



República Argentina
PROVINCIA DEL CHUBUT

MUNICIPALIDAD DE EPUYEN

Honorable Concejo Deliberante

ORDENANZA N^o 70/91

ADJUDICACION DE TIERRAS FISCALES RURALES MUNICIPALES

VISTO:

Las Leyes N^o 2.786 y 3.359,

El Decreto N^o 527/64 de Creación de la Reserva Forestal Lago // Epuyén,

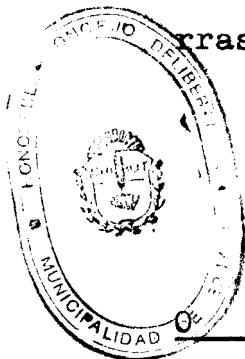
Las Ordenanza N^o 9/88 que crea la Reserva Municipal del Valle / de Epuyén y la N^o 29/89 de Creación de la Dirección de Tierras y Catastro,

Y el Plan de Ordenamiento Territorial que lleva adelante esta / Comuna y,

CONSIDERANDO:

Que es menester ordenar y reglamentar la adjudicación de tierras fiscales correspondiente al área rural del Ejido de Epuyén.

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE EPUYEN
EN EJERCICIO DE SUS FACULTADES CONSTITUCIONALES
SANCIONA CON FUERZA DE



R D E N A N Z A

Honorable Concejo Deliberante de Epuyén

2.//

Artículo 1º: A partir de la promulgación de la presente Ordenanza, la adjudicación y venta de tierras fiscales rurales municipales/comprendidas en la jurisdicción territorial de Epuyén, se regirán por // las disposiciones que en ella se establezcan, excepto las tierras fiscales urbanas las que se regirán por la Ordenanza N° 35.-

Artículo 2º: El ejido municipal de Epuyén se zonificará teniendo en cuenta el destino o aptitud de la tierra, distinguiendo las siguientes Areas: a) URBANA y b) RURAL: que comprenderá las siguientes zonas: Agropecuaria, Industrial, Verde Rural y Reserva Natural.-

Artículo 3º: Las adjudicaciones realizadas con anterioridad a esta Ordenanza quedan sujetas al régimen vigente a la fecha de su // realización. Las solicitudes presentadas y en trámite que no tengan resolución de adjudicación deberán ajustarse a la presente ordenanza.-

Artículo 4º: Declárase libre de adjudicación y 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 precarios de ocupación deberán ratificar/sus pretensiones ante la Municipalidad en un termino de 360 días,-

Artículo 5º: La Municipalidad no innovará sobre las tramitaciones efectuadas por las autoridades Nacionales o Provinciales competentes, respetando lo actuado hasta la fecha de promulgación de la presente Ordenanza. Salvo los casos en que el H.C.D. considere que lo actuado por otras órbitas de la Administración Provincial se contraponen a los principios, espíritu y/o disposiciones generales y particulares de // esta Ordenanza.-

Artículo 6º: La Municipalidad se reserva el derecho de ratificar o rectificar, pudiendo considerar viciados de nulidad los títulos, adjudicaciones en venta, permisos de ocupación, transferencias y toda otra tramitación referente a tierras fiscales de la jurisdicción territorial de Epuyén que no hayan sido efectuados por la Comuna a partir de la fecha de promulgación de la presente Ordenanza.-

Artículo 7º: Los títulos jurídicos otorgables por la Municipalidad de Epuyén serán los siguientes:

- a) Permiso Precario de Ocupación
- b) Adjudicación en Venta
- c) Propiedad
- d) Concesión por tiempo determinado

Artículo 8º: Quedarán afectadas al régimen de la presente Ordenanza:

- a) La totalidad de la tierra fiscal municipal perteneciente a la jurisdicción territorial de la Municipalidad de Epuyén..
- b) Las tierras que adquiriera la Municipalidad por compra, expropiación o cualquier otro título dentro de su jurisdicción territorial.

