



EXPTE N° 065/2021-090/2021

SANCIONADA: 12/08/2021

PROMULGADA: 26/08/2021

DECRETO N°: 182/2021 Aceptación Veto Parcial.

ORDENANZA N°184/HCDCh/2021.

Modificada por Ord. N° 192/hcdch/2021.

## ADJUDICACIÓN DE SUELO URBANO EN EL CHALTÉN

### EL CONCEJO DELIBERANTE DE EL CHALTÉN SANCIONA CON FUERZA DE

### ORDENANZA

#### CAPÍTULO I - ADMINISTRACIÓN Y COMPETENCIAS

**Artículo 1º: JURISDICCIÓN.** La presente ordenanza será de aplicación para lotes de Suelo Urbano Municipal comprendidos en el ejido urbano, con vías de comunicación y servicios básicos de agua y luz al momento de la adjudicación.

**Artículo 2º: OBJETIVO.** Establecer un proceso claro, transparente y equitativo en el manejo y adjudicación de Suelo Urbano. La Autoridad de Aplicación se constituirá en garante del proceso, de su impulso y del acceso al mismo en condiciones de igualdad por parte de todas las personas que cumplan los requisitos establecidos en la presente ordenanza.

**Artículo 3º: AUTORIDAD DE APLICACIÓN.** Será Autoridad de Aplicación el Departamento Ejecutivo Municipal a través de la Secretaría de Obras y Urbanismo o quien la reemplace en el futuro”.-

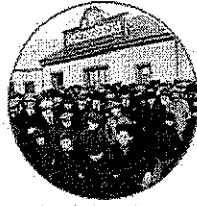
**(Artículo Vetado con texto alternativo -Decreto 182/21 del Departamento Ejecutivo Municipal- Aprobado por el Honorable Concejo Deliberante con fecha 09 de septiembre de 2021)**

**Artículo 4º: FUNCIONES.** La Autoridad de Aplicación determinará la disponibilidad del Suelo Urbano Municipal, llevará los registros de solicitudes y entregas, e implementará la inspección de las obras en construcción.

**Artículo 4º bis: SUPERFICIE.** Los lotes tendrán como superficie mínima la estipulada por el código de edificación vigente y como máximo una superficie de 500 metros cuadrados (500 mts<sup>2</sup>), con excepción de aquellos cuyo destino sea propuesto por el DEM a través de un decreto Ad Referéndum del HCD.

#### CAPÍTULO II - REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDA DE SUELO URBANO

**Artículo 5º: CRÉASE** en la Localidad de El Chaltén el Registro Municipal de Demanda de Suelo Urbano a cargo de la Secretaría de Obras y Urbanismo, el cual será regido por lo dispuesto en la presente ordenanza y sus instrumentos reglamentarios.



**Artículo 6º: OBJETIVO.** El Registro Municipal de Demanda de Suelo Urbano deberá llevar a cabo los llamados a inscripciones, generar el banco de datos de solicitantes, realizar la apertura y baja de expedientes, elevar al DEM y al HCD los listados pertinentes.

**Artículo 6º bis: VALIDACIÓN.** La Secretaría de Obras y Urbanismo de la Municipalidad de El Chaltén validará los expedientes recibidos del Consejo Agrario Provincial, partiendo de la solicitud expresa de cada solicitante”.-

**(Artículo Vetado con texto alternativo -Decreto 182/21 del Departamento Ejecutivo Municipal- Aprobado por el Honorable Concejo Deliberante con fecha 09 de septiembre de 2021)**

**Artículo 7º: DERECHO.** La inscripción en el Registro Municipal de Demanda de Suelo Urbano realizada por personas humanas o jurídicas sin fines de lucro, ante la autoridad competente, no otorga a la persona peticionante derecho alguno de adjudicación y/u ocupación”.-.

**(Artículo Vetado con texto alternativo -Decreto 182/21 del Departamento Ejecutivo Municipal- Aprobado por el Honorable Concejo Deliberante con fecha 09 de septiembre de 2021)**

**Artículo 8º: DEMANDAS DE USO.** De acuerdo a la información estadística procesada por el Registro de Demanda de Suelo Urbano, la Autoridad de Aplicación elaborará una Resolución interna especificando los cupos disponibles de lotes a adjudicar priorizando los destinados a Vivienda.

### **CAPÍTULO III - SISTEMA DE ADJUDICACIÓN**

**Artículo 9º: SISTEMA DE ADJUDICACIÓN.** A los efectos de efectivizar el sistema de adjudicación de suelo urbano municipal, el registro de solicitantes, requerimientos, documentación e impugnaciones, se presenta el Anexo I “Manual de Procedimientos Básicos para la Entrega de Suelo Urbano en El Chaltén”, como parte conformante e indivisible de la presente ordenanza.

**Artículo 10º: ADJUDICACIÓN EN VENTA.** La adjudicación en venta de Suelo Urbano municipal se llevará a cabo por decreto del Departamento Ejecutivo ad referendum del Honorable Concejo Deliberante, previo cumplimiento de lo establecido en la presente ordenanza y el Anexo I que la compone.

