# ORDENANZA MUNICIPAL Nº 3281/2014

Tema: Régimen de regularización dominial de Tierras Fiscales.

**Mod por OM Nº 3359/15**

**Incorporado el artículo 17º por OM Nº 3359/15**

**Mod por OM Nº 3402/15**

**Mod por OM Nº 3486/16**

**Modificado art 7° y 13° x OM N° 3681/2017**

**Modificado el art 1° por Ord 3798/18**

**Modifica Art. 1° OM N° 4120/20**

**Modifica Art. 1º OM Nº 4631/2023.**

## VISTO:

La Ordenanza Municipal Nº 895/97 y sus modificatorias;

La Ordenanza Municipal Nº 2856/10;

La Ordenanza Municipal Nº 2978/12;

La Ordenanza Municipal Nº 3108/13;

El Decreto Municipal Nº 0173/2013;

La Carta Orgánica Municipal; y

## CONSIDERANDO:

Que son numerosos los inconvenientes que se presentan al momento de la regularización dominial de aquellos expedientes correspondientes a los predios fiscales situados en el sector del casco viejo de la ciudad;

Que de hecho conforman un problema de múltiple facetas tanto como para los adjudicatarios, tenedores, poseedores y ocupantes de esos inmuebles como para la autoridad de aplicación de la Ordenanza Municipal N° 895/97 y sus modificatorias;

Que es necesario contemplar situaciones no regidos expresamente por las normas locales en la materia como es la situación de los ocupantes sin título legítimo alguno y aquellos casos de cesión de mejoras sobre predios fiscales realizados con posterioridad a la aprobación de la Ordenanza Municipal N° 2556/08 de fecha 21 de agosto de 2008, que modifica el art. 21° de la Ordenanza Municipal N° 895/97;

Que en este orden el presente régimen que se pretende implementar tiende a regularizar la situación de los adjudicatarios que hayan edificado locales comerciales cuya superficie supere la destinada a vivienda familiar y de los que no cuenten con la previa autorización de la autoridad de aplicación;

Que con el espíritu de aportar soluciones a los casos particulares que suelen presentarse cotidianamente en el quehacer del Municipio, se intenta brindar un

marco legal que contemple dichos supuestos, los requisitos para su procedencia y los procedimientos que deberá seguir la autoridad de aplicación para adecuar la situación a derecho y así los interesados obtener de manera legítima el título de propiedad pertinente.

**POR ELLO:**

**EL CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE RIO GRANDE**

**SANCIONA CON FUERZA DE**

**ORDENANZA**

***Art. 1°) ESTABLÉZCASE*** *en el ámbito del Municipio de Río Grande "El régimen de regularización dominial de tierras fiscales urbanas" destinadas a vivienda familiar que tendrá vigencia desde la sanción de la presente hasta el día 31 de diciembre de 2027, debiendo los adherentes a "El Régimen" presentar la documentación establecida en la presente, a los fines de ser exceptuados de la aplicación de la Ordenanza Municipal N° 895/97 y sus modificatorias de conformidad a los requisitos y procedimientos que se establecen a continuación.*

**Modificado por OM N° 4631/2023.**

***Art. 2º) Podrán adherir al "EL RÉGIMEN":***

*a) Los adjudicatarios, poseedores y tenedores que acrediten: adjudicación precaria y/o permiso de ocupación y/o autorización de uso o utilización de inmueble, cualquiera sea el destino del mismo, emitida por la autoridad del ex territorio y/o gobernación provincial y/o gobierno municipal según sea el caso, que acrediten ocupación efectiva, ininterrumpida y actual.*