//.3

Honorable Concejo Deliberante de Epuyén

3.//

Artículo 9º: Las tierras fiscales aptas para la radicación de pobladores libres de ocupantes podrán ser sometidas a ofrecimientos // públicos o a los regimenes de tenencia y/o propiedad cuyas formas y alcances determine la presente Ordenanza. Dicho ofrecimiento tendrá en /// cuenta el Ordenamiento Territorial, debiendo respetarse los usos específicos de la zona ofrecida.-

Requisitos para Adjudicatarios

Artículo 10º: La tierra fiscal será otorgada en propiedad a los reales / ocupantes de la misma, considerándose real ocupante al que tuviere la tenencia de un predio fiscal lo explotare en forma racional, / efectiva y pacífica y cuya superficie del predio esté deslindada por men sura aprobada, con límites materializados o naturales que presenten condiciones de indudabilidad.-

Artículo 11º: Para acceder a la propiedad de la tierra fiscal será condi ción excluyente la ocupación efectiva de la misma por el / real ocupante o su familia, debiendo tener fijado su domicilio en la tie rra ocupada, donde serán válidas todas las notificaciones que pudieran / realizarse. Los ocupantes de tierras fiscales con aptitud turística debe ran fijar ante la Municipalidad su domicilio legal.-

Artículo 12º: La tierra fiscal se adjudicará en venta a los reales ocu- / pantes que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Efectuar una explotación directa.-
- b) Introducir las mejoras necesarias que aseguren una explotación racional y rentable del predio.-
- c) No tener saldos deudores con la Municipalidad.-

Personas Físicas

Artículo 13º: El H.C.D. resolverá entre aquellos postulantes que reúnan / las condiciones básicas exigidas para la adjudicación de / tierras fiscales municipales según un sistema de puntaje que deberá contemplar:

- a) Reivindicación del derecho del poblador nativo a la pro piedad de la tierra.-
- b) Fomento a la radicación de los pobladores.-

Artículo 14º: No podrán ser adjudicatarios bajo ningún título ni otorgár- / sele la propiedad de la tierra fiscal municipal, a excep- / ción de las adquisiciones mortis causa, y a título oneroso en oferta pública y a precio real a las siguientes personas:

//.4

Honorable Concejo Deliberante de Epuyén

4.//

a) Los miembros integrantes de los poderes Ejecutivos, Legislativo y Judiciales de la Provincia, Nación o Municipios y los funcionarios superiores de aquellos poderes, hasta transcurridos un año del cese de sus funciones.-

b) Los menores de 21 años, salvo los casos previstos en el Código Civil.-

c) Los que se encuentran afectados por interdicciones legales.-

d) Lo establecido en los incisos anteriores regirán para los cónyuges de las personas físicas comprendidas en ellos, salvo en caso de disolución del vínculo conyugal.-

Personas Jurídicas

Artículo 15º: El H.C.D. resolverá según las siguientes pautas de selección para la adjudicación a personas jurídicas sobre la base de un sistema de puntaje conforme a las siguientes prioridades:

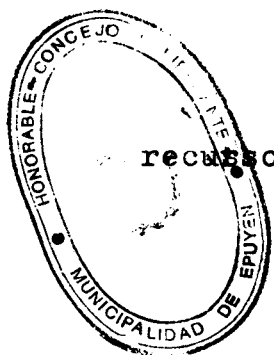
a) Fomento a la radicación de los pobladores.-

b) Obras de infraestructura-servicios para la comunidad.-

c) Aporte de tecnología a la explotación racional de los recursos naturales y medios que posibiliten el incremento de producción.

d) Antecedentes de la Entidad.-

f) Actividades mano de obra intensiva.-



Adjudicación de Tierras Fiscales Municipales

Artículo 16º: Concluída la selección de postulantes para la adjudicación, se notificará a los que hayan resultado elegidos y se los intimará a formalizar la adjudicación mediante contrato en un plazo no mayor de 30 días. Dicho contrato establecerá las obligaciones a cumplir por el adjudicatario hasta el otorgamiento del título de propiedad.-

Artículo 17º: Adjudicada en venta la tierra fiscal, el titular deberá proceder a explotar racionalmente el predio y a presentar la mensura correspondiente a la Dirección de Catastro y Geodesia para su aprobación. La Municipalidad impartirá las autorizaciones respectivas de mensuras.-

