



República Argentina
PROVINCIA DEL CHUBUT
MUNICIPALIDAD DE EPUYEN
Honorable Concejo Deliberante

ORDENANZA N° 98/92

TRATAMIENTO, REGULACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE
TIERRAS FISCALES

VISTO: Los Artículos 208, 209, 210 y 211 de la Constitución Provincial. Los Artículos 107 y 108 de la Ley 3098 y las leyes 2786 y 3159. El Decreto 527/64 y las Ordenanzas N° 9, 11, 35, 29, 55, 70, 71, 84 y

CONSIDERANDO: Que resulta necesario modificar el régimen regulatorio de la adjudicación y privatización de las tierras fiscales municipales a los fines de dotar a la Corporación Municipal de un instrumento de mayor agilidad para la efectiva y definitiva transferencia al dominio privado del dominio municipal, en base a un pleno ejercicio de la autonomía municipal,

FOR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE EPUYEN EN USO DE SUS FACULTADES CONSTITUCIONALES? SANCIONA CON FUERZA DE:

O R D E N A N Z A

Artículo 1º: ÁMBITO DE APLICACIÓN: A partir de la promulgación de la presente queda derogada la Ordenanza Municipal 070-M.E.. La posesión y venta de las tierras fiscales situadas dentro del ejido municipal de Epuyén, se regirá por las disposiciones que se establecen a continuación, a excepción de las salvedades establecidas en el Artículo 211 de la Constitución Provincial.-

Artículo 2º: SITUACIONES PRE-EXISTENTES: Los permisos precarios de ocupación y las adjudicaciones en venta anteriores a la presente Ordenanza quedan sujetas al régimen vigente a la fecha de su realización. Contrariamente las ocupaciones de hecho y solicitudes presentadas y en trámite que a la fecha no hayan sido resueltas, deberán ajustarse a esta Ordenanza.-

Artículo 3º: CONCESIONES FORESTALES Y MINERAS: Las concesiones forestales o mineras se regirán, en cuanto a su aprovechamiento, o tratamiento por sus respectivas disposiciones legales, debiendo ser parte obligada, como única autoridad competente, la Corporación Municipal en todo aquello referido al dominio de la tierra sobre la que se realice la explotación.-

Artículo 4º: TÍTULOS JURÍDICOS: Los únicos títulos jurídicos otorgados

////////////////////



República Argentina
PROVINCIA DEL CHUBUT
MUNICIPALIDAD DE EPUYEN

Honorable Concejo Deliberante

//////////

por la Corporación Municipal con relación a las tierras fiscales existentes dentro del ejido Municipal de Epuén serán el de: Permiso Precario de Ocupación, Adjudicación en Venta y título de Propiedad y Concesión a tiempo determinado.-

Artículo 5º: PERMISOS PRECARIOS DE OCUPACIÓN: Las ocupaciones de hecho pre-existentes a esta Ordenanza estarán supeditadas a la decisión del Departamento Ejecutivo y del Honorable Concejo Deliberante, previa inspección del predio que se detallará en Acta firmada por el personal Municipal idóneo (Dirección de tierras, agrimensor o inspector de tierras) y el ocupante y posterior dictamen de Asesoría Legal, tratándose de ocupaciones reales y pacíficas se procederá a legalizarlas mediante el otorgamiento del correspondiente permiso precario de ocupación que habilitará a su titular a continuar con las tramitaciones destinadas a la adjudicaciones en venta. Exclusivamente en estos casos deberá efectuarse el ofrecimiento a lindero/os, según el Artículo 1º de esta Ordenanza. Una vez otorgado el permiso precario de ocupación, caducará si en el término de cuatro(4) años no cumple con los requisitos del acta de inspección y la Resolución.-

Artículo 6º: OCUPACIÓN ILEGAL: En los casos en que se resolviera no autorizar la ocupación, o se detectaran ocupaciones ilegales o indebidas, el Dpto. Ejecutivo podrá proceder al desalojo administrativo, en ejercicio del poder de policía municipal.-

Artículo 7º: OCUPACIONES NO AUTORIZADAS: Detectadas ocupaciones no autorizadas, extinguidos los permisos precarios de ocupación, por causas justificadas o revocadas. las adjudicaciones en venta por incumplimiento del adjudicatario, el ocupante ilícito será intimado a restituir el predio fiscal a la Corporación municipal en plazo perentorio no menor de treinta días (30) fehacientemente notificado de dicha intimación.-

Artículo 8º: POSESIÓN: Para acceder al dominio de las tierras fiscales será condición excluyente, la ocupación efectiva de la misma. Se entiende por ocupación efectiva la posesión de la misma en los términos del Artículo 2351 del Código Civil Argentino y concordantes. La ocupación sólo tendrá validez habiendo sido legalizada por el Dep. Ejecutivo y el Dpto. Legislativo, en los términos del Artículo 5º de esta Ordenanza.