**Artículo 11º: PACTO DE PREFERENCIA.** En todos los títulos de propiedad que se otorguen deberá insertarse, bajo pena de insanable nulidad, la siguiente cláusula especial:

Según lo previsto por el artículo 997 del Código Civil y Comercial, en cuya virtud el titular del dominio estará obligado, en caso de querer proceder a la venta de su propiedad, a notificar al Municipio de El Chaltén, por intermedio de la Dirección de Tierras y Catastro, a fin de que pueda hacer uso de su facultad de preferencia, bajo



apercibimiento de revocabilidad del título de dominio a favor del Municipio de El Chaltén.

**Artículo 12.- VALOR DE VENTA:** *El valor de venta del suelo urbano municipal de El Chaltén, que se denominará “valor de venta del suelo urbano”, se fija en veinte (20) módulos por metro cuadrado para el destino Vivienda Familiar, treinta (30) módulos por metro cuadrado para uso mixto y cien (100) módulos por metro cuadrado para uso comercial. En el caso de terrenos destinados a personas jurídicas sin fines de lucro, el valor de venta será igual al fijado para el destino Vivienda Familiar, esto es, veinte (20) módulos por metro cuadrado.*

*El valor del módulo será el establecido por la ordenanza N° 131 u ordenanza posterior que lo reemplace o sustituya.*

(Artículo modificado por Ordenanza Nro. 192, promulgada por Decreto 210/21 del Departamento Ejecutivo Municipal)

#### **CAPÍTULO IV - OBLIGACIONES**

**Artículo 13º: DECRETO ADJUDICATORIO.** En todos los casos de adjudicación en venta del suelo urbano, la Municipalidad dictará el respectivo Decreto de Adjudicación, el cual contendrá todas las obligaciones a cargo del adjudicatario y los plazos perentorios de cumplimiento de las mismas. Al ser notificado del Decreto de Adjudicación, el adjudicatario deberá suscribir una declaración jurada de aceptación de la adjudicación y de las obligaciones impuestas en dicho instrumento”.-

(Artículo Vetado con texto alternativo -Decreto 182/21 del Departamento Ejecutivo Municipal- Aprobado por el Honorable Concejo Deliberante con fecha 09 de septiembre de 2021)

**Artículo 14.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO:** *El Decreto de Adjudicación deberá establecer las siguientes obligaciones, a cargo del adjudicatario, a saber:*

- 1) Cercar el lote adjudicado en un plazo no mayor a 90 días.*
- 2) Construir la obra proyectada según plano aprobado por la Secretaría de Obras y Urbanismo y de acuerdo al Código de Edificación Vigente.*
- 3) Suscribir un plan de pago de setenta y dos (72) cuotas mensuales y consecutivas, ajustadas anualmente al valor fiscal del terreno, sin posibilidad de pago adelantado.*

(Artículo modificado por Ordenanza Nro. 192, promulgada por Decreto 210/21 del Departamento Ejecutivo Municipal)

**Artículo 15º: OBLIGACION DE CONSTRUIR.** La persona adjudicataria asume la obligación de construir la obra proyectada, según plano aprobado por la Secretaría de Obras y Urbanismo, dentro de los cuatro (4) años contados a partir de la fecha del Decreto de Adjudicación. Transcurrido dicho plazo, el mismo sólo podrá ser extendido a pedido del interesado, cuando medie justa causa y mediante aprobación de la Autoridad de Aplicación; de lo contrario, se declarará la caducidad de la adjudicación”.-



**(Artículo Vetado con texto alternativo -Decreto 182/21 del Departamento Ejecutivo Municipal- Aprobado por el Honorable Concejo Deliberante con fecha 09 de septiembre de 2021)**

**Artículo 16º: PROHIBICIÓN DE CESIÓN.** Queda prohibida, bajo pena de nulidad absoluta, toda transferencia, venta o cesión de los derechos de adjudicación de suelo urbano emergente de la presente Ordenanza, cualquiera que sea la modalidad de instrumentación que las partes acuerden celebrar.

La violación del párrafo precedente, será sancionada con la caducidad de los derechos establecidos en el respectivo instrumento legal de adjudicación; como así la pérdida de las mejoras y construcciones efectuadas en favor de la Municipalidad de El Chaltén.

La persona adjudicataria que resulte infractora quedará inhibida, por el plazo que la reglamentación establece, para participar de cualquier operatoria (sea concurso, licitación, sorteo, o bien presentación directa) relacionada con suelo urbano municipal.

En el respectivo instrumento de adjudicación, deberá transcribirse íntegramente los primeros tres párrafos del presente artículo.

**Artículo 17º: AUTORIZACIÓN.** En el caso de que la persona adjudicataria realice peticiones para exceptuarse de lo dispuesto en el artículo anterior, fundando debidamente la misma, y aportando la prueba de la que intente valerse, el trámite ingresará para el análisis y tratamiento de la Autoridad de Aplicación, quien podrá rechazar in limine tal petición.