Artículo 18º: El adjudicatario de tierras rurales fiscales estará obligado a:

a) Tener casa habitación compuesta como mínimo de 2 habitaciones, cocina y baño y dotación de agua.-

b) Tener cercado el perímetro con alambrado de por lo menos cinco hilos.-

Honorable Concejo Deliberante de Epuén

5.//

Artículo 19º: La situación de ocupación que se encuadre en las prescripciones de esta Ordenanza estará supeditada a la decisión / del Departamento Ejecutivo, el que mediante Resolución, podrá autorizar/ la ocupación ad-referendum del H.C.D., quien de resolver favorablemente/ la permanencia del ocupante en tierra fiscal municipal, emitirá la Ordenanza otorgando el permiso precario de ocupación conjuntamente con la // sanción de dicha Ordenanza, el Departamento Ejecutivo, a través de la Directora de Tierras y Catastro. Estará en condiciones de extender la correspondiente autorización de mensura.-

Artículo 20º: En el caso previsto en el art. anterior si se resolviera / no autorizar la ocupación y cuando la comuna detectara ocupaciones indebidas o ilegales, podrá proceder a su desalojo, requiriendo a tal efecto el auxilio de la fuerza pública e iniciando las correspondientes acciones judiciales por los daños y perjuicios que ello le ocasionare. Posteriormente procederá a ofertarla públicamente según lo prescripto en la presente Ordenanza.-

Artículo 21º: Previo otorgamiento del título jurídico respectivo, la Municipalidad a través de personal competente efectuará la inspección del predio con el fin de comprobar el cumplimiento de los requisitos exigidos para la adjudicación.-

Artículo 22º: En aquellos casos en que las inspecciones fueran objetadas en algunas de sus instancias por el interesado, podrá éste recurrir por nota ante el H.C.D., quien resolverá sobre la aceptación o/ no de los reclamos.-

Artículo 23º: Los adjudicatarios de tierras rurales fiscales municipales que hayan cumplimentado las obligaciones que correspondan/ al adjudicatario y hayan procedido a saldar las deudas e impuestos con / la Comuna recibirán de la Municipalidad de Epuén el correspondiente título de propiedad sobre la tierra adjudicada y mensurada.-

Artículo 24º: El Departamento Ejecutivo sancionará la Resolución de adjudicación en venta que deberá ser refrendada mediante Ordenanza en la primera sesión ordinaria posterior. Acto seguido a la promulgación el Departamento Ejecutivo extenderá el correspondiente título de propiedad y procederá a inscribirlo en el Registro de la Propiedad Inmueble.-

DE LA TRANSFERENCIA DE DERECHOS Y VENTA DE MEJORAS

Artículo 25º: La transferencia de mejoras y derechos acordados en virtud de la presente Ordenanza o Leyes anteriores sobre tierras/ fiscales municipales, solo podrá efectuarse con el consentimiento del Municipio, quien por Resolución autorizará la transferencia previo cumplimiento de los siguientes recaudos:

Honorable Concejo Deliberante de Epuyén


6.//

a) el cedente deberá presentar una solicitud de anuencia // previa para transferir. A tal efecto presentará una nota en la que constará sus datos personales completos, la identificación de la superficie, la documentación que lo acredite como ocupante, descripción de las mejoras que se transfieren, precio y declaración de las mejoras que introducirá el cesionario.-

b) La solicitud mencionada en el apartado anterior, deberá estar acompañada por una nota presentada por el adquirente propuesto, en la que se detallará los datos personales del mismo, domicilio y fundamentación de la compra.-

c) En caso de subdivisión de la tierra, objeto de la transferencia, deberá agregar un anteproyecto de la partición pretendida, con detalle del plan de explotación que se llevará a cabo en cada una de las parcelas resultantes.-

Artículo 26º: La Municipalidad solo autorizará la transferencia o cesiones de derechos sobre tierras fiscales municipales teniendo en cuenta los requisitos exigidos en el Art. 10º para el cesionario y que los argumentos para la cesión tenga por finalidad motivos atendibles y razonables, a los efectos de evitar que la cesión sea para especular // con las tierras fiscales municipales.-