////////////////////////////////////



República Argentina
PROVINCIA DEL CHUBUT
MUNICIPALIDAD DE EPUYEN

Honorable Concejo Deliberante

////////////////

Artículo 9º: MENSURA: Será también requisito previo a la transferencia de dominio de la tierra según instrucciones que impartirá en todos los casos el Dpto. Ejecutivo. En los casos que se determinen superficies aproximadas, las respectivas mensuras no podrán alcanzar demasías o diferencias en menos o superiores a un porcentaje del 15%, excepto que las instrucciones de mensura indiquen superficies claramente delimitadas, ya sea por cierres artificiales previamente legalizados por el Departamento Ejecutivo o por límites naturales, igualmente determinados por el citado Dpto. Ejecutivo. El Dpto. Legislativo estará facultado para encomendar mensuras a costa de la Corporación Municipal, en caso de pobladores públicamente insolventes.-

Artículo 10: ADJUDICACIÓN EN VENTA: Las tierras fiscales serán adjudicadas en venta por Ordenanza a favor de su o sus legítimos ocupantes o al mejor postulante en oferta pública para el caso que se encuentren libres de ocupación. En el primer caso, será condición ineludible que los ocupantes residan o exploten el predio y no posean deudas con la Corporación Municipal. El Dpto. Ejecutivo, previo dictamen de Asesoría Legal, elevará al Honorable Concejo Deliberante los proyectos de adjudicación en venta correspondientes a ocupaciones legítimas dentro del ejido municipal.-

Artículo 11º: OFERTA PUBLICA : Para la adjudicación en venta de tierras fiscales libres de ocupantes, el Departamento Ejecutivo deberá efectuar ofrecimiento público, por un plazo de 3 a diez días en todos los medios orales, escritos con difusión regional y municipal, a los fines de la elección del postulante, el Departamento Ejecutivo reglamentará la presente mediante un sistema de puntaje que contemple:
a) Prioridad a los pobladores residentes en la zona, b) antigüedad de la misma, c) Proyecto a realizar, d) Los no residentes estarán en igualdad de condiciones de acuerdo al proyecto presentado.- La selección del mejor postulante, la consiguiente adjudicación en venta será efectuada directamente por el H. C. D. por Resolución Municipal.-



República Argentina
PROVINCIA DEL CHUBUT
MUNICIPALIDAD DE EPUEN

Honorable Concejo Deliberante

4

////////////////////

Artículo 12º: PROHIBICIONES PARA SER ADJUDICATARIOS: No podrán ser concesionarios, adjudicatarios, ni otorgársele permiso de ocupación, ni otorgársele permiso de ocupación, ni propiedad de tierra fiscal municipal a excepción de la adquisición mortis causa y a título oneroso en oferta pública, a precio real, las siguientes personas: miembros integrantes del poder ejecutivo, poder legislativo y judicial de la provincia, de la Nación o de los municipios, los oficiales de las fuerzas armadas o de seguridad, los funcionarios superiores dependientes de aquellos poderes hasta transcurrido cuatro años del cese de sus funciones. b) los menores de veintiún años, excepto por voluntad expresa de sus padres con causa fundada que lo haga justificable.-

Artículo 13º: TRANSFERENCIA DE MEJORAS Y CESIONES DE DERECHOS: La transferencia de mejoras enclavadas en tierras fiscales municipales y cesiones de derechos acordados por esta Ordenanza o disposiciones anteriores, sólo podrán efectuarse válidamente previa autorización por el Honorable Concejo Deliberante municipal, mediante Resolución; a tal efecto, el cedente deberá presentar solicitud de transferencia consignando sus datos personales, constancia que justifique su carácter de legítimo ocupante del predio, descripción de las mejoras a transferir, precio convenido y fundamento de la transferencia. 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 14º: AUTORIZACIONES: El Honorable Concejo Deliberante, sólo autorizará las transferencias de mejoras o cesiones de derechos sobre tierras fiscales municipales, cuando las condiciones pactadas y los fundamentos expuestos resulten razonables y la cesión no implique especulación con tierras municipales. La reiteración de cesiones presumirá intención de especular.-

Artículo 15º: DERECHO DE TRANSFERENCIA: Aprobada la transferencia mediante la correspondiente Resolución, cesionario deberá abonar el 5% del valor fiscal de venta estipulado por el Honorable Concejo Deliberante, en concepto de derecho de transferencia.-