*b) Quienes hayan obtenido el predio, de los adjudicatarios, poseedores y tenedores que acrediten: adjudicación precaria y/o permiso de ocupación y/o autorización de uso o utilización de inmueble, emitida por la autoridad del ex territorio y/o gobernación provincial y/o gobierno municipal según sea el caso, mediante la transferencia de derechos sobre las mejoras implantadas en el mismo, cualquiera sea sus modalidades, con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ordenanza Nº 2556/08. En este supuesto, los cesionarios deberán acreditar la adquisición de las mejoras mediante la presentación de: boleto de compraventa, contrato de cesión debidamente documentado, ya sea por instrumento público o privado y/o poderes emanados del adjudicatario autorizando la transferencia onerosa o gratuita a favor del beneficiario adherente.*

*c) Quienes acrediten, mediante declaración jurada ante escribano público con dos testigos, la continuación de la posesión y/o tenencia del adjudicatario y/o permisionario y/o usufructuario y/o autorizado al uso u ocupación del predio fiscal por la autoridad competente de la Dirección Municipal de Tierras, por un periodo mínimo de diez (10) años comprobables. A tal fin, quienes pretendan la adhesión por este supuesto deberán acreditar dicha posesión o tenencia mediante el pago de impuestos, certificación de domicilios, testimonios de vecinos colindantes debidamente ratificados en sede administrativa, confección y/o presentación de planos visados y/o aprobados, certificación de deslinde y amojonamiento, realización de mejoras en el predio, otorgamiento de numero de puerta, actas de comprobación de ocupantes, visitas domiciliarias y/o informes socio-ambientales efectuados por autoridad municipal competente y cualquier otro elemento probatorio de actos posesorios.*

**Mod. por OM Nº 3359/15**

**Art. 3º) SITUACION DE OCUPANTES SIN TITULO LEGÍTIMO.**

Quienes sean ocupantes de predio fiscales urbanos, sin poder válidamente justificar la ocupación mediante título o supuesto contemplado en el art. 2º de la presente, podrán obtener a través de la adhesión a "EL REGIMEN", un permiso intransferible, personal y oneroso para ocupar el predio fiscal con destino principal la vivienda familiar, por un lapso de diez (10) años, siempre y cuando no exista otro pedido de adhesión al régimen instaurado mediante la presente Ordenanza, el cual podrá otorgarse una vez resuelto tal pedido. Cumplido dicho periodo, la autoridad de aplicación determinará la continuidad del trámite que estime pertinente de conformidad a las normas locales que en esa oportunidad sea de aplicación al caso. El ocupante que resulte permisionario bajo la presente, deberá abonar un canon a favor del Municipio de Río Grande, equivalente al diez por ciento (10%) del valor de la Canasta Básica Familiar Total establecida por la Dirección de Censos y Estadísticas del Gobierno de la Provincia de Tierra del Fuego que incida directamente en los gastos tendientes a satisfacer la demanda habitacional del grupo familiar tipo. Los montos recaudados por este concepto serán destinados a la cuenta prevista en el art. 6° de la Ordenanza Municipal N° 895/97.

**Art. 4º) PUBLICACION DE EDICTOS:**

Sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 2º y 3º de la presente Ordenanza, el Departamento Ejecutivo Municipal, previo a otorgar el Decreto de adjudicación, deberá citar mediante edictos publicados en el Boletín Oficial Municipal y en dos diarios de los de mayor circulación, a que se presenten a estar a derecho y dentro del plazo de treinta (30) días, a los adjudicatarios, poseedores y tenedores que acrediten: adjudicación precaria y/o permiso de ocupación y/o autorización de uso o utilización de inmueble, emitida por la autoridad del ex territorio y/o gobernación provincial y/o gobierno municipal según sea el caso, al cónyuge -al momento del otorgamiento del instrumento de adjudicación, permiso, autorización de uso o utilización del inmueble-, y sus sucesores y/o quienes tengan un derecho sobre el bien inmueble, a fin de que acrediten su carácter y se otorgue el reconocimiento de sus derechos.