Artículo 27º: Cumplimentando lo enunciado en los artículos anteriores, // las actuaciones respectivas, previo análisis del Departamento Ejecutivo serán consideradas por el H.C.D. quien mediante resolución otorgará o no la anuencia previa para transferir, solicitada. En Ca // afirmativo se requerirá a las partes (cedente y cesionario) la siguiente documentación que deberá ser presentada dentro de un plazo no mayor de 60 días corridos desde la fecha de la notificación del cedente de la Resolución favorable al trámite, bajo apercibimiento de disponerse la caducidad de la gestión y el archivo de las actuaciones en caso de incumplimiento:

a) Testimonio de escritura pública.-

b) Certificado de Libre Deuda del Impuesto Inmobiliario y cancelación de la deuda con la Municipalidad por la compra de la tierra en caso de ser adjudicatario en venta.-

c) Pago del 5% del valor de venta de la tierra o del valor fiscal (si el primero resultara menor al segundo), en concepto de impuesto a la transferencia.-

Artículo 28º: El pago del impuesto a que se refiere el inc. c) del Art. anterior, solo significará reconocimiento de ocupación, debiendo el cesionario continuar la tramitación de adjudicación establecida en la presente Ordenanza.-

Artículo 29º: Cumplimentados los requisitos exigidos se aprobará la /// transferencia mediante Resolución.-

Honorable Concejo Deliberante de Epuyén

7.//

Artículo 30^o: En caso de fallecimiento del titular se iniciará el trámite de regularización de los derechos que sobre la tierra / tuviere el causante, mediante la presentación de oficio judicial que indique:

a) Datos personales de todos los herederos que aspiren a la titularidad del bien.-

b) En caso de que el predio sea explotado en condominio, / deberá indicarse la parte indivisa que sobre el total le corresponde a / cada uno.-

c) En tal instrumento deberá constar el cumplimiento de todas las obligaciones fiscales que fueran pertinentes.-

Artículo 31^o: Con la presentación de la documentación requerida en el // Art. anterior y analizada la situación legal de la tierra, y el estado de cuenta respectivo, previo dictamen de Asesoría Legal, la regulación de los derechos será considerada por el Departamento Ejecutivo y aprobado por el H.C.D. mediante Ordenanza.-

Artículo 32^o: Una vez aprobada la regularización de los derechos, el o / los titulares quedan obligados a cumplir los requisitos // exigidos para adjudicatarios de tierras fiscales. En caso de no cumplir lo exigido la Municipalidad de Epuyén se reserva el derecho de // considerar la tierra abandonada y darla a ofrecimiento público.-

EXTINCION DEL CONTRATO DE ADJUDICACION

Artículo 33^o: El contrato se extingue por los siguientes motivos:

a) Renuncia del titular.-

b) Rescisión por incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Ordenanza.-

c) Fallecimiento del adjudicatario cuando no dejara cónyuge supérstite o heredero.-

d) Transferencia del adjudicatario sin previa autorización de la Municipalidad.-

PRECIOS Y FORMA DE PAGO DE LA TIERRA FISCAL RURAL MUNICIPAL

Artículo 34^o: El precio de venta de la tierra municipal se fijará de acuerdo al valor real de la misma y solo por excepción y // previo acuerdo favorable del H.C.D. se podrán establecer precios de fomento o estímulo, o a los efectos de legalizar ocupaciones de más de 15 años de antigüedad.-

Artículo 35^o: Fijado el precio de venta de la tierra fiscal municipal, / el adjudicatario podrá efectuar el pago al contado o a plazos, este no podrá exceder los 10 años. La actualización de las cuotas / será determinada mediante resolución del H.C.D.-

//.8

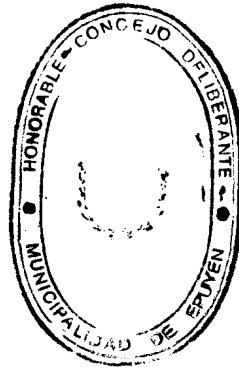
Honorable Concejo Deliberante de Epuyén


8.77

Artículo 36º: Adquirido el dominio de la tierra fiscal municipal, el propietario se registrá por las disposiciones comunes a todo // contribuyente.-

Artículo 37º: Regístrese, comuníquese al Departamento Ejecutivo, publíquese y, cumplido, archívese.-


HUGO ANDRES GALAIN
SECR. ATIVO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE EPUYEN




FAUSTINO A. SILVA
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Epuyén

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE EPUYEN, A LOS 20 DIAS DEL MES DE MARZO DE 1991.-