

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
El Calafate - Dr. Jose Formenti N° 60 - Tel. 02902 491032

www.calafate.com  
E-mail: hcdelcalafate@cotecal.com.ar

**EXPEDIENTE N°:038/CHJB/03.**  
**SANCIONADA : 15/05/03.-**  
**DECRETO N° :**  
**PROMULGADA :**  
**ORDENANZA N° : 784/H.C.D./03**

**POR CUANTO :**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE EL CALAFATE  
SANCIONA CON FUERZA DE :  
O R D E N A N Z A**

**ARTICULO 1º) La MUNICIPALIDAD DE EL CALAFATE,** ejercerá la administración de la tierra fiscal municipal a través de la Secretaría correspondiente en lo que hace a su aspecto político, técnico, formulación de valores y a las formas de pago.

**ARTICULO 2º) La** Secretaría Municipal de la cual depende el Departamento Tierras, determinará la disponibilidad de la Tierra fiscal municipal, en un todo de acuerdo a lo establecido en el Plan Regulador o Código Urbano Vigente, al momento de entrega del lote. Asimismo desde esta Secretaría se llevarán los registros de entregas, y se implementará la inspección de las obras en construcción.

#### **DEL PARCELAMIENTO**

**ARTICULO 3º) La tierra fiscal será parcelada o subdividida para:**  
Vivienda Unifamiliar única y permanente y/o consorcios de adjudicatarios con el mismo destino.

Viviendas colectivas o multifamiliares.

Actividades comerciales.

Actividades industriales.

Entidades de bien público, culturales, religiosas, deportivas, etc.

Chacras de explotación mixta.

Micro emprendimientos productivos o de servicios

**ARTICULO 4º) Existiendo parcelas disponibles para ser adjudicadas o vendidas,** la tierra será otorgada de acuerdo a las normas legales vigentes.

**ARTICULO 5º) Para establecer el valor de la tierra fiscal municipal,** deberá tenerse en cuenta, la ubicación, servicios, usos y toda otra característica que sirva para arribar a La valuación correcta en un todo de acuerdo al Plan Regulador ó Código Urbano Vigente.

**ARTICULO 6º) La Secretaría respectiva elaborará la reglamentación que fije:**

a): El valor del m.2 de tierra y su zonificación, contemplando lo estipulado en el artículo anterior.

b): Superficies a entregar en adjudicación o venta según corresponda, para viviendas familiares, comercios, industrias y chacras de explotación mixta.

c): Superficies destinadas para actividades de bien público, culturales, religiosas, deportivas y otras.

## HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

El Calafate - Dr. Jose Formenti N° 60 - Tel. 02902 491032

www.calafate.com

E-mail: hcdelcalafate@cotecal.com.ar

d): Porcentuales de recargos sobre m.2 en lotes o fracciones ubicadas en esquinas de calles o caminos.

### **ADJUDICACIÓN EN VENTA PARA RESIDENTES DESTINADOS A VIVIENDA UNICA**

**ARTICULO 7º)** Para que un lote o fracción de tierra fiscal municipal sea otorgado en adjudicación en venta, en carácter de residente los postulantes deberán reunir los siguientes requisitos:

a) Ser argentino nativo o por opción, naturalizado, en caso de extranjeros deberán cumplimentar los requisitos y condiciones que estipula la Superintendencia Nacional de Fronteras.

b) El solicitante o su cónyuge no deben ser propietarios de otro inmueble dentro del Ejido Urbano Municipal.

c) Certificado policial de antecedentes donde conste su buena conducta.

d) No estar sometido a proceso o condena pendiente por delitos dolosos.

e) No mantener deuda pendiente con el tesoro Municipal.

f) No haber sido el solicitante y/o cónyuge, adjudicatarios de tierras fiscales municipales para el mismo destino, salvo que cualquiera de ellos, formen un nuevo núcleo familiar con posterioridad a la caducidad y/o transferencia del lote adjudicado; en igual situación se encontraran aquellas familias que por razones de bajos recursos no hubieran podido cumplimentar las exigencias municipales, y por esa razón se les haya caducado la adjudicación en venta, cuando esto lo determine la autoridad de aplicación, previo dictamen del área social correspondiente, o cuando hubieran transcurrido tres (3) años de la fecha de caducidad o transferencia de los derechos de adjudicación en venta.

g) El solicitante debe tener domicilio en la localidad de El Calafate.

h) El Departamento Ejecutivo en los casos que estime corresponder, procederá a la adjudicación de la tierra, mediante el llamado a Licitación Pública o a la venta por Subasta Pública.

**ARTICULO 8º)** La presentación de la solicitud ante la autoridad competente, no otorga al peticionante derecho alguno de adjudicación u ocupación.

**ARTICULO 9º)** La indebida o incorrecta ocupación de la tierra fiscal municipal, sin el instrumento legal correspondiente, coloca al ocupante en calidad de intruso, en situación de ser desalojado en forma inmediata, sin perjuicio de las responsabilidades penales a las que hubiera lugar.