**Art. 5º)** A los fines de continuar con los trámites de adjudicación los interesados que pretendan adherir a "EL REGIMEN" deberán reunir los siguientes requisitos:

a) Ser argentino, nativo o por opción.

b) En caso de ser extranjero con radicación definitiva deberá poseer la autorización para la residencia pertinente extendida por la Dirección Nacional de Migraciones;

c) Tener mayoría de edad al momento de solicitar la adhesión a "EL REGIMEN";

d) Tener domicilio real en la ciudad de Río Grande y acreditar una residencia continua mínima de diez (10) años al momento de solicitar la adhesión a "EL REGIMEN";

e) No ser deudor del Tesoro Municipal, debiendo encontrarse el predio fiscal libre de gravámenes impagos al momento de solicitar la adhesión a "EL REGIMEN"; en caso de resultar deudor, deberá suscribir un convenio de pago conforme las modalidades vigentes al momento de realizar la adhesión a "EL REGIMEN";

f) Que el solicitante, sea este el adjudicatario/permisionario/cesionario/poseedor con título legítimo, su cónyuge –al momento de la emisión del instrumento que acredita tal carácter-, su grupo familiar o sus sucesores universales, en su caso,

acrediten continuar ocupando de forma efectiva, ininterrumpida y actual el predio fiscal cuya regularización solicitan con destino principal a vivienda familiar, con excepción de los sucesores universales sin encontrarse ocupando el predio, ejerciendo actos posesorios interrumpan la ocupación de las personas que allí residan y que no posean título legitimo alguno, sin que obste para ello el tiempo de la ocupación.

**Art. 6º)** Los adjudicatarios/permisionarios/cesionarios/poseedores legítimos que sean encuadrados en la presente, deberán cancelar el valor actualizado de los predios fiscales o municipales o, en su caso, suscribir un convenio de pago de hasta un máximo de ciento veinte (120) cuotas mensuales y consecutivas, quedando el plazo a criterio de la autoridad de aplicación acorde a cada caso en particular y según los supuestos establecidos en la presente ordenanza. Aplicando en estos casos el sistema francés de amortización donde la tasa de interés será la más baja vigente, al momento de la solicitud formal del adjudicatario para el pago en cuotas, para los préstamos hipotecarios otorgados por los bancos Hipotecario S.A., Banco de la Nación Argentina y Banco de Tierra del Fuego Este valor no podrá ser imputado ni computado como parte de pago de lo que se hubiere abonado por tal concepto con anterioridad a la adhesión a “EL REGIMEN”.

***Art. 7º)*** *En caso que el predio fiscal cuya regularización se requiera a través de la adhesión a “el régimen” cuente con la construcción de un local comercial cuya superficie supere la destinada a vivienda familiar o que su edificación no haya sido previamente autorizada por la Dirección Municipal de Tierras, el solicitante deberá abonar, con carácter previo al encuadre legal establecido en el art. 8º, una multa a favor del Municipio de Río Grande, equivalente a 2500 Unidades Punitorias a 5000 Unidades Punitorias; sin perjuicio de las contravenciones a los Códigos de Planeamiento Urbano y Edificación. El Ejecutivo Municipal a través de la Dirección de Tierras Municipales, como autoridad competente para velar el cumplimiento de la presente Ordenanza. Y ante cualquier irregularidad a la misma procederá al labrado de un acta de comprobación, la cual será remitida al Juez de Faltas, dentro del plazo establecido en el art. 62° de la Ordenanza Municipal Nº 2859/2011, Anexo 1.*

**Modificado x OM N° 3681/2017**

**Art. 8º)** En aquellos casos en que hubieren mas de un adherente sobre un mismo predio fiscal municipal, se privilegiara al adherente mas antiguo en la ocupación efectiva, continua e interrumpida, con excepción de:

**a)** En aquellos casos en que hubiere sucesores universales y no hubiere enajenación del o los causantes.

**b)** En aquellos casos en que no se pueda determinar la ocupación más antigua y que de conformidad a las disposiciones contenidas en el Código de Planeamiento Municipal, se pueda fraccionar el predio fiscal municipal y no hubiere oposición fundada de alguna de las partes o la autoridad, pudiendo en tal caso, co adjudicar o otorgar permiso de uso a ambos solicitantes.