Si a la misma se le diera curso favorable, y se diligenciara el trámite administrativo pertinente, la obtención de la autorización de transferencia, venta o cesión de los derechos de adjudicación deberá instrumentarse a través del respectivo Decreto, que será dictado ad-referéndum del Honorable Concejo Deliberante, bajo pena de nulidad”.-

**(Artículo Vetado con texto alternativo -Decreto 182/21 del Departamento Ejecutivo Municipal- Aprobado por el Honorable Concejo Deliberante con fecha 09 de septiembre de 2021)**

**Artículo 18º: PACTO DE RETROVENTA.** La Municipalidad de El Chaltén se reserva el derecho de recuperar tierras fiscales (sean las mismas predios o bien fracciones fiscales) y unidades habitacionales otorgadas mediante adjudicación en venta en favor de personas humanas, jurídicas o bien simples asociaciones; mediante la inclusión de una cláusula comprensiva del pacto de retroventa en los términos de los artículos 1163 y 1167 del Código Civil y Comercial.

El precio a restituir por parte de la Municipalidad será el valor histórico efectivamente pagado por el respectivo adjudicatario, sin ningún tipo de ajuste,



actualización o indexación. Las demás condiciones de operatividad del pacto de retroventa serán establecidas por la reglamentación que se dicte al efecto.

**Artículo 19°. FACULTADES EXORBITANTES.** Dicha cláusula se incorporará expresamente en la escritura traslativa de dominio que se celebrará de acuerdo a lo establecido en los artículos siguientes, y tendrá un plazo de validez de cinco (5) años desde la escritura. La presente regulación se considera una cláusula exorbitante del derecho privado, reservada a la Municipalidad de El Chaltén.

**Artículo 20°: PAGO.** La Secretaría de Recursos Económicos fiscalizará el cumplimiento de los pagos y emitirá una Constancia de Libre Deuda de Tierras Fiscales en caso de ser solicitada por el adjudicatario, en original para el adjudicatario y duplicado para ser anexado al respectivo expediente. En caso de percibir el total del precio fijado, la Municipalidad de El Chaltén emitirá una Constancia de Cancelación Total de Deuda.

**Artículo 21°: ESCRITURA.** Verificado el cumplimiento de las obligaciones impuestas en el Decreto de Adjudicación y pagado el precio total de venta del suelo urbano, el Municipio extenderá el correspondiente título traslativo de dominio, que deberá incluir lo establecido en los artículos 11° y 18°..

**(Artículo Vetado con texto alternativo -Decreto 182/21 del Departamento Ejecutivo Municipal- Aprobado por el Honorable Concejo Deliberante con fecha 09 de septiembre de 2021)**

**Artículo 22°: ESCRITURACIÓN.** El Departamento Ejecutivo Municipal arbitrará los medios que sean necesarios a fin de garantizar el proceso de escrituración de los terrenos.

**Artículo 23°: COMUNÍQUESE** al Departamento Ejecutivo Municipal, a la Secretaría de Obras y Urbanismo, a la Secretaría de Recursos Económicos, a los medios de comunicación, **PUBLÍQUESE** en el Boletín Oficial Municipal y **CUMPLIDO, ARCHÍVESE.**

**Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante en la 8ª Sesión Ordinaria del SEXTO Periodo Legislativo del día 12 de agosto de 2021.**

Concejal Compañy Ricardo Javier Bloque Frente de Todos: Afirmativo.

Concejal Durán, Jéscica Natalia Bloque Frente de Todos: Afirmativo.

Concejal García Canto, Diego Bloque Frente de Todos: Afirmativo.

Concejal Marangelli, Antonella Bloque Encuentro Vecinal: Afirmativo

Concejal Sánchez, Ricardo Bloque Encuentro Vecinal: Afirmativo.



**Ordenanza N° 192/2021 "Modificación Ordenanza N° 184/2021."**

**Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante en la 10ª Sesión Ordinaria del SEXTO Periodo Legislativo del día 9 de Septiembre de 2021.**

Concejal Compañy Ricardo Javier Bloque Frente de Todos: Afirmativo.

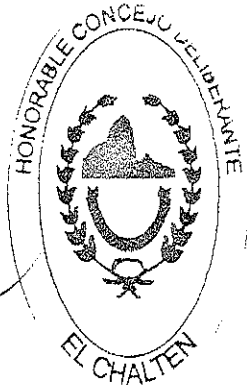
Concejala Durán, Jéssica Natalia Bloque Frente de Todos: Afirmativo.


Concejal García Canto, Diego Bloque Frente de Todos: Afirmativo.

Concejala Marangelli, Antonella Bloque Encuentro Vecinal: Afirmativo.

Concejal Sánchez, Ricardo Bloque Encuentro Vecinal: Afirmativo.

  
María E. Corbalán  
Secretaria Legislativa  
HCD - EL CHALTÉN



  
Jéssica N. Durán  
Presidenta  
HCD - El Chaltén

ORDENANZA N° 184/HCDCh/2021  
ORDENANZA N° 192/HCDCh/2021