Artículo 16º: DESHAUCIO: De no ser acatada la intimación prevista en el

////////////////////////////////////



República Argentina
PROVINCIA DEL CHUBUT
MUNICIPALIDAD DE EPUYEN

Honorable Concejo Deliberante

////////////////////

Artículo 7º de esta Ordenanza, la corporación municipal, a través de su Departamento Ejecutivo procederá al deshaucio administrativo, en ejercicio del poder de policía municipal, pudiendo requerir el auxilio de la fuerza pública, independientemente podrá demandar los daños y perjuicios ocasionados por la ilegítima ocupación de la tierra de dominio municipal y disponer de la misma, posteriormente, conforme a los términos de la presente Ordenanza.-

Artículo 17º: EXTINCIÓN DE LAS OCUPACIONES Y ADJUDICACIONES: Las ocupaciones legítimas y las adjudicaciones en venta de tierras del fisco se extinguen por el/los siguientes motivos: a) Renuncia, b) fallecimiento del adjudicatario cuando no dejare cónyuge supérstite o heredero que tenga ocupación real. c) Rescisión por falta de pago de los derechos de ocupación o del precio de venta previa constitución en mora del deudor, mediante intimación fehaciente y d) Cesión de derechos y transferencias de mejoras autorizadas en los términos de esta Ordenanza.-

Artículo 18º: FALLECIMIENTO DEL ADJUDICATARIO EN VENTA: En caso de fallecimiento de los adjudicatarios en venta de tierras fiscales municipales se deberá tramitar la correspondiente sucesión del causante por ante los tribunales competentes a los fines de la continuación de las gestiones para la obtención del respectivo título de propiedad a quien corresponda.-

Artículo 19º: FALLECIMIENTO DEL LEGÍTIMO OCUPANTE: En caso de fallecimiento de los legítimos ocupantes de tierras fiscales municipales, automáticamente se otorgará el Permiso Precario de Ocupación a los herederos que tengan ocupación real de la tierra.-

Los Permisos Precarios de Ocupación otorgados con anterioridad a esta Ordenanza y que no hubieren solicitado ratificación de la ocupación dentro de los dos años de fallecido el titular, quedarán automáticamente caducados.-

Artículo 20º: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El Honorable Concejo Deliberante fijará los precios de las tierras atendiendo a las características del predio, ~~extensión~~ calidad productiva del suelo, distancias, accesos y otras, respetando en todos los casos los principios de equidad y razonabilidad. El precio podrá efectivizarse al contado, enten-

////////////////////



República Argentina
PROVINCIA DEL CHUBUT
MUNICIPALIDAD DE EPUEN

Honorable Concejo Deliberante

////////////////////

diéndose por ello, el pago total dentro de los treinta días de notificada fehacientemente al beneficiario de la adjudicación en venta, en cuotas, de contado o en especies.-

En todos los casos habrá una quita del 1% anual por cada año de antigüedad en la ocupación de la tierra adjudicada.-

Artículo 21º: DICTAMEN LEGAL PREVIO: En todos los casos será requisito ineludible, para validez de la adjudicación en venta, el dictamen de Asesoría Legal Municipal asegurando la legalidad del trámite. Igualmente resultará obligatorio dicho dictamen en los casos de inspecciones de tierras por personal destacado por el Departamento Ejecutivo, cuya exactitud, imparcialidad u observaciones fueran objetadas por el interesado o por terceros directamente afectados.-

Artículo 22º: TÍTULOS DE PROPIEDAD: En todos los casos se otorgará el título de propiedad a los adjudicatarios en venta que cuenten con mensura registrada en la dirección de Catastro y Geodesia de la Provincia hallan cancelado totalmente el precio de la tierra y no adeuden suma alguna a la Municipalidad en conceptos de Impuestos, Tasas, Contribuciones o Derechos. Previo a la extensión del respectivo título de propiedad se gestionará el Certificado Catastral ante la referida dependencia Provincial. El título de propiedad será firmado por el Intendente Municipal y el Secretario de Gobierno, conjuntamente con el o los beneficiarios y, posteriormente inscripto en el Registro de Propiedades previo a su entrega al o los destinatarios, archivándose copia duplicada en la Corporación Municipal. El Dpto. Ejecutivo determinará anualmente la Tasa de Gastos administrativos por confección de títulos.

Artículo 23º: IMPUESTO INMOBILIARIO: Transferida la tierra fiscal municipal a dominio privado, el o los propietarios se convertirán automáticamente en contribuyente del Impuesto Inmobiliario.-

Artículo 24º: DERECHOS DE OCUPACIÓN: Todas las tierras fiscales situadas dentro del ejido municipal, excepto los propietarios y adjudicatarios en venta, quedan sujetas al pago de un derecho de ocupación anual equivalente al 80% del monto establecido para el caso del Impuesto Inmobiliario, cualquiera sea el uso que se le dé a la tierra (residencial, agrícola, ganadero, forestal, turístico, etc.).-

Artículo 25º: De forma.-