

Ordenanza Número 5055

Sancionada el 2 de junio de 2016

TÍTULO PRIMERO JURISDICCIÓN

ARTÍCULO 1º.-

La presente ordenanza será de aplicación para todos los predios municipales que se encuentren comprendidos dentro del ejido urbano y urbano rural de la Municipalidad de Ushuaia.

ARTICULO 2º.-

Están comprendidos dentro del alcance de predios municipales los que se encuentren dentro del ejido urbano creado por Ley N° 72 y sus modificatorias, más la zona rural urbana establecida en la Constitución Provincial.

TÍTULO SEGUNDO APLICACIÓN

ARTÍCULO 3º.-

El Departamento Ejecutivo Municipal, a través de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, será el organismo de aplicación de la presente Ordenanza y de sus posteriores reglamentaciones, referidas a la delimitación, registro, adjudicación, preservación de tierras municipales y cesión mediante ordenanza sancionada por el Concejo Deliberante.

Recepcionará, controlará y centralizará todos los trámites, expedientes y actuaciones destinados a la adjudicación, venta de predios municipales, rigiéndose por las disposiciones establecidas en el presente cuerpo normativo, debiéndose respetar las normas de planeamiento urbano del ejido municipal, tendiendo a la consolidación de barrios y al desarrollo armónico y funcional de la trama urbana.

ARTÍCULO 4º.-

La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial llevará el control de los trámites a realizar por cada solicitante de predios fiscales, vigilando el cumplimiento de todas las normas establecidas en la presente ordenanza, como así también de su correspondiente reglamentación, desde su inicio hasta la obtención definitiva, por parte del adjudicatario, del título de propiedad.

ARTÍCULO 5º.-

La adjudicación en venta de predios municipales destinados a vivienda unifamiliar se hará mediante decreto municipal, previo cumplimiento a lo establecido en la presente ordenanza.

La Municipalidad de Ushuaia se reserva el derecho de recuperar predios municipales, fracciones fiscales o unidades habitacionales otorgadas en venta a personas físicas o jurídicas mediante la suscripción de un pacto de retroventa

a favor del Municipio por un plazo de 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. 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 6º.-

El precio de venta de los predios municipales cuyo destino sea para vivienda familiar única y permanente se determinará a partir de la superficie de cada parcela multiplicada por el valor del metro cuadrado, que se fija en el 4,4 por ciento del total general de los haberes correspondiente al grado 5 Servicio Mantenimiento y Producción del escalafón municipal.

El valor del precio de venta será al momento de la adjudicación del predio.

ARTÍCULO 7º.-

Los montos recaudados en concepto de venta de la tierra municipal serán acreditados en la cuenta corriente bancaria especial autorizada por Ordenanza Municipal N° 1406.

Los fondos allí depositados serán destinados al Departamento Ejecutivo Municipal para la adquisición de insumos y/o prestación de servicios y a la consolidación de las urbanizaciones existentes y nuevas urbanizaciones.

ARTÍCULO 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, la identificación clara del predio mediante la nomenclatura catastral correspondiente, superficie, destino del predio que se adjudica, pacto de retroventa, precio de venta, forma de pago, cantidad de cuotas y obligaciones que deba cumplir el adjudicatario, en función del destino y tipo de adjudicación.

ARTICULO 9º.-

El intendente podrá autorizar, como caso de excepción y por única vez, la prórroga o ampliación de los plazos establecidos en el decreto de adjudicación a solicitud de la parte interesada, quien deberá justificar por escrito las causas de su pedido.

ARTÍCULO 10º.-

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.

ARTÍCULO 11º.-

En los casos en que el adjudicatario desistiera del predio asignado, el Municipio procederá a dejar sin efecto la adjudicación del mismo y a reintegrar al ex adjudicatario el importe que en concepto de precio haya pagado, previa deducción del quince por ciento (15%) en concepto de gastos administrativos, y de los importes adeudados por impuestos, tasas y/o contribuciones si los hubiere.

El reintegro se efectivizará en la misma forma de pago que había elegido el ex-adjudicatario para abonar el predio.

Formalizado el desistimiento, el Departamento Ejecutivo Municipal procederá a adjudicar nuevamente en venta el predio en cuestión.

ARTÍCULO 12º.-

En los casos en que el adjudicatario solicitara transferir la titularidad del predio asignado y no poseyera aún título de propiedad, deberá solicitar por escrito ante la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial la autorización para vender las mejoras.

Se autorizará la venta de las mismas a personas que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 16 de la presente ordenanza.

El valor de las mejoras será convenido entre las partes, sin intervención de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial.

Respecto al pago del lote, se reconocerá como pago el porcentaje que se hubiere 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 la evaluación, se procederá a su resolución en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

En los casos de transferencias de mejoras, el Municipio percibirá en concepto de gastos administrativos el quince por ciento (15%) 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 compraventa 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 contribuyente que habiendo formalizado un plan de pago, se encuentre al día con las obligaciones contraídas por el mismo o bien no registre deudas fiscales.

ARTÍCULO 13º.-

En los casos en que corresponda dejar sin efecto la adjudicación del predio por incumplimiento de las obligaciones asumidas por el adjudicatario, se procederá a la desadjudicación del predio, en un plazo no mayor a los diez (10) días desde la fecha de constatado el incumplimiento.

Notificado de la misma, contará con diez (10) días para interponer el recurso de reconsideración correspondiente, previsto en el artículo 127 de la Ley Provincial N° 141.

De no resultar éste favorable, al ex adjudicatario se le devolverá el importe abonado según la modalidad descripta en el artículo 11 de la presente, quedando inhabilitado en forma permanente para ser adjudicatario de predios municipales para vivienda familiar única y permanente.

