

PROYECTO DE ORDENANZA

Presentado: Concejales Cecilia Ghione y Pablo Pinotti (FPCyS-PS).

VISTO:

La necesidad de implementar políticas activas las que, mediante diferentes instrumentos, tiendan a garantizar el derecho constitucional a una vivienda digna, en el que la disponibilidad de tierras es un componente fundamental, y ;

CONSIDERANDO:

Que ninguna política que pretenda reducir el déficit habitacional puede ser exitosa si no se considera a la vivienda como un componente más en la cuestión integral del hábitat popular contemplando, otros aspectos tales como la tierra, el dominio, infraestructura, servicios y calidad de la organización social;

Que el panorama actual de profundas transformaciones económicas y sociales, y de cambios en los patrones de demanda de tierras en las ciudades, está propiciando un giro en la percepción de los predios en desuso: de ser un problema, se están convirtiendo en una oportunidad;

Que la creación de un sistema de incorporación de tierras y/o lotes al patrimonio municipal permitirá contar con recursos genuinos aprovechando integralmente los mismos;

Que resulta de suma importancia comprobar y analizar el estado de ocupación, afectación y/o destino de cada una de las tierras que pertenezcan y/o se encuentran en condiciones de ser incorporadas al patrimonio municipal;

Que cada vez se vuelve más difícil el acceso al suelo urbano, a una vivienda adecuada y a los correspondientes servicios y equipamientos urbanos para gran parte de la población, por falta de políticas que intervengan en el mercado para frenar la especulación y favorezcan la recuperación de tierras vacantes con finalidad social;

Que el Estado debe participar activamente en el mercado de suelo como un agente fundamental para recuperar y redistribuir los beneficios, regulando y controlando su expansión; y proveyendo una oferta de tierras accesibles para los que carecen de vivienda propia;

Que la definición de un proyecto de ciudad debe llevarse a cabo a través de una planificación integral, responsable, democrática y estratégica, la que debe ser capaz de implicar a los actores con capacidad de actuar y transformar el espacio público; responder a una demanda ciudadana y estructurarse a través de políticas coherentes con el territorio, las infraestructuras, las actividades económicas, y con la sociedad;

Por todo ello, los Concejales Cecilia Ghione y Pablo Pinotti (FPCyS-PS), presentan a consideración del Concejo Municipal el siguiente:

PROYECTO DE ORDENANZA

TÍTULO I: BANCO DE TIERRAS

Art. 1º) Créase el Banco de Tierras, el que estará integrado por los inmuebles actualmente de propiedad municipal, tanto de origen público como privado, más aquellos que se reciban o adquieran con objeto de constituir una reserva de tierras, destinada a:

1. construcción de viviendas
2. espacios públicos de uso comunitario
3. espacios verdes
4. uso educativo, social, cultural y deportivo
5. uso industrial y servicios

Art. 2º) La Secretaría de Obras y Servicios Públicos, o la que la reemplace en el futuro, es la Autoridad de Aplicación de la presente.

Art. 3º) Son funciones de la Autoridad de Aplicación:

1. Conformar el padrón público de los inmuebles existentes en el Banco de Tierras.
2. Administrar, con los alcances establecidos en la presente, los inmuebles existentes en el Banco de Tierras.
3. Organizar e implementar los programas "Ingreso de tierras" y "Disposición de bienes inmuebles".
4. Informar anualmente al Concejo Municipal lo actuado y estado de situación del Banco de Tierras.

Art. 4º): La Autoridad de Aplicación conformará un padrón público de los inmuebles existentes en el Banco de Tierras, en el que deberán figurar:

I) Información Dominial:

1. Identificación catastral de todos los inmuebles afectados.
2. Datos completos de los titulares de dominio.
3. Datos registrales, tomo y folio de inscripción, tomo y folio de escritura, escribanía interviniente.

II) Información Técnica:

1. Restricciones al dominio que impliquen utilización parcial o total de los predios afectados al Banco de Tierras.
2. Certificados de aptitud de Hidráulica.
3. Zonificación e indicadores urbanísticos.
4. Relevamiento de industrias del sector registrando los niveles de contaminación que las mismas generen.
5. Relevamiento del equipamiento urbano del área.
6. Subdivisiones.

III) Estado de deudas, que surjan por el incumplimiento en el pago de tasas, multas e impuestos que pesen sobre el inmueble.

IV) Decretos de ocupación precaria y Ordenanzas con cargo de ocupación a favor de Entidades de Bien Público y/o adjudicación a particulares, y aquellas referidas a donaciones.

V) Juicios de apremio que lleve adelante la Municipalidad. Se asentarán altas, bajas y novedades que modifiquen la última situación conocida.

Art. 4º) Las acciones del Banco de Tierras se organizarán a través de la implementación de los programas "Ingreso de tierras" y "Disposición de bienes inmuebles".

TÍTULO II: PROGRAMA "INGRESO DE TIERRAS"

Art. 5º) Créase el Programa "Ingreso de Tierras" el que tendrá como objetivo principal incorporar inmuebles al erario municipal, los que conformarán el banco de tierras.

Art. 6º) Los instrumentos empleados para la incorporación de inmuebles al erario municipal serán:

1. Adquisición directa
2. Donaciones
3. Dación por pago
4. Convenios con propietarios
5. Vacancia por abandono calificado
6. Subastas por Juicio de Apremio
7. Acciones judiciales por abandono
8. Prescripción adquisitiva de dominio
9. Cesiones para equipamiento comunitario y área verde en subdivisiones de tierras, de acuerdo a lo exigido por la Ordenanza N° 1933/09 (Urbanizaciones, loteos y amanzanamientos) y modificatorias.
10. Transferencia de tierras nacionales y provinciales.
11. Transferencia gratuita de derechos y acciones.
12. Expropiación.

Art. 7º) La Autoridad de Aplicación llevará adelante, en forma conjunta con las áreas administrativas correspondientes, las siguientes incumbencias operativas con el fin de implementar el Programa "Ingreso de Tierras":

1. El inicio de las actuaciones administrativas y gestiones tendientes a la celebración de convenios, tramitación de donaciones en pago, proyectos de transacciones y toda otra gestión conducente a la incorporación de inmuebles al erario municipal.
2. La detección de los inmuebles que pudieran afectarse en cumplimiento de los términos de la presente.
3. La citación de los titulares registrales.
4. La determinación de las deudas por Tasa General de Inmuebles Urbanos.
5. La tasación de los predios, con intervención de los organismos oficiales correspondientes.
6. La realización de los actos administrativos tendientes a la determinación de la situación de abandono y ulterior ocupación del mismo, conforme el procedimiento emergente de normas legales; y la promoción y consecución de las acciones judiciales que correspondan.