**c)** En aquellos casos en que se encuentre ocupando el predio el núcleo del grupo familiar que se encontraba ocupando el inmueble al momento de la adjudicación precaria y/o permiso de ocupación y/o autorización de uso o utilización de inmueble, emitida por la autoridad del ex territorio y/o gobernación provincial y/o gobierno municipal.

**Art. 9º)** Presentada la solicitud de adhesión a “EL REGIMEN” por parte de los interesados, con la correspondiente documentación respaldatoria u ofrecimiento de pruebas tendiente a la comprobación de las condiciones establecidas en los arts. 2º y 5º de la presente, la autoridad de aplicación deberá analizar la procedencia de la misma, efectuando las inspecciones, entrevistas domiciliarias, informes socio-ambientales y dictámenes del área jurídica de la Autoridad de

aplicación correspondientes que establezcan el encuadre legal que resulte pertinente al caso.

**Art. 10º)** Admitida la procedencia de la solicitud de adhesión a “EL REGIMEN”, el Departamento Ejecutivo Municipal deberá emitir el acto administrativo disponiendo el encuadre legal del mismo, debiendo consignarse las obligaciones que correspondan al trámite de regularización del predio.

**Art. 11º)** Una vez cumplimentadas todas y cada una de las obligaciones impuestas en la presente norma, se emitirá el certificado de obligaciones cumplidas que permitirá al interesado, a través del Decreto Municipal pertinente, obtener el derecho al título de propiedad.

**Art. 12º)** En caso de fallecimiento del adjudicatario, permisionario, cesionario, poseedor legitimo del predio fiscal Municipal que cuente con mejoras implantadas en el mismo y no posea título de propiedad al momento del deceso, los derechohabientes podrán solicitar la transferencia de aquel a su favor con la previa presentación de la copia certificada de la Declaratoria de Herederos decretada en el Juicio Sucesorio correspondiente. En el caso que el predio fiscal no cuente con mejoras al momento del deceso, será automáticamente excluido de la aplicación de “EL REGIMEN”, siendo facultad del Departamento Ejecutivo Municipal determinar el destino de dicho predio de conformidad a la Ordenanza Municipal Nº 895/97 y sus modificatorias.

***Art. 13°) EXCEPTÚASE*** *de la presente Ordenanza, los predios fiscales adjudicados en Chacra XIV, los predios fiscales urbanos con los destinos establecidos en el Titulo III y Título IV de la Ordenanza Municipal Nº 895/1997 y sus modificatorias, como así también las urbanizaciones que lleve adelante el Municipio de Río Grande y las aprobadas en el Anexo de la Ordenanza N° 3581/2016.*

**Modificado x OM N° 3681/2017**

**Art. 14º)** Los valores que se recauden en concepto de pago, canon, multa y actualizaciones para la regularización de los tramites correspondiente a la aplicación de la presente serán destinados a la cuenta especifica prevista en el art. 6° de la Ordenanza Municipal N° 895/97 y sus modificatorias

**Art. 15º)** La autoridad de aplicación de la presente norma será la Dirección Municipal de Tierras Fiscales dependiente de la Secretaria de Gobierno del Municipio de Río Grande o el área que la reemplace.

**Art. 16º)** El Departamento Ejecutivo, deberá dar una amplia difusión a la presente, realizando anuncios por todos los medios de comunicación.

***Art. 17º) ESTABLÉZCASE*** *un plazo improrrogable de trescientos sesenta y cinco (365) días a partir de la adhesión de cada caso en particular, para que el Departamento Ejecutivo de efectivo cumplimiento al Plan de Regularización dominial de predios fiscales.*

**Incorporado por OM Nº 3359/15**

**Art. 18º) PASE AL DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL PARA SU PROMULGACION, NUMERACION Y PUBLICACION. REGISTRESE. CUMPLIDO ARCHIVESE.**

**APROBADA EN SESION ORDINARIA DEL DIA 26 DE JUNIO DE 2014.**

**Fr/OMV**