que sean destinados a uso público.

**CAPITULO II**

**REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDA DE TIERRA FISCAL**

**Artículo 5º: CRÉASE** en la Localidad de El Chaltén el Registro Municipal de Demanda de Tierra Fiscal a cargo de la Secretaría de Obras y Urbanismo, el cual será regido por lo dispuesto en la presente ordenanza y sus instrumentos reglamentarios.

**Artículo 6º: OBJETIVO**. El Registro Municipal de Demanda de Tierra Fiscal deberá proporcionar información estadística y actualizada sobre la demanda de tierra fiscal, para ser utilizada en el diseño de políticas públicas de desarrollo urbanístico.

**Artículo 6° bis:** **VALIDACIÓN.** La Secretaría de Obras y Urbanismo de la Municipalidad de El Chaltén deberá reglamentar la Validación de los trámites recibidos por el Consejo Agrario Provincial, de acuerdo a lo normado en la presente ordenanza, para proceder a la Inscripción en el Registro Municipal de Demanda de Tierra Fiscal, o de su Resguardo, Archivo y/o Destrucción de la documentación existente.

**Artículo 7º: DERECHO.** La inscripción en el Registro Municipal de Demanda de Tierra Fiscal ante la autoridad competente no otorga al peticionante derecho alguno de adjudicación y/u ocupación.

**Artículo 8º: DEMANDAS DE USO**. De acuerdo a la información estadística procesada por el Registro de Demanda de Tierra Fiscal, la Autoridad de Aplicación elaborará una Resolución interna especificando los cupos disponibles de lotes a adjudicar priorizando los destinados a Vivienda.

**CAPITULO III**

**SISTEMA DE ADJUDICACIÓN**

**Artículo 9º: SISTEMA DE ADJUDICACIÓN**. A los efectos de efectivizar el sistema de adjudicación de la Tierra Fiscal municipal, el registro de solicitantes, requerimientos, documentación e impugnaciones, se presenta el Anexo I “Manual de Procedimientos Básicos para la Entrega de Tierras en El Chaltén”, como parte conformante e indivisible de la presente ordenanza.

**Artículo 10º: ADJUDICACIÓN EN VENTA**. La adjudicación en venta de Tierras Fiscales municipales por decreto del Departamento Ejecutivo ad referéndum del Honorable Concejo Deliberante, previo cumplimiento de lo establecido en la presente ordenanza y el Anexo I que la compone.

**Artículo 11º: PACTO DE PREFERENCIA**. En todos los títulos de propiedad que se otorguen deberán insertarse, bajo pena de insanable nulidad, la siguiente cláusula especial:

Según lo previsto por el artículo 997 del Código Civil y Comercial, en cuya virtud el titular del dominio estará obligado, en caso de querer proceder a la venta de su propiedad, a notificar al Municipio de El Chaltén, por intermedio de la Dirección de Tierras y Catastro, a fin de que pueda hacer uso de su facultad de preferencia, bajo apercibimiento de revocabilidad del título de dominio a favor del Municipio de El Chaltén.

**Artículo 12º: VALOR DE VENTA**. El valor de venta de la Tierra Fiscal municipal de El Chaltén será determinado por la presente ordenanza como “valor de venta de la tierra fiscal”, determinado en veinte (20) Módulos Fiscales por metro cuadrado para el destino Vivienda Familiar.

**CAPITULO IV**

**OBLIGACIONES**

**Artículo 13º: PACTO COMISORIO**. En todos los casos de adjudicación en venta de tierras fiscales, la Municipalidad impondrá las condiciones en un contrato de adjudicación con cláusulas de Pacto Comisorio dentro de los treinta (30) días de dictado el Decreto de Adjudicación, que incluirá los tiempos perentorios de cumplimiento de las obligaciones del adquirente establecidas en esta ordenanza. Si cumplido ese plazo el adjudicatario no se presentara a efectuar la firma del contrato, perderá automáticamente todo derecho que presuma sobre el lote adjudicado y quedará inhabilitado por tres (3) años para presentarse a Ofrecimientos Públicos o ser adjudicatario de tierra fiscal en cualquier otra modalidad que se imponga.

**Artículo 14º: OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO**. Estas obligaciones estarán incluidas en el Pacto Comisorio y serán las siguientes:

1)-Cercar el lote adjudicado en un plazo no mayor a 90 días.

2)-Construir la obra proyectada según plano aprobado por la Secretaría de Obras y Urbanismo y de acuerdo al Código de Edificación Vigente.

3)-Suscribir a un plan de pago de 72 cuotas mensuales y consecutivas. Ajustadas anualmente al valor fiscal del terreno, sin posibilidad de pago adelantado.

**Artículo 15º: OBLIGACIÓN DE EDIFICAR**. El adjudicatario asume la obligación de edificar con permiso previo de la Secretaría de Obra y Urbanismo, dentro de los dos (2) años a partir de la fecha del Decreto de Adjudicación. Transcurrido el plazo mencionado y previa consulta al interesado sólo podrá extenderse dicho plazo cuando medie justa causa y mediante aprobación del Honorable Concejo Deliberante, de lo contrario se declarará la caducidad de la adjudicación.

**Artículo 16°: PROHIBICIÓN DE CESIÓN.** Queda prohibida, bajo pena de nulidad absoluta, toda transferencia, venta o cesión de los derechos de adjudicación de tierra fiscal emergente de la presente Ordenanza, cualquiera que sea la modalidad de instrumentación que las partes acuerden celebrar.

La violación del párrafo precedente, será sancionada con la caducidad de los derechos establecidos en el respectivo instrumento legal de adjudicación; como así la pérdida de las mejoras y construcciones efectuadas en favor de la Municipalidad de El Chaltén.

El ó la, respectiva adjudicatario o adjudicataria que resulte infractor o infractora, quedará inhibido o inhibida por el plazo que la reglamentación establezca, para participar de cualquier operatoria (sea concurso, licitación, sorteo, o bien presentación directa), relacionada con la tierra fiscal municipal.

En el respectivo instrumento de adjudicación, deberá transcribirse íntegramente los primeros tres párrafos del presente artículo.

**Artículo 17°: AUTORIZACIÓN:** En el caso de que el ó la adjudicatario/a realicen peticiones para exceptuarse de lo dispuesto en el artículo anterior, fundando debidamente la misma , y aportando la prueba de la que intenten valerse, el trámite ingresará para el análisis y tratamiento de la autoridad de aplicación. Dicha autoridad podrá rechazar in limine tal petición.

Si a la misma se le diera curso favorable, y se diligenciara el trámite administrativo pertinente, la obtención de la autorización de transferencia, venta o cesión de los derechos de adjudicación deberá instrumentarse en el respectivo acto administrativo de la autorización de la autoridad de aplicación, como así de la Resolución del Honorable Concejo Deliberante, bajo pena de nulidad.

Dicha autorización deberá ser temporalmente anterior a la instrumentación de la cesión entre partes, estar debidamente fundada y con dictamen jurídico favorable de los asesores legales del Departamento Ejecutivo Municipal, como así del Honorable Concejo Deliberante.

**Artículo 18º: PACTO DE RETROVENTA.** La Municipalidad de El Chaltén se reserva el derecho de recuperar predios municipales, fracciones fiscales o unidades habitacionales otorgadas en venta a personas humanas o jurídicas mediante la suscripción de un pacto de retroventa de acuerdo al artículo 1163 y 1167 del Código Civil y Comercial a favor del Municipio por un plazo de cinco (5) años a partir de la escritura. Dicha cláusula debe ser incorporada en los decretos de adjudicación y en las escrituras traslativas del dominio correspondientes. El criterio para establecer el predio en restitución se establece por la vía de la reglamentación y debe ser incorporado al pacto de retroventa.

**Artículo 19º: PAGO**. La Secretaría de Recursos Económicos fiscalizará el cumplimiento de los pagos y emitirá una Constancia de Libre Deuda de Tierras Fiscales en caso de ser solicitada por el adjudicatario, en original para el adjudicatario y duplicado para ser anexado al respectivo expediente. En caso de percibir el total del precio fijado, la Municipalidad de El Chaltén emitirá una Constancia de Cancelación Total de Deuda.

**Artículo 20º: ESCRITURA.** Verificado el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Pacto Comisorio y pagado el precio total de venta de la tierra, el Municipio extenderá el correspondiente Título traslativo de Dominio que deberá incluir lo establecido en los Art. 11º y 18º .

**Artículo** **21º: ESCRITURACIÓN.** El Departamento Ejecutivo Municipal arbitrará los medios que sean necesarios a fin de garantizar el proceso de escrituración de los terrenos.

**Artículo** **22º: COMUNÍQUESE** al Departamento Ejecutivo Municipal, a la Secretaría de Obras y Urbanismo, a la Secretaría de Recursos Económicos, a los medios de comunicación, publíquese en el Boletín Oficial Municipal y cumplido, archívese.