**ARTICULO 10º)** Las adjudicaciones de las tierras fiscales municipales con destino a construcciones financiadas por entidades bancarias y/o con créditos hipotecarios caducarán dentro de los ciento veinte (120) días corridos de manifestada la no concreción de la operación crediticia, plazo que no excederá los doscientos cuarenta (240) días corridos a partir de la adjudicación.

**ARTICULO 11º)** Para iniciar el trámite o solicitud de adjudicación en venta de tierras fiscales municipales el interesado deberá cumplimentar la documentación solicitada por el municipio.

**ARTICULO 12º)** Cumplimentados todos los requisitos exigidos en la presente ordenanza, se dictará el Decreto de Adjudicación en Venta; el adjudicatario para mantener dicha condición deberá cumplimentar lo siguiente:

a) Se deberá presentar en el Departamento Tierras del Municipio una declaración jurada de obras a construir.

**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE**  
El Calafate - Dr. Jose Formenti N° 60 - Tel. 02902 491032  
www.calafate.com  
E-mail: hcdelcalafate@cotecal.com.ar

- b) Producida la visación de dicha documentación, el Municipio procederá a confeccionar la liquidación del valor de la tierra, en ese momento el adjudicatario debe abonar la misma al contado o formalizar un plan de pago en cuotas de acuerdo a la legislación municipal vigente, estableciéndose un plazo de 30 días para efectuar dicho trámite.
- c) El adjudicatario abonará el veinte (20%) por ciento del valor de la tierra.
- d) Se deberá aprobar el plano de Obra antes de iniciar la obra, en un todo de acuerdo a la normativa vigente al respecto, con una superficie mínima de cuarenta y cinco metros cuadrados (45 m2).
- e) Toda adjudicación en venta en carácter de residente es INTRANSFERIBLE.
- f) Se deberá confeccionar la Mensura correspondiente, la misma deberá ser inscripta en la Dirección Provincial de Catastro.
- g) Se establece un plazo de cinco (5) años para el cumplimiento de los requisitos estipulados en la presente Ordenanza.
- h) Cumplido con todos los requisitos estipulados, y con un cincuenta por ciento (50%) de avance de obra se autorizará a realizar la ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO, para dicho trámite debe designarse al escribano actuante para dicho trámite.

**ARTICULO 13º)** El Departamento Tierras deberá implementar un sistema de inspecciones que permitan verificar el cumplimiento de los plazos otorgados en la presente Ordenanza, debiendo realizar un mínimo de tres (3) al inicio de la obra, durante la ejecución de la misma, y previa a la autorización para escriturar.

**ARTICULO 14º)** Si los plazos estipulados se hubieren vencido, sin que el adjudicatario haya podido dar el cumplimiento a los requisitos estipulados en el Instrumento Legal correspondiente, podrá solicitar una prórroga con un plazo máximo equivalente al cincuenta por ciento (50%) del plazo original en todos los casos.

**ARTICULO 15º)** La caducidad de la adjudicación en venta operará por:

- a) Incumplimiento en las en las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.
- b) Incumplimiento de los plazos acordados y/o falta de pago de las obligaciones emergentes de la adjudicación en venta.-
- c) Cambio de destino para el cual fue adjudicado el lote, sin autorización municipal previa.
- d) Transferencia de los derechos de adjudicación en venta por el título que fuere.
- e) Falsedad o inexactitud de los datos proporcionados por el solicitante.

**ARTICULO 16º)** Si el lote caducado tuviese mejoras estas quedarán en propiedad del municipio, perdiendo el anterior adjudicatario todo derecho sobre los mismos.. Dichas mejoras serán tasadas por el municipio a través del departamento técnico, de acuerdo a costo por ítem confeccionados previamente según el costo de la construcción. El lote caducado con mejoras, siempre que estas no superen el treinta por ciento de avance de obra, serán vueltos a adjudicar a personas físicas o jurídicas que se encuadren en la presente normativa, en forma directa, y cobrando el valor que resulte de la tasación de las mejoras existentes al nuevo adjudicatario.

Si las mejoras existentes en el lote caducado superan el treinta por ciento de avance de obra , se llamará a licitación pública para la readjudicación de los mismos, debiendo el oferente encuadrarse en la presente ordenanza.

**ARTICULO 17º)** La caducidad dispuesta sobre cualquier adjudicación en venta, acarreará asimismo la pérdida de las sumas abonadas por el adjudicatario caducado a favor del municipio.

**ARTICULO 18º)** Cuando por incumplimiento del solicitante se determine la caducidad de la adjudicación al adjudicatario no se le otorgará un nuevo lote o fracción de tierra hasta transcurrido tres años de la fecha de caducidad, salvo aquellos casos que se vieran comprendidos en las excepciones dispuestas en el Art. 7º inc., f de la presente ordenanza.

**ARTICULO 19º)** El municipio destinará para las presentes adjudicaciones en venta para residentes con destino a viviendas familiares el sector sur de la actual planta urbana, de

## HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

El Calafate - Dr. Jose Formenti N° 60 - Tel. 02902 491032

www.calafate.com

E-mail: hcdelcalafate@cotecal.com.ar

acuerdo al plano anexo: Manzanas 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418 y 419 y otro sector 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428 y 429: el sector 1 (equipamiento urbano a parcelar) y el sector 2 a parcelar.

**ARTICULO 20º)** En caso de solicitantes extranjeros que no reúnan los requisitos necesarios para acceder a una adjudicación en venta, se podrá otorgar bajo la figura legal de reserva para extranjeros. (ordenanza 684/HCD/01, y lo estipulado en la misma).

**ARTICULO 21º)** El municipio podrá mantener en reserva un lote fiscal por un plazo máximo de trescientos sesenta y cinco (365) días y con las condiciones que establezca la reglamentación vigente.

**ARTICULO 22º)** El Departamento ejecutivo quedará facultado para suscribir convenios con entes públicos, privados, nacionales o extranjeros, para la participación de técnicos y profesionales a efectos de determinar la correcta utilización de la tierra dentro del ejido municipal.

**ARTICULO 23º)** En el caso de conformación de consorcios o sociedades vecinales para la construcción de infraestructura vial y de servicios (redes de agua, cloacas, gas, energía eléctrica, pavimentos, veredas, cordones, señalizaciones, etc.) los adjudicatarios de lotes fiscales no podrán negarse a participar patrimonial y económicamente en ellos.

### **VENTA DE TERRENOS FISCALES.**

**ARTICULO 24º)** Los aspirantes a la compra de terrenos fiscales deben reunir los requisitos estipulados en el art. 7º inc. a, c, d, y e.-

**ARTICULO 25º)** La venta del terreno se formalizará con el dictado del instrumento legal respectivo, de acuerdo a la legislación vigente.

**ARTICULO 26º)** El comprador de un terreno fiscal debe abonar el cien (100%) por ciento del valor de la tierra, al contado, o mediante plan de pago de acuerdo a las normas vigentes, en un lapso de treinta días a contarse desde la notificación del decreto de adjudicación.

**ARTICULO 27º)** El instrumento legal de venta caduca, por la falta de pago o en caso de poseer un plan de pago en cuotas por la falta de pago de dos cuotas consecutivas en cuyo caso el comprador perderá las sumas abonadas y mejoras introducidas (según lo que corresponda).

**ARTICULO 28º)** El municipio queda facultado a realizar una nueva venta de los terrenos caducados, de acuerdo a lo estipulado en el art. 16º de la presente ordenanza.-

**ARTICULO 29º)** En lo referente a destinos de los terrenos a vender tipología constructiva y toda otra normativa debe estar de acuerdo con el Código Urbano o Plan Regulador. Previo al inicio de cualquier obra, debe aprobarse la documentación técnica de la misma, sin este requisito no puede iniciarse ningún tipo de construcción (salvo las destinadas a obradores, etc.)

**ARTICULO 30º)** El comprador puede solicitar la autorización para realizar la escritura traslativa de dominio, cuando hay cumplido con lo estipulado en el art. 26º en cuyo caso el departamento ejecutivo municipal emitirá el instrumento legal de obligaciones cumplidas previa designación del escribano actuante por parte del comprador.

**ARTICULO 31º)** El sector destinado a la venta de terrenos será el estipulado en el plano anexo.

### **NORMAS COMPLEMENTARIAS.**

**ARTICULO 32º)** Los casos no reglados en la presente ordenanza, serán resueltos en base a los principios de analogía, equidad, y a la justicia social. Si fuera necesario hacer una excepción a la presente ordenanza, la misma deberá ser aprobada por el Honorable Concejo Deliberante .-

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
El Calafate - Dr. Jose Formenti N° 60 - Tel. 02902 491032

www.calafate.com

E-mail: hcdelcalafate@cotecal.com.ar

**ARTICULO 33º) REFRENDARA** la presente ordenanza el Señor secretario General de este Honorable Concejo Deliberante, Don Arturo Argentino Prane.

**ARTICULO 34º) TOMEN** conocimiento Secretarías de Bloques. Elévese copia al departamento Ejecutivo Municipal y demás dependencias que correspondan y cumplido **ARCHIVASE.**

ARTURO ARGENTINO PRANE  
**Secretario Gral**  
HONORABLE C. DELIBERANTE

HECTOR JAVIER BELLONI  
**Presidente**  
HONORABLE C. DELIBERANTE

**POR TANTO :**

Téngase por Ordenanza Municipal N° **784/03**. Dése a Boletín Municipal. Comuníquese y cumplido **ARCHIVASE.-**