ARTÍCULO 14°.-

El Municipio promoverá la respectiva demanda de desalojo a aquellos ocupantes de predios municipales que no acaten la intimación de desocupación de los mismos, iniciando en forma inmediata las acciones legales tendientes a lograr la efectiva desocupación.

ARTÍCULO 15°.-

La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial no podrá adjudicar predios que no estén libres de ocupantes, con litigios pendientes y/o con deuda tributaria conforme se establece en la Ordenanza Fiscal vigente, ello con el objeto de garantizar al adjudicatario la posesión inmediata del predio.

TÍTULO CUARTO DE LA ADJUDICACIÓN DE LOS PREDIOS

ARTÍCULO 16°.-

Podrán ser beneficiarios en venta de predios municipales destinados a vivienda familiar única y permanente aquellas personas que reúnan los requisitos que a continuación se detallan:

- a) ser argentino nativo, naturalizado o por opción;
- b) ser mayor de 21 años de edad;
- c) tener 2 (dos) o más años de residencia permanente en la ciudad al momento de la adjudicación.
- d) no poseer bien inmueble destinado a igual fin dentro de la provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, excepto los recibidos por herencia, donación o legado; y
- e) en los casos pertinentes, el interesado deberá poseer la autorización emitida por la Superintendencia Nacional de Fronteras, de acuerdo a la legislación vigente.

ARTÍCULO 17°.-

Los interesados que reúnan los requisitos establecidos en la Ordenanza Municipal 3131 y sus modificaciones deberán inscribirse en el registro que a tal efecto llevará la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 18º.-

Es condición indispensable para ser adjudicatario de un predio municipal destinado a vivienda familiar única y permanente la exhibición de las constancias otorgadas por el Registro de la Propiedad Inmueble, Dirección de Catastro Provincial, Banco Hipotecario Nacional e Instituto Provincial de Vivienda o cualquier institución que se estime corresponda, en donde se certifique que el titular no sea o haya sido propietario de otro inmueble destinado a vivienda familiar dentro de la provincia de Tierra del Fuego, con la salvedad de la excepción referida en el inciso d), artículo 16, de la presente.

ARTÍCULO 19º.-

Los predios fiscales municipales con destino a vivienda familiar única y permanente se afectarán conforme la siguiente distribución para los diferentes segmentos de la demanda:

- a) para familias 80%;
- b) para casos especiales 5% (Ex Combatientes, PAMI o personas con certificado de discapacidad); y
- c) para solteros 15%.

ARTÍCULO 20º.-

La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial a través de las áreas técnicas competentes procederá a evaluar, clasificar y ordenar a los inscriptos en la demanda dentro de cada segmento, conforme al siguiente sistema de puntaje:

Años de residencia:

00 a 04 - - - - 0 puntos 05

a 09 - - - - 05 puntos 10

a 14 - - - - 10 puntos 15

a 19 - - - - 15 puntos 20

a 24 - - - - 20 puntos 25

o más - - - 25 puntos

Años en condiciones de ser adjudicatario:

01 a 03 - - - - 04 puntos

04 a 08 - - - - 05 puntos

09 a 13 - - - - 06 puntos

14 o más - - - 07 puntos

Años de inscripción en el Registro de la Demanda:

00 a 05 - - - - 0 puntos

06 a 09 - - - - 01 punto

10 o más - - - 02 puntos

Nacidos en Ushuaia - - - - 01 punto

Familia numerosa - - - - 01 punto

inscripción con solicitud de predio anterior al año 2006 - - - - 01 punto.

ARTÍCULO 21º.-

La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial deberá requerir al solicitante la documentación que avale fehacientemente los datos consignados y la que permita la escrituración del bien inmueble.

ARTÍCULO 22º.-

Todos los solicitantes cuya inscripción sea anulada por comprobarse falseamiento de los datos presentados, quedarán inhabilitados en forma permanente para presentar nueva solicitud de tierras fiscales.

La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial llevará un registro donde se asentarán las inscripciones anuladas, consignando datos personales del solicitante, causa y fecha de la anulación.

ARTÍCULO 23º.-

Los adjudicatarios de predios destinados a vivienda familiar única y permanente, deberán cumplir con los requisitos, plazos y obligaciones establecidos en el decreto de adjudicación. Cualquier incumplimiento de esas obligaciones podrá ser causal de derogación del decreto de adjudicación.

ARTÍCULO 24º.-

La forma de pago del precio de los predios municipales adjudicados podrá ser en cuotas, que serán mensuales y consecutivas, quedando a criterio de la autoridad de aplicación de la presente el plazo de financiación de cada predio en particular, según lo establecido en la presente ordenanza y su reglamentación.

ARTÍCULO 25º.-

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

ARTÍCULO 26º.-

El incumplimiento de cualquiera de los plazos y obligaciones exigidas en el decreto de adjudicación dará lugar a la autoridad de aplicación a dejar sin efecto el mismo inmediatamente.

ARTÍCULO 27º.-

El adjudicatario que haya vendido la mejora con o sin autorización de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial y/o renunciado al predio que le fuera oportunamente adjudicado, será inhabilitado en forma permanente para ser adjudicatario de tierras fiscales para vivienda unifamiliar.

ARTÍCULO 28º.-

Cancelado el lote y teniendo la situación fiscal regularizada del mismo y habiendo cumplido con las obligaciones previstas en el decreto de adjudicación la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, certificará tal situación mediante resolución.

El adjudicatario, a partir del dictado de la misma deberá 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.

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 29º.-

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 escrituración de la compraventa en forma simultánea con la constitución de la hipoteca a favor del banco otorgante del crédito.

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

ARTÍCULO 30º.-

ABROGAR toda otra norma que se oponga a la presente.

ARTICULO 31º.-

REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVAR.