



República Argentina  
PROVINCIA DEL CHUBUT

**MUNICIPALIDAD DE EPUYEN**

ORDENANZA N° 35/89.

ADJUDICACION DE TIERRAS FISCALES EN ZONA URBANA.

VISTO:

La necesidad de implementar un procedimiento para la adjudicación de inmuebles urbanos - teniendo como principio la función social de la tierra - evitando la especulación y el desordenado acceso a la misma. Por otra parte se establecerán pautas acordes con la geografía, tendiendo a crear un habitat en que armonicen personas y paisaje, y

CONSIDERANDO:

Lo establecido en el artículo 209, incisos a) e i) y el artículo 211 de la Constitución de la Provincia y el artículo 107 de la Ley 3098, por los cuales las Corporaciones Municipales podrán conceder en venta tierras fiscales ubicadas / dentro de su jurisdicción territorial, autorizándolas a dictar su propia reglamentación mediante ordenanza,

POR ELLO,

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA  
MUNICIPALIDAD DE EPUYEN EN USO DE SUS FACULTADES  
CONSTITUCIONALES SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

///



República Argentina  
PROVINCIA DEL CHUBUT

**MUNICIPALIDAD DE EPUYEN**

O R D E N A N Z A

T I T U L O      I

C A P I T U L O      1

Artículo 1º.— La enajenación o adjudicación en venta de tierra fiscal Municipal urbana comprendida en al jurisdicción / territorial de EPUYEN, se ajustará en el futuro a las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza. Cuando por Ordenanza que disponga el ofrecimiento público de tierras fiscales se fijen condiciones particulares no incluidas en la presente, su aplicación e interpretación se realizará atendiendo a los fines y principios reglamentarios de esta Ordenanza.

Artículo 2º.— La adjudicación de tierra fiscal Municipal urbana entenderá a la promoción del bienestar general y al bien común. En especial fomentará la vivienda familiar digna, el desarrollo urbano y productivo de la comunidad. Se promoverá la radicación de nuevos habitantes, facilitando el acceso a la propiedad de la / tierra y se realizarán programas de urbanización a esos fines sobre la base de la tierra pública existente, a la que el Municipio adquiriera con posterioridad a la presente, y a la que a tales fines se afecte por razones de interés general.

Artículo 3º.— Establéñense los siguientes regímenes de adjudicación en venta de tierra fiscal Municipal urbana:

- a) Régimen de fomento de la vivienda familiar;
- b) Régimen de fomento del desarrollo urbano;
- c) Régimen de adjudicación a valor real.

Las Ordenanzas que dispongan el ofrecimiento público de tierra fiscal determinarán en cada caso el régimen a que se someterá la adjudicación a realizar.

C A P I T U L O      2

Régimen de Fomento de la Vivienda Familiar

Artículo 4º.— La adjudicación en venta de tierra fiscal Municipal urbana para fomento de la vivienda familiar tendrá por objeto facilitar la adquisición de inmuebles para la construcción de una vivienda digna a toda persona o núcleo familiar que carezca de ella.

///



República Argentina  
PROVINCIA DEL CHUBUT

**MUNICIPALIDAD DE EPUYEN**

///

Artículo 5º.- Podrán solicitar la adjudicación de tierras fiscales bajo el régimen de fomento de vivienda familiar todas las personas físicas mayores de edad con domicilio en el Ejido Municipal de Epuyén y que no sean propietarios, adjudicatarios o poseedores de otro inmueble. A esos efectos se computarán los inmuebles cuya propiedad o posesión corresponda al solicitante o a su cónyuge o conviviente, excluyéndose aquellos casos en los que el solicitante o su cónyuge o conviviente posean solo partes indivisas menores al cincuenta (50%) por ciento del total del dominio.

Artículo 6º.- Sólo se adjudicará una parcela por solicitante. Las personas que hubieren sido ya adjudicatarias o hubieran transferido el inmueble adjudicado o se hubiere declarado la caducidad de la adjudicación no podrán ser adjudicatarios dentro de este régimen.

Artículo 7º.- Dictada la Ordenanza que disponga el ofrecimiento público de tierras fiscales bajo este régimen, el procedimiento del llamado, calificación, adjudicación y otorgamiento del título de dominio se ajustará a lo establecido en el Título II de la presente Ordenanza sin perjuicio de lo que se señale en los artículos siguientes.

Artículo 8º.- El régimen de calificación de las presentaciones efectuadas con motivo del ofrecimiento público será establecido por el Departamento Ejecutivo con anterioridad a la fecha de publicación del ofrecimiento. Deberán contemplarse las siguientes prioridades:

- \* a) La condición de familia con personas a cargo.
- \* b) El ejercicio de empleo, oficio, arte o profesión.
- \* c) La mayor residencia en la zona.
- \* d) Los recursos del grupo familiar conviviente en consideración a los fines sociales de la adjudicación.
- \* e) Grupo familiar que cuente entre sus integrantes con uno o más discapacitados.

Artículo 9º.- La adjudicación de tierras fiscales para fomento de la vivienda familiar, se hará por el precio que en cada caso determine el Departamento Ejecutivo con anterioridad al

///



República Argentina  
PROVINCIA DEL CHUBUT

**MUNICIPALIDAD DE EPUYEN**

///

llamado. En el ofrecimiento público se fijarán las condiciones de pago, previéndose la actualización correspondiente si el pago se efectuara en cuotas.

Artículo 10.- Los adjudicatarios dentro del presente régimen podrán solicitar la colaboración de la Municipalidad para:

- \* a) La provisión de un proyecto-tipo de construcción de su vivienda en el inmueble adjudicado.
- \* b) La provisión de los servicios de agua potable y energía eléctrica.
- \* c) La forestación exterior del inmueble conforme a los sistemas que se determinen.
- \* d) Reducción del porcentaje correspondiente por / gastos administrativos
- \* e) Otras prestaciones que el Departamento Ejecutivo considere adecuadas al caso, siempre que se presten igualitariamente a todos los solicitantes.

El Departamento Ejecutivo podrá prestar estos servicios sin cargo para el adjudicatario, pudiendo también fijar tarifas reducidas que fomenten la participación del adjudicatario en el costo de la prestación.

C A P I T U L O      3

Del Régimen de Fomento de Desarrollo Urbano

Artículo 11.- La adjudicación en venta de tierra fiscal Municipal urbana tendrá por objeto promover la urbanización de zonas o sectores determinados con fines de desarrollo, dichos fines podrán ser específicos o responder a programas generales de interés municipal. El precio y la forma de pago podrá ser fijado por el Departamento Ejecutivo atendiendo el objeto del ofrecimiento y a tenor de lo que en cada ofrecimiento público se determine.

Artículo 12.- La selección de los adjudicatarios en los ofrecimientos públicos realizados conforme al presente capítulo se efectuará por calificación y puntaje a otorgar a cada propuesta. El Departamento Ejecutivo determinará con anterioridad a la //

///



República Argentina  
PROVINCIA DEL CHUBUT

**MUNICIPALIDAD DE EPUYEN**

///

publicación del llamado, el sistema de calificación que regirá la adjudicación.

**Artículo 13.-** El llamado, adjudicación, cumplimiento por los adjudicatarios de las condiciones particulares de edificación, destino u objeto de la tierra que se fijen, se regirán por lo determinado en el Título II.

**C A P I T U L O      4**

**De la venta de la Tierra Físical Urbana a mejor precio.**

**Artículo 14.-** La venta de tierra fiscal Municipal urbana que no se efectúe dentro de lo reglado en los Capítulos anteriores se realizarán bajo el sistema de ofrecimiento público a mejor / precio.

**Artículo 15.-** A los efectos indicados en el artículo anterior cuando por Ordenanza se disponga la venta de tierra municipal se ordenará la publicación del llamado en el Boletín Oficial de la Provincia y en un periódico de la zona por un término no menor de cinco (5) días, con indicación de la cantidad, ubicación, superficie, precio base por metro y precio total de cada uno de los / lotes ofrecidos. El anuncio consignará también la dependencia donde deberán dirigirse las propuestas, y el lugar, fecha y hora de apertura de las mismas. Las propuestas deberán presentarse sobre / cerrado que deberá contener los datos personales del oferente, individualización del lote que desea adquirir y precio que ofrece.

Las personas físicas o ideales a quienes se les adjudique tierra fiscal bajo el presente régimen no podrán ser adjudicatarias de otro inmueble fiscal mientras no hubieren cumplido la totalidad de las obligaciones adquiridas con la adjudicación anterior.

**Artículo 16.-** La adjudicación recaerá en la propuesta más conveniente, la que se considerará tal atendiendo al precio o a las condiciones de pago ofrecidas. En caso de igualdad se solicitará a los proponentes a mejorar sus respectivas ofertas. Serán de aplicación a la venta de tierra fiscal a mejor precio las disposiciones del título siguiente.

**T I T U L O      II**

**C A P I T U L O      1**

///



República Argentina  
PROVINCIA DEL CHUBUT

**MUNICIPALIDAD DE EPUYEN**

///

Del ofrecimiento público

**Artículo 17.-** Sin perjuicio de las reglas particulares fijadas en la presente Ordenanza y/o las que se fijen en cada llamado, el ofrecimiento público de tierra fiscal Municipal urbana se ajustará al siguiente procedimiento :

- a) El llamado a inscripción de postulantes será difundido en un medio periodístico de la zona. En dicha difusión se indicará el régimen que regirá la adjudicación, datos catastrales de las parcelas ofrecidas y la dependencia donde deberá realizarse la presentación y el plazo para hacerlo.
- b) Las presentaciones que se efectúen se inscribirán en un registro de postulantes que será público y podrá ser examinado por los interesados con excepción de lo establecido en el Artículo 15.
- c) Cerrado el período de inscripción se labrará / acta con las ofertas y presentaciones recibidas.
- d) Todo solicitante de tierra fiscal Municipal urbana deberá constituir domicilio, en el cual se efectuarán todas las notificaciones, citaciones y emplazamientos vinculados con la adjudicación, el que se considerará subsistente hasta su expresa modificación por el solicitante.

C A P I T U L O 2

De la adjudicación

**Artículo 18.-** La calificación de los postulantes presentados al llamado será efectuada por una Comisión de Adjudicaciones que se integrará con tres funcionarios del Departamento Ejecutivo. Dicha Comisión producirá dictámen fijando el orden de mérito de los postulantes conforme al sistema de calificación y/o puntajes que determine la Ordenanza que dispuso el ofrecimiento público de los inmuebles.

**Artículo 19.-** Producido el dictámen de la Comisión de Adjudicación el Departamento Ejecutivo dictará el acto de adjudicación y solo podrá apartarse de las conclusiones de la Comisión mediante decisión fundada cuando la Comisión de Adjudicación no

///



República Argentina  
PROVINCIA DEL CHUBUT

**MUNICIPALIDAD DE EPUYEN**

///

hubiera observado correctamente la calificación y puntajes establecidos en la Ordenanza de llamado.

**Artículo 20.-** Las adjudicaciones que se realicen serán publicadas y notificadas al adjudicatario en el domicilio constituido.

**Artículo 21.-** Cuando la adjudicación se hubiere otorgado fijando / pago del precio del inmueble al contado, el adjudicatario deberá hacerlo efectivo dentro de los treinta (30) días posteriores a la notificación de la adjudicación. El incumplimiento de esta obligación operará la caducidad automática de la adjudicación sin necesidad de requerimiento alguno. Si el precio se hubiere previsto con pago en cuotas, la falta de pago en tres (3) cuotas consecutivas facultará a la Municipalidad a declarar la caducidad de la adjudicación, dicha caducidad implicará para el ex-adjudicatario la pérdida de las sumas abonadas por el precio del inmueble y gastos administrativos.

**Artículo 22.-** Todo adjudicatario abonará a la Municipalidad conjuntamente con el pago del precio al contado o con el / pago de la primera cuota prevista en la adjudicación una tasa por gastos administrativos equivalente al cinco por ciento (5%) del / precio total del inmueble adjudicado.

**Artículo 23.-** En caso de mora en el pago del precio y tasas el adjudicatario abonará los intereses punitarios que se fijen periódicamente por el Departamento Ejecutivo.

**Artículo 24.-**

Cuando de la Ordenanza que dispone la venta de la / tierra no resulten otras obligaciones específicas, el adjudicatario estará obligado a:

- a) Construir una casa habitación compuesta, como mínimo de dos (2) ambientes, cocina y baño y / con las características de durabilidad, seguridad e higiene requeridas en las disposiciones Municipales.
- b) Cercar el perímetro del lote de conformidad con las prescripciones establecidas por las disposiciones Municipales.
- c) Forestar el frente del lote observando las normas Municipales al respecto.

///



República Argentina  
PROVINCIA DEL CHUBUT

**MUNICIPALIDAD DE EPUYEN**

///

**Artículo 25.-** La realización de las edificaciones y mejoras indicadas en el Artículo anterior se ajustará a los siguientes plazos máximos:

- a) Dentro de los seis (6) meses de dictada la adjudicación, el adjudicatario deberá cumplimentar / los recaudos pertinentes para obtener de la Municipalidad la autorización y aprobación de la construcción a realizar.
- b) Dentro de los doce (12) meses de adjudicado el lote deberá haberse realizado el cercamiento del / inmueble y la forestación de los frentes.
- c) Antes de cumplirse los dos años de adjudicado deberá haber realizado el cuarenta (40) por ciento de las construcciones previstas.
- d) Antes de cumplirse los cuatro (4) años contados desde el acto de adjudicación deberá haberse completado un mínimo del ochenta por ciento (80%) de ejecución de las construcciones requeridas.

**Artículo 26.-** A partir del acto de adjudicación, quedarán a cargo / del adjudicatario el pago de los impuestos, tasas y contribuciones correspondientes al inmueble adjudicado.

**Artículo 27.-** Cuando por incumplimiento de las obligaciones impuestas por esta Ordenanza corresponda la calamidad de la adjudicación, con las mejoras existentes se procederá de la siguiente manera:

- a) Viviendas, galpones, etc. de madera: Cuando a / juicio del Concejo Municipal asistido por el Secretario de Obras y Servicios Públicos o personal autorizado, las mejoras puedan ser levantadas sin desmerecer la naturaleza y sencillez del maderamen empleado, así será requerido en el plazo que corresponda determinar considerando la envergadura de las mejoras. Pasado el término concedido las mejoras pasarán al dominio municipal sin derecho e indemnización alguna.
- b) Mejoras que deban considerarse inmuebles por su naturaleza o accesión: y cuyo levantamiento implique desmerecer su calidad intrínseca se procederá a tasarlas / por medio del personal autorizado y se comunicará al interesado poniéndose a su disposición, por el término de noventa (90) días la suma justipreciada, vendido el término sin que el cobro se hubiese efectivizado, el importe pasará a Rentas Generales del Municipio.

///



República Argentina  
PROVINCIA DEL CHUBUT

**MUNICIPALIDAD DE EPUYEN**

///

C A P I T U L O 3

Del otorgamiento de los títulos de dominio

Artículo 28.- Los títulos de dominio se otorgarán a los adjudicatarios una vez cumplidas las obligaciones establecidas en la adjudicación. Cuando en la Ordenanza que dispuso el ofrecimiento o en el acto de la adjudicación no se fijen otras condiciones, podrá otorgarse título de dominio a los adjudicatarios que hubiere abonado el total del precio del inmueble y hayan ejecutado el ochenta por ciento (80%) de las construcciones mínimas requeridas. Los títulos serán expedidos por el Sr. Intendente Municipal y Sr. Secretario de Gobierno.

Artículo 29.- Para suscribir el título de dominio la Municipalidad citará al adjudicatario por carta certificada con aviso de recepción, al domicilio constituido para la adjudicación, para que dentro del plazo de noventa (90) días de recibida la misma, concurra a la sede municipal a los efectos mencionados, si transcurrido el plazo precedentemente señalado el interesado no concurriere a suscribir el título, la Municipalidad podrá declarar la mera en la obligación, corriendo por cuenta del adjudicatario todos los gastos que se originen por su actionar.

Artículo 30.- Los derechos de adjudicatario podrán ser objeto de transferencia siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

■ a) Presentación de solicitud escrita y firmada por el adjudicatario y su cónyuge, si lo hubiere y fuese el caso, y por el pretendido cesionario, indicándose con precisión la nomenclatura del inmueble. Las firmas deberán encontrarse certificadas por autoridad competente.

■ b) El precio de la adjudicación deberá encontrarse totalmente pago.

■ c) Pago del derecho de transferencia consistente en el veinte por ciento (20%) del valor actualizado de la tierra, que deberá efectuarse dentro de los cinco (5) días de notificada la autorización.

■ d) En todos los casos regirán para quien resulte el nuevo adjudicatario todos los requisitos, plazos y obligaciones que pesaban sobre el trasmisente.

///



República Argentina  
PROVINCIA DEL CHUBUT

**MUNICIPALIDAD DE EPUYEN**

///

Artículo 31.- Los plazos previstos en el Artículo 25, podrán ampliarse a solicitud de parte, abonando el derecho correspondiente consistente en el veinte por ciento (20%) del valor actualizado de la tierra. El derecho de ampliación de plazo deberá solicitarse dentro de los treinta (30) días de vencido el término cuya ampliación se pretende y en todos los casos será de un (1) año a partir de la Resolución que lo acuerde.

T I T U L O III

Disposiciones generales

Artículo 32.- Podrá adjudicarse tierras fiscales municipales urbanas en forma directa a título gratuito o a precio de fomento, a instituciones de bien público, sociales, culturales, deportivas, cooperativas o sindicales que posean la personería jurídica requerida para su funcionamiento. La adjudicación que se efectúe a dichas instituciones o asociaciones no podrá exceder de los inmuebles que resulten necesarios para el cumplimiento de sus fines, a cuyo fin el Departamento Ejecutivo podrá requerir la presentación de los antecedentes técnicos, económicos y financieros que resultaren necesarios.

Artículo 33.- La adjudicación de tierras conforme al artículo anterior se realizará bajo las condiciones que se establezcan en el acto de adjudicación, aplicándose al respecto lo establecido en los Artículos 18 y siguientes en cuanto fuere pertinente.

Artículo 34.- La Municipalidad podrá celebrar convenios de adjudicación directa de tierras fiscales urbanas a instituciones públicas, cooperativas o asociaciones que participen, organízen o ejecuten planes de edificación colectiva o barrios de viviendas / individuales. En tales supuestos la venta y adjudicación de la tierra se efectuará conforme a las condiciones determinadas en cada convenio. En todos los casos los convenios determinarán que el incumplimiento de las condiciones de venta pactadas producirán la caducidad de la adjudicación sin restitución del precio pagado y sin derechos indemnizatorios para el incumpliente.

Artículo 35.\* No podrán ser concesionarios, adjudicatarios ni otorgárseles permiso de ocupación ni propiedad de tierra fiscal Municipal, a excepción de las adquisiciones mortis causa y

///



República Argentina  
PROVINCIA DEL CHUBUT

**MUNICIPALIDAD DE EPUYEN**

///

a título oneroso de oferta pública a precio real, las siguientes / personas: miembros integrantes del Poder Ejecutivo, Legislativo y Judicial de la Nación, de la Provincia o de los Municipios, los / oficiales de las Fuerzas Armadas o de Seguridad y los funcionarios superiores dependientes de aquellos poderes hasta transcurridos / cuatro (4) años del cese de sus funciones.

Artículo 36.- Declárase libre de adjudicación disponible a los fines de esta Ordenanza toda la tierra fiscal Municipal que hasta la fecha no esté adjudicada o en trámite expreso de adjudicación. Los ocupantes de hecho y los permisos de ocupación no dan ningún derecho ni preferencia sobre la tierra, debiendo ratificar sus pretensiones ante la Municipalidad.

Las solicitudes presentadas y en trámite que tengan resolución de adjudicación deberán ajustarse a la presente Ordenanza.

Artículo 37.- La Municipalidad se reserva el derecho de ratificar o rectificar, pudiendo considerar viciadas de nulidad los títulos, adjudicaciones en venta, permisos precarios de / ocupación, transferencias y toda otra tramitación referente a tierras fiscales urbanas de la jurisdicción territorial de la Municipalidad de EPUYEN que no hayan sido efectuadas por el organismo natural competente, es decir la Comuna apartir de la fecha de promulgación de la presente Ordenanza.

Artículo 38.- Regístrese, comuníquese al Departamento Ejecutivo, publíquese y cumplido archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo / Deliberante de la Municipalidad de Epuyén, a los dieciseis días / del mes de agosto de mil novecientos ochenta y nueve.-

  
**HUGO ANDRES GALAIN**  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
HONORABLE CONC. DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD DE EPUYEN

  
**GUSTAVO A. SILVA**  
Presidente  
Honorable Concejo Deliberante  
Municipalidad de Epuyén

POR ELLO:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE EPUYEN

///



República Argentina  
PROVINCIA DEL CHUBUT

**MUNICIPALIDAD DE EPUYEN**

///

R E S U E L V E:

Artículo 1º. - Téngase por Ordenanza Nº 35.

Artículo 2º. - Regístrese, comuníquese al Honorable Concejo Deliberante y cumplido archívese.-

FRANCISCO RICARDO VENTURA  
SECRETARIO DE GOBIERNO  
MUNICIPALIDAD DE EPUYEN



  
JORGE CAPRANO  
INTENDENTE  
Municipalidad de Epuén