CAPÍTULO I: ADQUISICIÓN DIRECTA

Art. 8º) Establécense las siguientes características generales de los inmuebles a adquirir con destino a la construcción de viviendas de programas municipales, provinciales o nacionales:

1. Partes de zonas residenciales, de acuerdo a las planificaciones habitacionales actuales.
2. Aquellos que permanezcan ociosos y sin destino establecido.
3. Próximos a servicios de infraestructura necesarios.

CAPÍTULO II: VACANCIA

Art. 9º) Dispónese la realización de actuaciones administrativas de verificación de la vacancia, así como también las actuaciones judiciales de vacancia por abandono de inmuebles en jurisdicción de este Municipio, en los términos y con los alcances del Art. 2.342º) incisos 1 y 3 del Código Civil.

Art. 10º) A los efectos de la determinación del estado de abandono calificado, que habilitará la promoción de las acciones judiciales indicadas en el Art. anterior, deberán acreditarse los siguientes extremos:

1. Incumplimiento por parte del titular registral del inmueble, y/o poseedor a título de dueño, de las Ordenanzas Municipales vigentes, en materia de higiene y salubridad, sin perjuicio de la aplicación de toda otra disposición del Código Civil y legislación complementaria, que prescriban acciones u omisiones sobre el bien en virtud del interés colectivo.
2. Incumplimiento en el pago de Tasa General de Inmuebles Urbanos.
3. Inexistencia de construcciones y/o restos de construcciones ruinosas y/o devastadas, que, a juicio de las oficinas técnicas municipales, no reúnan condiciones mínimas de uso y/o habitabilidad conforme a su destino.
4. No comparecencia del administrado legal y debidamente notificado, a estar a derecho, en aquellos procesos administrativos y/o judiciales que involucren al bien en cuestión.

Art. 11º) Constatada la existencia de los extremos indicados en el Art. anterior, y su acaecimiento en forma pública y continuada por un plazo no menor a diez (10) años, se considerará operada la vacancia administrativa. El plazo decenal, deberá encontrarse cumplido a la fecha de iniciación de las acciones judiciales. Se constituirá así mismo, la prueba del abandono calificado, con los distintos medios probatorios procedimentales y procesales aplicables en la materia.

Art. 12º) La manifestación por instrumento público o privado de abandono del inmueble, por parte de quien invoque derechos suficientes sobre el inmueble, tanto de dominio como al dominio, habilitará el inicio de las acciones judiciales. Se autoriza expresamente la aceptación de cesiones de derechos mediante instrumento público, a los fines preindicados.

CAPÍTULO III: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Art. 13º) La Autoridad de Aplicación en colaboración con las áreas del Departamento Ejecutivo Municipal correspondientes, elaborará para los inmuebles que la misma determine, y previa aprobación del Concejo Municipal, los informes que acrediten el tiempo de la posesión y toda otra referencia sobre el destino o afectación que los inmuebles hayan tenido, de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley Nacional N° 24.320/94, modificatoria de la

Ley N° 21.477; y Ley Provincial N° 12.115, en los términos del Art. 4015 del Código Civil.

Art. 14 °) La Autoridad de Aplicación confeccionará los planos de mensura y los de subdivisión que se requieran para inscribir el dominio de los inmuebles en el Registro de la Propiedad, y poder escriturar a favor de los adquirentes o poseedores que acrediten el cumplimiento de las obligaciones a su cargo.

Art. 15 °) Una vez cumplimentadas las tramitaciones autorizadas en los artículos precedentes, la Autoridad de Aplicación declarará prescripto a favor de la Municipalidad de Sunchales, el dominio de inmuebles de propiedad particular ubicados en el distrito de la ciudad de Sunchales, cuya posesión haya sido ejercida directamente o por medio de adjudicatarios de vivienda y/o lotes, por el plazo que determina el Art. 4015 del Código Civil.

CAPÍTULO IV: CESIÓN DE TIERRAS

Art. 16 °) En aquellos casos en que por razones de planeamiento las áreas ofrecidas al Municipio con destino a espacio verde, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 1933/09 (Urbanizaciones, loteos y amanzanamientos) y modificatorias, no respondan al interés municipal, ya sea por su ubicación relativa con respecto a otras áreas libres o por sus dimensiones que harían más aconsejable su relacionamiento con otras áreas de esparcimiento, la Autoridad de Aplicación podrá exigir la cesión de tierras en otros sectores del municipio.

Art. 17 °) La tasación del metro cuadrado del predio que debiera donarse en concepto de espacios verdes públicos, de acuerdo a lo establecido en el Art. precedente, será establecida por los organismos oficiales competentes en la materia.

Art. 18 °) La Autoridad de Aplicación adjuntará en cada caso una tasación de referencia, y será calculada mediante una fórmula que contemple la estimación del valor de la tierra a futuro, según el valor de la superficie a donar al momento de ejecutarse el proyecto de urbanización.

Art. 19 °) La Autoridad de Aplicación establecerá reglamentariamente, la fórmula a aplicar en la tasación del predio a donar y remitir en cada caso para aprobación por parte del Concejo Municipal, los convenios formalizados con los urbanizadores.

CAPÍTULO V: DACION EN PAGO

Art. 20 °) Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a celebrar convenios en sede administrativa o judicial, efectuar transacciones, aceptar donaciones en pago, y realizar toda otra gestión conducente a incorporar inmuebles al Patrimonio Municipal bajo la forma de dación en pago, por las deudas que mantienen los particulares con la Municipalidad.

Art. 21 °) Condónanse las deudas que por Tasa General de Inmuebles Urbanos registren los inmuebles a los que refiere el Art. precedente.

CAPÍTULO VI: TRANSFERENCIA GRATUITA DE DERECHOS Y ACCIONES

Art. 22°) Facúltase al Departamento Ejecutivo a aceptar transferencias gratuitas de derechos y acciones respecto de bienes inmuebles, incluyendo las posesorias, y a iniciar las acciones que permitan perfeccionar su dominio. Los inmuebles así incorporados pasarán a formar parte del Banco de Tierras.

TÍTULO III: PROGRAMA "DISPOSICION DE BIENES INMUEBLES"

Art. 23 °) Créase el Programa "Disposición de Bienes Inmuebles" mediante el cual se podrán adjudicar, con los alcances y principios establecidos en la presente, los inmuebles que han sido recuperados para el erario municipal mediante el Programa "Ingreso de Tierras", a través de alguno de los siguientes regímenes:

- I. Régimen de fomento de la vivienda familiar.
- II. Régimen de fomento de actividades industriales, productivas y turísticas.
- III. Régimen de venta de tierras para barrios o conjuntos habitacionales.
- IV. Régimen de fomento de desarrollo urbano.
- V. Régimen de venta de tierra fiscal a mejor precio.

CAPÍTULO I: RÉGIMEN DE FOMENTO DE LA VIVIENDA FAMILIAR

Art. 24°) Podrán solicitar la adjudicación de inmuebles bajo el presente régimen las personas físicas que cumplan las siguientes condiciones mínimas:

- No ser titulares ni poseedoras a título de dueño de inmuebles, como así tampoco adjudicatarias de viviendas municipales o planes de vivienda, excepto aquellos titulares de una única nuda propiedad, si aún viviese el usufructuario. Se computarán como propios los inmuebles cuya propiedad corresponda al cónyuge del solicitante.
- No ser beneficiarias de créditos hipotecarios para compra de vivienda.
- Asumir el compromiso de la construcción de la vivienda propia con exclusividad, para el caso de lotes.
- Encontrarse inscriptas en el Registro Único de Inscripción Permanente (RUIP).

Art. 25°) Bajo este régimen sólo se adjudicará un lote o predio fiscal por peticionante.

Art. 26°) Las personas que hubieren sido ya adjudicatarias de inmuebles municipales y hubieren transferido el mismo, se hubiere declarado la caducidad de la adjudicación o se hubiere ejecutado el pacto de retroventa a su respecto, sólo podrán ser adjudicatarios cuando por decisión fundada de la Autoridad de Aplicación, se reconozca la existencia de causas insuperables que hubieren provocado la pérdida de la anterior adjudicación por el solicitante.

Art. 27°) Para la adjudicación de inmuebles con destino al fomento de la vivienda familiar, el Concejo Municipal sancionará una Ordenanza autorizando al Departamento Ejecutivo Municipal a proceder a la venta y llamar a la inscripción de interesados con indicación de los lotes ofrecidos y el precio establecido para la venta. La norma contendrá la siguiente información:

- a) Nomenclatura catastral y superficie del/los inmueble/s ofrecido/s.
- b) Estado del/los inmueble/s.
- c) Precio y formas de pago.
- d) Infraestructura incluida.
- e) Requisitos a cumplimentar por parte de los/as aspirantes.

El llamado público será realizado a través de medios masivos de comunicación masivos. La inscripción de los postulantes se hará en el orden de presentación de los interesados quienes en ese acto constituirán domicilio a los fines del trámite en la ciudad de Sunchales.

Art. 28°) La selección de los adjudicatarios de las tierras ofrecidas se regirá por la calificación y orden que determine la Ordenanza que dispuso el llamado, considerando tendrán prioridad de adjudicación de los inmuebles, las mujeres jefas de familias, y las personas con discapacidad, sin discriminación en razón de la modalidad de constitución familiar adoptada.

Art. 29°) La venta será instrumentada mediante la confección del pertinente boleto de compra venta, con firma certificada, siendo identificado cada lote a través del número que figura en el Plano de Mensura correspondiente.

Art. 30°) Los interesados en la compra de inmuebles de manera directa, independientemente de lo requerido en el Art. 24, deberán presentar su petición por escrito ante la Autoridad de Aplicación, indicando datos personales, ubicación del inmueble requerido y su justificación. La misma será evaluada por la Autoridad de Aplicación, previa consulta a las dependencias municipales que considere conveniente. Determinada su viabilidad, dictará resolución indicando el solar que se afectará a la adjudicación y ordenando la publicación que se establece en el artículo siguiente.

Art. 31°) La Resolución indicada precedentemente ordenará la publicación de un llamado público en el que se hará saber la presentación del solicitante, el objeto de la adjudicación y la identificación del solar pretendido, otorgando un plazo de quince (15) días contados a partir de la última publicación para la presentación de ofertas de otros interesados. Las presentaciones que dentro de ese plazo se efectúen por otros postulantes deberán reunir las condiciones establecidas en los artículos anteriores.

Art. 32°) Las publicaciones a que se refiere el artículo anterior se realizarán durante tres (3) días continuos o discontinuos en medios de comunicación de la localidad y zona.

Art. 33°) Efectuadas las publicaciones y transcurrido el plazo señalado precedentemente se examinarán las propuestas conjuntamente con la propuesta original. Si de tal examen resultare una propuesta significativa más conveniente que la que originó el procedimiento se lo invitará conjuntamente con el primer oferente a que mejore la propuesta en el término de diez (10) días, en sobre cerrado. De esta instancia se seleccionará la propuesta para la adjudicación, siguiéndose con ésta, el procedimiento establecido en los artículos siguientes.

Se tendrá por significativamente más conveniente una propuesta cuando por características del proyecto productivo y el precio ofrecido por el solar, surja claramente el mayor beneficio público para la ciudad.

Art. 34°) Cumplimentados los trámites y recaudos fijados en los artículos precedentes y aprobados por el Departamento Ejecutivo se remitirán las actuaciones al Concejo Municipal con un Proyecto de Ordenanza para el otorgamiento de la adjudicación. La Ordenanza que apruebe la adjudicación establecerá las obligaciones que adquiere el adjudicatario y el precio de la venta con los plazos previstos para su cumplimiento y pago.

Art. 35°) En el caso de donación y comodato de inmuebles que forman parte del Banco de Tierras, los interesados deberán suscribir un convenio con la Municipalidad de Sunchales en el que se establecerá la ubicación y características del mismo, y las

especificaciones y condiciones que la Autoridad de Aplicación de la presente estime conveniente exigir a los donatarios. Este convenio deberá ser aprobado por Ordenanza.

Art. 36°) El donatario no podrá enajenar el inmueble por un plazo de diez años a partir de la escrituración del mismo, sin autorización previa del Departamento Ejecutivo Municipal.

Art. 37°) En todo lo no establecido expresamente en la Ordenanza que sancione el llamado a inscripción de interesados o lo determinado en el presente Título serán de aplicación las disposiciones del Capítulo VI de la presente Ordenanza.

CAPÍTULO II: RÉGIMEN DE FOMENTO DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES, PRODUCTIVAS Y RECREATIVAS

Art. 38°) La adjudicación de inmuebles que forman parte del Banco de Tierras Municipal, con destino a la radicación de industrias o actividades de la producción o de servicios o de equipamientos recreativos, podrá efectuarse a través de adjudicación directa, conforme a lo dispuesto en el presente Título.

Art. 39°) Todo interesado en adquirir inmuebles para los fines del presente Título efectuará su presentación ante la Autoridad de Aplicación indicando las características y ubicación del inmueble que pretende y un desarrollo descriptivo de la actividad económica a emprender. También acompañará la acreditación de la personería jurídica y/o la de la personería de quienes lo representen en el trámite, un croquis de las construcciones previstas para el inmueble solicitado, las inversiones que demandará el emprendimiento, el tiempo que demandará su ejecución y el precio y condiciones de pago que oferta por el inmueble, constituyendo domicilio para el trámite en la ciudad de Sunchales.

Art. 40°) Recibida la propuesta, la Autoridad de Aplicación examinará la misma pudiendo solicitar del interesado toda la documentación que considere necesaria. Si de tal examen resultara a criterio de la Autoridad de Aplicación que existe interés municipal en el desarrollo de la actividad económica de que se trate, dictará una Resolución indicando el solar que se afectará a la adjudicación y ordenando la publicación que se establece en el artículo siguiente.

Art. 41°) La Resolución indicada precedentemente ordenará la publicación de un llamado público en el que se hará saber la presentación del solicitante, el objeto de la adjudicación y la identificación del solar pretendido, otorgando un plazo de quince (15) días contados a partir de la última publicación para la presentación de ofertas de otros interesados. Las presentaciones que dentro de ese plazo se efectúen por otros postulantes deberán reunir las condiciones establecidas en los artículos anteriores.

Art. 42°) Las publicaciones a que se refiere el artículo anterior se realizarán durante tres (3) días continuos o discontinuos en medios de comunicación de la localidad y zona.

Art. 43°) Efectuadas las publicaciones y transcurrido el plazo señalado precedentemente se examinarán las propuestas conjuntamente con la propuesta original. Si de tal examen resultare una propuesta significativa más conveniente que la que originó el procedimiento se lo invitará conjuntamente con el primer oferente a que mejore la propuesta en el término de diez (10) días, en sobre cerrado. De esta instancia se seleccionará la propuesta para la adjudicación, siguiéndose con ésta, el procedimiento establecido en los artículos siguientes.

Se tendrá por significativamente más conveniente una propuesta cuando por características del proyecto productivo y el precio

ofrecido por el solar, surja claramente el mayor beneficio público para la ciudad.

Art. 44º) No existiendo mejor propuesta que la originaria se dictará Resolución en el trámite disponiendo la reserva del predio a favor del peticionante. Con dicha reserva se otorgará al solicitante un plazo de ciento veinte (120) días corridos para que cumplimente la presentación de la siguiente documentación:

- Antecedentes de la Empresa o Firma solicitante.
- Memoria descriptiva del proceso industrial proyectado.
- Régimen de funcionamiento de la Planta con indicación de la cantidad de productos a elaborar y de la mano de obra a ocupar.
- Un anteproyecto de la propuesta en escala conveniente para su estudio, con plano de conjunto y prototipo si corresponde, cortes, fachadas libres, indicando terminaciones, esquema y régimen de superficies, y llevará firma de profesional habilitado.
- Memoria técnica descriptiva de la propuesta de edificación con especificaciones técnicas. En este aspecto la Autoridad de Aplicación podrá requerir los detalles constructivos que considere necesarios para la evaluación.
- Cronograma de obras e inversiones que estará referido al plano de conjunto.
- Medios de financiamiento previsto.
- Documentación detallada sobre instalaciones de tratamiento de efluentes.
- Justificación de la necesidad de la superficie de tierra solicitada.
- Plazo para la puesta en marcha de la planta industrial, contando a partir de la toma de posesión de la tierra.
- Para los establecimientos industriales deberá presentarse aprobación provisoria de los Organismos Provinciales competentes en el tema vinculado al tipo de explotación productiva que se propone.
- Precio y condiciones de pago ofrecidas.

La reserva que se otorga al solicitante en virtud del presente artículo sólo obliga a la Municipalidad a no adjudicar a otros las tierras reservadas durante el plazo establecido en la Resolución, pero no autoriza al beneficiario a ocupar las tierras ni a iniciar las obras ni crea ningún otro derecho a su favor que no fuere el indicado en el presente artículo.

Art. 45º) El vencimiento del plazo de ciento veinte (120) días establecido en el artículo anterior sin que los solicitantes hubieren cumplimentado los recaudos previstos en dicho artículo producirá la caducidad automática de la reserva otorgada sin necesidad de la intimación previa ni comunicación posterior. La Autoridad de Aplicación podrá renovar dicha reserva a favor de los interesados por el mismo plazo y por una sola vez cuando existan razones que lo justifiquen.

Art. 46º) Cumplimentados los trámites y recaudos fijados en los artículos precedentes y aprobados por el Departamento Ejecutivo se remitirán las actuaciones al Concejo Municipal con un Proyecto de

Ordenanza para el otorgamiento de la adjudicación. La Ordenanza que apruebe la adjudicación establecerá las obligaciones que adquiere el adjudicatario y el precio de la venta con los plazos previstos para su cumplimiento y pago.

Art. 47°) La adjudicación en venta de los inmuebles conforme al presente Título no podrá efectuarse por valores menores a la valuación fiscal de los inmuebles. Al examinar la oferta presentada, la Autoridad de Aplicación podrá solicitar a los oferentes que mejoren el precio ofrecido, pudiendo en todos los casos fijar un precio mínimo por sobre la valuación fiscal sin cuya aceptación por los oferentes no se adjudicará el inmueble.

Art. 48°) Lo dispuesto en el presente Título regirá también para el ofrecimiento público de inmuebles municipales con destino a promover la radicación de actividades económicas de la producción o de servicios sin propuestas previas. En tales casos la Ordenanza que disponga el llamado fijará el objeto del ofrecimiento y las condiciones que se requerirán a los adjudicatarios. La adjudicación de tierras municipales en el Área de Promoción Industrial se regirá por las disposiciones determinadas en la Ordenanza específica que se dicte, aplicándose supletoriamente los criterios de la presente norma.

CAPÍTULO III: RÉGIMEN DE VENTA DE INMUEBLES PARA BARRIOS O CONJUNTOS HABITACIONALES

Art. 49°) La adjudicación y venta de inmuebles municipales con destino a la construcción de barrios de viviendas individuales o colectivas, conjuntos de departamentos, dúplex o planes colectivos de edificación se regirá por el presente Título, siempre que dichos planes, conjuntos o barrios superen **las cuatro (4) unidades habitacionales**.

Art. 50°) Los interesados en adquirir inmuebles municipales con el objeto indicado en el artículo anterior, se trate de personas físicas o jurídicas, efectuarán la solicitud pertinente ante la Autoridad de Aplicación indicando los predios cuya adjudicación en venta peticionan y el precio que ofrecen, el que se determinará por unidad métrica. Con la solicitud acompañarán:

- a) Un croquis de las edificaciones que proyectan realizar sobre las tierras solicitadas.
- b) Un cronograma del avance de obras previsto.
- c) Una descripción de las inversiones a efectuar y las formas de financiamiento contempladas.
- d) Acreditación de la personalidad jurídica de la solicitante y de la personería de los representantes que actúan por ella.
- e) Constitución de domicilio en la ciudad de Sunchales con destino al trámite de la adjudicación y venta.

Art. 51°) Si de la presentación efectuada resultare que existe interés municipal en la adjudicación, se dictará Resolución individualizando el solar o solares que correspondan ordenándose la publicación que se establece en el artículo siguiente.

Art. 52°) La Resolución a que se refiere el artículo anterior ordenará un llamado público en el que se hará saber la presentación del solicitante, el objeto de la adjudicación, la identificación del solar pretendido y el otorgamiento de un plazo de quince (15) días contados a partir de la última publicación para la presentación de ofertas de otros interesados. Las presentaciones que dentro de ese plazo se efectúen por otros postulantes deberán reunir las condiciones establecidas en el presente Título.

Art. 53°) Las publicaciones indicadas en el artículo anterior se realizarán durante tres (3) días continuos o discontinuos en medios de comunicación de la localidad y zona.

Art. 54°) Efectuadas las publicaciones y transcurrido el plazo señalado en el artículo precedente, se examinarán las propuestas presentadas conjuntamente con la propuesta original. Si de tal examen resultare una propuesta significativamente más conveniente que la que originó el procedimiento, se lo invitará conjuntamente con el primer oferente a que mejore la propuesta en el término de diez (10) días, en sobre cerrado. De esta instancia se seleccionará la propuesta para la adjudicación, siguiéndose con ésta el procedimiento establecido en los artículos siguientes.

Se tendrá por significativamente más conveniente una propuesta, cuando por características del proyecto productivo y el precio ofrecido por el solar, surja claramente el mayor beneficio público para la ciudad.

Art. 55°) No existiendo mejor propuesta que la originaria, o adoptada otra propuesta, se dictará Resolución en el trámite disponiendo la reserva del predio a favor de peticionante, otorgando al interesado un plazo de ciento veinte (120) días corridos para que cumplimente la presentación de iguales recaudos a los establecidos en el Artículo 44° sin perjuicio de aquellos otros que la Autoridad de Aplicación considere necesarios en el caso. La reserva que se otorga en virtud del presente artículo sólo obliga a la Municipalidad a no adjudicar a otros las tierras reservadas durante el plazo establecido en la Resolución, pero no autoriza al beneficiario a ocupar las tierras ni a iniciar las obras, ni crea ningún otro derecho a su favor que no fuere indicado en el presente artículo.

Art. 56°) El vencimiento del plazo establecido en el artículo precedente sin que los solicitantes hubieren cumplimentado los recaudos previstos en esta reglamentación producirá la caducidad automática de la reserva otorgada, sin necesidad de intimación previa ni comunicación posterior. La Autoridad de Aplicación podrá renovar dicha reserva a favor de los interesados por el mismo plazo y por una sola vez cuando existan razones que los justifiquen.

Art. 57°) Cumplimentados los trámites y recaudos establecidos en los artículos anteriores y aprobados por la Autoridad de Aplicación, el Departamento Ejecutivo Municipal remitirá las actuaciones al Concejo Municipal, con un Proyecto de Ordenanza destinado al otorgamiento de la adjudicación. La Ordenanza que apruebe la adjudicación en venta establecerá las obligaciones que adquiere el adjudicatario y el precio de la tierra con los plazos previstos para su cumplimiento.

Art. 58°) La adjudicación en venta de inmuebles municipales para el objeto establecido en el presente Título no podrá efectuarse por valores menores a la valuación fiscal. Al examinar la solicitud del interesado y antes de la resolución a que se refiere el Artículo 51°, la Autoridad de Aplicación podrá solicitar a los peticionantes que mejoren el precio ofrecido por la tierra, pudiendo en todos los casos fijar un precio mínimo, sin cuya aceptación no se proseguirá con el trámite de la adjudicación. **Salvo razones justificadas de interés público o social las tierras se adjudicarán a valores de mercado.** El pago de las tierras podrá efectuarse en cuotas periódicas que determinará la Ordenanza que apruebe la adjudicación.

Art. 59°) En todos los casos en que se adjudique tierra fiscal municipal a los fines del presente Título, los proyectos de edificación deberán previamente ser aprobados por las áreas pertinentes y conformarse a las reglamentaciones en vigencia.

Art. 60°) Cuando se adjudiquen tierras fiscales sin mensura de deslinde y/o división, los gastos de mensura y/o relevamiento planialtimétricos así como los gastos de nivelación del terreno serán a cargo del adjudicatario.

Art. 61°) Podrán adjudicarse inmuebles dentro del presente régimen aunque total o parcialmente carezcan de redes de agua potable, energía eléctrica y/o gas. En tales supuestos la adjudicación implicará para los adjudicatarios la obligación de ejecutar a su cargo los respectivos servicios. El Departamento Ejecutivo Municipal fijará en el acto de la adjudicación los plazos dentro de los cuales deberán finalizarse las obras de infraestructura, pero no se otorgará título de dominio al adjudicatario mientras no se hubiere cumplido con esa obligación.

CAPÍTULO IV: REGIMEN DE FOMENTO DE DESARROLLO URBANO

Art. 62°) Cuando se promueva por la Municipalidad la urbanización de zonas o sectores determinados de la ciudad, la localización de centros comerciales, o la instalación de centros deportivos, recreativos u otros emprendimientos con fines específicos que respondan a programas de interés municipal, la adjudicación de inmuebles con ese objeto podrá realizarse a precios de fomento y de conformidad a los artículos siguientes.

Art. 63°) En los casos indicados en el artículo anterior el Departamento Ejecutivo Municipal elevará al Concejo Municipal un Proyecto de Ordenanza que disponga el llamado público a interesados en adquirir inmuebles municipales determinando en la convocatoria el objeto específico de la adjudicación, las condiciones particulares de ésta, las pautas generales para la selección y el precio mínimo fijado para la venta. Este precio no podrá ser inferior al de la valuación fiscal salvo que el llamado tenga por objeto cubrir necesidades sociales de la población.

Art. 64°) Sancionada la Ordenanza a que se refiere el artículo anterior, la Autoridad de Aplicación realizará el llamado público a inscripción de interesados, el que se concretará por intermedio de los medios de comunicación masiva con alcance en la ciudad y zona. En la Resolución en que se disponga el llamado el Departamento Ejecutivo establecerá las bases de la calificación que regirá la selección de los adjudicatarios atendiendo a las pautas fijadas en la Ordenanza que sancionó el llamado, al objeto de la adjudicación, al mayor interés público existente en el caso y al precio ofrecido. Se establecerá en todos los casos que la Autoridad de Aplicación podrá solicitar una mejora de oferta tanto en las condiciones como en el precio ofrecido. También se establecerá la facultad de la Municipalidad para dejar sin efecto el llamado en cualquier etapa del procedimiento, para declararlo desierto o para desistir de la adjudicación sin expresión de causa.

Art. 65°) La inscripción de los postulantes se hará en el orden de su presentación. En el acto de la inscripción los interesados deberán presentar un croquis de las edificaciones previstas para el inmueble, la especificación de rubro o ramo de actividades a que destinarán el mismo si procediere, y el precio ofrecido por el inmueble. La Autoridad de Aplicación podrá requerir de los postulantes el cumplimiento de otros recaudos conforme a las circunstancias de cada caso.

Art. 66°) Transcurrido el plazo otorgado para las presentaciones, la Autoridad de Aplicación procederá a calificarlas conforme a lo establecido en el Art. 64° previo requerimiento de mejora de oferta si lo estimare conveniente. Cumplido este extremo y establecido el orden que regirá la selección, correrá vista de lo actuado por el término de cinco (5) días hábiles a todos los postulantes la que quedará notificada de pleno derecho a las cuarenta y ocho (48) horas de dictada la providencia que disponga

la vista. Dentro del plazo indicado los interesados podrán alegar sobre su derecho a formular impugnaciones sobre el orden adoptado para la selección, las que serán resueltas por la Autoridad de Aplicación en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

Art. 67°) Con las actuaciones realizadas al efecto y cumplido el trámite indicado en el artículo anterior el Departamento Ejecutivo elevará al Concejo Municipal un Proyecto de Ordenanza propiciando la adjudicación del inmueble a los postulantes que hubiere seleccionado, con indicación del objeto de la adjudicación.

CAPÍTULO V: RÉGIMEN DE VENTA DE INMUEBLES AL MEJOR PRECIO.

Art. 68°) La venta de inmuebles que no se efectúe dentro de lo reglado en los títulos anteriores se realizará bajo el sistema de ofrecimiento público y adjudicación al mejor precio.

Art. 69°) A los efectos indicados en el artículo anterior, cuando por Ordenanza se disponga la venta de inmuebles municipales, la Autoridad de Aplicación ordenará la publicación del llamado. Se harán con ese fin tres (3) publicaciones como mínimo en medios de comunicación de la ciudad y zona, en días continuos o discontinuos con indicación de los lotes o predios puestos a la venta, sus dimensiones y el precio base establecido, el que no podrá ser inferior a la valuación fiscal del inmueble. Los anuncios consignarán también el plazo establecido para la presentación de ofertas, la dependencia donde deban concretarse y el lugar, día y hora de la apertura de las propuestas. Las ofertas deberán presentarse en sobre cerrado el que deberá contener los datos personales del oferente, el domicilio dentro de la ciudad de Sunchales que se constituye para el trámite, la individualización del lote que se desea adquirir, el precio y las condiciones de pago que se ofrecen. Podrán efectuarse ofertas alternativas para dos o más lotes en cuyo caso será de aplicación el Art. 71°.

Art. 70°) Cerrado el plazo de presentación, el día y la hora fijados se abrirán los sobres en acto al que podrán asistir los oferentes, labrándose el acta pertinente. Las actuaciones serán giradas a la Comisión de Adjudicación la que se integrará con tres funcionarios del Departamento Ejecutivo Municipal. La Comisión examinará la validez y contenido de las ofertas y producirá dictamen seleccionado las que serán propuestas para la adjudicación.

Art. 71°) La selección del adjudicatario recaerá sobre la oferta más conveniente, la que se considerará tal atendiendo al precio y condiciones de pago ofrecidas. En caso de igualdad, la Comisión solicitará a los proponentes que hubieren igualado mejoras en sus ofertas. Cuando se hubieren presentados ofertas alternativas, y el oferente hubiere concretado la mejor en dos o más de ellas, la comisión los citará para que opten por aquella cuya adjudicación prefiera.

Art. 72°) Para el ofrecimiento público de inmuebles para vivienda familiar, a los efectos de la evaluación de las propuestas, se tendrá en cuenta:

- a) Composición del grupo familiar.
- b) Plan de pagos propuesto.
- c) Antecedentes tributarios en el municipio, si los hubiera.
- d) Referencias laborales, si las hubiera.
- e) Ingresos del grupo familiar.
- f) Tiempo de radicación en Sunchales.

Art. 73º) Si resultare del llamado que no se hubieren efectuado ofertas válidas con relación a determinados inmuebles, la Comisión podrá ofrecerlos en venta a los participantes en el llamado que no hubieren sido seleccionados para los lotes en que ofertaron. El ofrecimiento consistirá en una citación dirigida al domicilio constituido por el oferente invitándolo a efectuar nueva oferta para los lotes sin adjudicación, la que deberá concretarse en el plazo que fije la comisión. La nueva presentación y oferta se realizará en sobre cerrado cumpliéndose a su respecto el trámite establecido en los artículos anteriores.

Art. 74º) Producido el dictamen de la Comisión de Adjudicación, éste se mantendrá a disposición de los oferentes que soliciten examinarlo durante un plazo de cinco (5) días hábiles, cumplido lo cual se elevarán las actuaciones para la adjudicación.

Art. 75º) El Departamento Ejecutivo sólo podrá apartarse del dictamen de la Comisión de Adjudicación mediante decisión fundada. También podrá declarar desierto total o parcialmente el ofrecimiento.

Art. 76º) Sólo podrá otorgarse en cada llamado un lote o predio fiscal por oferente.

Art. 77º) Las personas físicas o jurídicas a quienes se les adjudiquen inmuebles bajo el presente régimen no podrán ser adjudicatarios en futuros llamados mientras no hubieren cumplido la totalidad de las obligaciones adquiridas en la adjudicación anterior.

Art. 78º) Las disposiciones del presente Título serán de aplicación supletoria para los adjudicatarios que se dispongan dentro de los regímenes que regulan los capítulos anteriores del presente título y siempre que resultaren compatibles con las reglas en ellos establecidas.

CAPÍTULO VI: OBLIGACIONES DE LOS ADJUDICATARIOS

Art. 79º) Cuando la adjudicación se hubiere otorgado fijando el pago del precio al contado, el adjudicatario deberá hacerlo efectivo dentro de los treinta (30) días corridos posteriores a la notificación de la adjudicación, la que se efectuará personalmente o por carta certificada al domicilio constituido. El incumplimiento de esta obligación operará la caducidad automática de la adjudicación, por el simple transcurso del tiempo y sin necesidad de requerimiento alguno. En tal supuesto, la Autoridad de Aplicación podrá citar al participante en el llamado que hubiere obtenido con su oferta el segundo lugar en el orden para la selección siguiéndose con él, el trámite de la adjudicación.

Art. 80º) Cuando en la adjudicación se hubiere previsto el pago del precio en cuotas periódicas, la falta de pago de dos cuotas consecutivas autorizará a la Autoridad de Aplicación a declarar la caducidad de la adjudicación si intimado el deudor personalmente o por carta certificada a regularizar los pagos en un término no inferior a diez (10) días no cumple con la obligación.

Art. 81º) Siempre que por causas imputables al adjudicatario se declare o se opere la caducidad de una adjudicación, dicha caducidad implicará para el ex adjudicatario la pérdida de las sumas abonadas por el precio del inmueble y gastos administrativos. Dichas sumas ingresarán al erario Municipal sin perjuicio del derecho a otros resarcimientos que pudieran derivarse de la conducta del ex adjudicatario.

Art. 82º) Si en la instancia de retrotraer el dominio del bien a favor de la Municipalidad existiere deudas en concepto de obligaciones tributarias, el ex adjudicatario está obligado al

pago respectivo, caso contrario el incumplimiento de ello implicara iniciar las acciones legales correspondientes.

Art. 83º) El Departamento Ejecutivo Municipal podrá disponer del pago, conjuntamente con el abono del precio al contado o con las cuotas previstas en la adjudicación, una tasa por gastos administrativos equivalentes al cinco por ciento (5%) del precio total del inmueble o inmuebles adjudicados.

Art. 84º) En caso de mora en el pago del precio del inmueble y/o de la tasa de gastos administrativos, el adjudicatario abonará la tasa punitiva vigente para las obligaciones fiscales de la Municipalidad. El incumplimiento de los pagos establecidos autorizará a la Autoridad de Aplicación a declarar la caducidad de la adjudicación con los efectos indicados en el Art. 81º.

Art. 85º) Cuando de la Ordenanza que dispone la venta del inmueble o del acto de adjudicación no resulten otras obligaciones distintas o específicas, todo adjudicatario estará obligado a:

- a) Construir una casa habitación con las características requeridas por las disposiciones municipales vigentes.
- b) Cercar el perímetro del lote o predio de conformidad a las prescripciones municipales.
- c) Pagar las obligaciones tributarias correspondientes a partir de la promulgación de la Ordenanza de adjudicación respectiva.
- d) No enajenar el bien por un plazo de diez (10) años, contados a partir de la fecha de escrituración.

Art. 86º) La realización de las edificaciones y mejoras a ejecutar por el adjudicatario en virtud de la Ordenanza que dispuso o aprobó la venta, o previstas en el acto de adjudicación, o establecidas en el artículo precedente, según corresponda, se ajustará a los siguientes plazos máximos siempre que no existan otros términos específicos establecidos para el caso:

- a) Dentro de los dieciocho (18) meses de dictada la adjudicación, el adjudicatario deberá cumplimentar los trámites pertinentes para obtener de la Municipalidad la aprobación y autorización de la construcción a iniciar.
- b) Antes de cumplirse los cinco (5) años contados desde el acto de la adjudicación deberá haber completado un mínimo del veinticinco por ciento (25%), de ejecución de las obras previstas.
- c) En todos los casos las obras y edificaciones a realizar deberán estar concretadas en un cincuenta por ciento (50%) a los diez (10) años desde el acto de adjudicación.

CAPÍTULO VII: INCUMPLIMIENTO EN LAS EDIFICACIONES Y COMPROMISOS DEL ADJUDICATARIO

Art. 87º) Toda vez que de las constataciones efectuadas o por cualquier otro medio se determinara el incumplimiento por el adjudicatario de las obligaciones contraídas con la adjudicación, se los intimará a regularizar su situación en un término no superior a ciento veinte (120) días. La intimación se practicará por carta certificada o carta - documento en el domicilio constituido para el trámite.

Art. 88º) Si vencido el plazo de la intimación el adjudicatario no diera cumplimiento a lo requerido, la Autoridad de Aplicación declarará la caducidad de la adjudicación con pérdida para el adjudicatario del precio pagado por el inmueble, y del valor de las mejoras y edificaciones incorporadas, sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente.

Art. 89°) Cuando las mejoras o edificaciones existentes en el inmueble cuya adjudicación caduca superaran el diez por ciento (10%) del total de la construcción que hubiere sido autorizada, se procederá de la siguiente forma:

- a) La Autoridad de Aplicación efectuará una tasación de las mejoras o edificaciones existentes en el inmueble la que será notificará al ex-adjudicatario. Transcurrido diez (10) días hábiles desde la notificación, la tasación quedará firme para el ex-adjudicatario que no la hubiere observado. Si existieran observaciones o impugnaciones éstas se resolverán con carácter previo a la continuación del trámite. Las tasaciones se harán en base al valor de reposición a la fecha de la tasación con la deducción por uso, antigüedad y/o falta de conservación.
- b) Cumplidos treinta días que la tasación quedara firme, la Autoridad de Aplicación efectuará un llamado a ofertas públicas para la venta del inmueble con las mejoras y construcciones existentes. En dicho llamado se hará constar la existencia de las mejoras o edificaciones y se indicará el monto de la tasación en forma independiente al precio base fijado para la tierra.
- c) Seleccionado el nuevo adjudicatario, éste, dentro de treinta (30) días posteriores a la adjudicación, abonará a la Municipalidad el precio de las edificaciones que se les transfiere con el inmueble, sin perjuicio de sus obligaciones de pago del valor de la tierra.
- d) Realizado el pago a que se refiere el inciso anterior, la Autoridad de Aplicación citará al ex-adjudicatario a quien abonará en concepto de mayor valor adquirido por el inmueble con las edificaciones, un monto igual al de la tasación, previa deducción de la deuda que existiera por pago del precio de la tierra, gastos de administración, impuestos, tasa o contribuciones impagas y gastos ocasionados al municipio para la realización del nuevo llamado público para la adjudicación del inmueble.

Art. 90°) Si fracasara el nuevo ofrecimiento público realizado a tenor del artículo anterior, la Autoridad de Aplicación podrá efectuar otro llamado o declarar la pérdida para el ex-adjudicatario de todo derecho a ser pagado o indemnizado por las edificaciones realizadas, las que quedarán en el patrimonio municipal. No obstante, siempre que la Municipalidad utilizare esas edificaciones o le diere un destino que importe su aprovechamiento abonará al ex-adjudicatario los créditos que resulten a su favor de la aplicación al caso de las disposiciones del código civil sobre edificación en terreno ajeno con las deducciones indicadas en el artículo anterior.

Art. 91°) Cuando existiere mejoras o edificaciones sobres inmuebles municipales cuyo ejecutores no puedan ser individualizados o cuyos domicilios fueran desconocidos o que intimados no se presentaran a hacer valer sus derechos, se procederá conforme a lo establecido en el Art. 89°, ingresándose al erario municipal los pagos que por las edificaciones hiciere el nuevo adjudicatario.

Art. 92°) Transcurridos diez (10) años desde la nueva adjudicación caducará todo derecho del ex-adjudicatario a requerir pagos o indemnizaciones por las edificaciones efectuadas. La declaración que se hiciere de propiedad fiscal de un inmueble a tenor del Artículo 2342 del Código Civil producirá iguales efectos.

Art. 93°) Cumplimentado el procedimiento indicado en Art. 87° y subsiguientes, según corresponda, y habiéndose dejado sin efecto la adjudicación, volviendo el inmueble al pleno dominio fiscal, no podrá realizarse un nuevo llamado a Ofrecimiento Público, sin la correspondiente Ordenanza.

Art. 94º) Los títulos de dominio se otorgarán a los adjudicatarios un vez cumplidas las obligaciones establecidas en la adjudicación y se realizarán, si existiesen, a nombre de las mujeres jefas de familias, sin discriminación en razón de la modalidad de constitución adoptada.

Art. 95º) Los títulos de dominio serán expedidos con las formalidades establecidas por las normas vigentes e incluirán un pacto de retroventa, según lo prescripto por el Art. 1939 del Código Civil, por el término de tres (3) años para hacerse efectivo en caso de incumplimiento por el adquirente de las obligaciones resultantes de la adjudicación.

Art. 96º) En cualquier momento podrá otorgarse título de propiedad sin cláusula de retroventa o dejar sin efecto la cláusula de retroventa ya incluida, en el caso que el adjudicatario constituya hipoteca sobre el inmueble adjudicado para el otorgamiento de créditos destinados a la construcción, ampliación o refacción de lo construido en el mismo inmueble. El título o levantamiento de la cláusula de retroventa será solicitado por el adjudicatario acreditando la existencia de un crédito hipotecario y la Municipalidad de Sunchales otorgará el título o dejará sin efecto el pacto de retroventa en la misma escritura hipotecaria.

Art. 97º) Para suscribir el título de dominio, la Municipalidad citará al adjudicatario al domicilio constituido para la adjudicación. Si el adjudicatario no concurriere a una segunda citación se archivarán las actuaciones hasta la presentación del interesado.

Art. 98º) Durante el plazo de vigencia del pacto de retroventa serán obligaciones:

- a) Concretar las edificaciones de al menos el cincuenta por ciento (50%) de la obras o edificaciones en un plazo no mayor de tres (3) años, contados desde la fecha de suscripción del título de dominio.
- b) Cumplir dentro del mismo plazo indicado en el inciso anterior todos los compromisos y obligaciones adquiridos con el acto de adjudicación.
- c) Abonar los impuestos, tasas y contribuciones correspondientes al inmueble.

Art. 99º) En todos los casos en que se estableciera por la Autoridad de Aplicación que el adquirente no ha cumplimentado las obligaciones contraídas con la adjudicación, procederá a ejecutar el pacto de retroventa sin requerir intimación, comunicando al adquirente por carta documento u otro medio de notificación fehaciente en el domicilio constituido al suscribirse el título. La recepción de la comunicación perfeccionará la retroventa volviendo la propiedad del bien a la Municipalidad de pleno derecho, la que mediante ese acto adquirirá la posesión sin requerir otra formalidad.

Art. 100º) En los casos en que por cualquier razón no pudiere efectuarse la comunicación al adquirente por vía indicada en el artículo anterior, se publicara la Resolución que ejecuta el pacto por dos (2) días en medios de comunicación de la ciudad y zona. Esta publicación producirá los efectos de notificación fehaciente de la ejecución del pacto.

Art. 101º) Producida la ejecución del pacto de retroventa se procederá a la reinscripción del título de dominio como bien municipal. Si existieren mejoras o edificaciones en el inmueble se procederá conforme a lo establecido en el título anterior.

Art. 102º) Los ex-titulares de inmuebles a quienes se les hubiere hecho efectiva la retroventa deberán desocupar el inmueble en un término perentorio de noventa (90) días corridos contados desde la

fecha de comunicación de la retroventa. No operada la desocupación se harán pasibles de una multa mensual. Transcurridos ciento ochenta (180) días sin que se hubiere desocupado el inmueble se procederá a accionar judicialmente el desalojo sin perjuicio de demandar también el pago de la multa y las indemnizaciones que correspondiera.

Art. 103°) Los derechos nacidos de la adjudicación en venta de inmuebles municipales son intransferibles, mientras no se hubiere otorgado al adjudicatario el título de dominio, salvo en las siguientes circunstancias:

- Por vía hereditaria.
- Por acceso a un plan de viviendas.
- Por ausencia permanente de la zona.

Las transferencias serán autorizadas mediante Resolución del Departamento Ejecutivo Municipal declarándose adjudicatario al nuevo adquirente, al que se le trasladarán todos los derechos y obligaciones que deberá cumplimentar de acuerdo con la adjudicación original del inmueble.

Todo acto que viole esta disposición es nulo y sin ningún valor, y su constatación por parte de la Autoridad de Aplicación habilitará la declaración de caducidad de la adjudicación.

Art. 104°) Otorgado título de dominio, toda transferencia del inmueble que se realice con anterioridad al vencimiento del plazo de la retroventa deberá ser autorizada previamente por la Municipalidad con intervención del adquirente. Con la transferencia del inmueble se transferirán al adquirente todas las obligaciones propias de la adjudicación, lo que deberá ser aceptado expresamente por el nuevo obligado.

Art. 105°) Producido el fallecimiento del titular de una adjudicación, antes o después de otorgado el título de dominio, se suspenderán los términos establecidos en esta Ordenanza durante ciento ochenta (180) días contados desde el fallecimiento. Dentro de ese plazo los herederos sucesores del causante deberán acreditar debidamente su carácter ante la Municipalidad siguiéndose a su favor los trámites de la adjudicación. Los sucesores del adjudicatario quedarán obligados al cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la adjudicación.

Art. 106°) Cuando no existan otros bienes inmuebles del causante que el inmueble adjudicado, su cónyuge, descendientes o ascendientes en línea directa podrán solicitar de la Municipalidad se los tenga por sucesores en los derechos resultantes de la adjudicación. Para ello, deberán acreditar debidamente su vínculo con el causante y la inexistencia de otros herederos con mejor título sucesorio que los excluya. Presentándose varios solicitantes se procederá conforme al orden sucesorio establecido en el Código Civil.

Art. 107°) La acreditación de los extremos indicados en el artículo anterior se hará por trámite sumarial realizado por el Departamento Ejecutivo sin requerirse sucesión judicial. Cuando surjan controversias entre los peticionantes que no puedan resolverse en sede administrativa se cerrarán las actuaciones debiendo acudir las partes a sede judicial.

Art. 108°) Si transcurrido dos (2) años del fallecimiento del titular no se presentaren herederos o sucesores a reclamar la adjudicación, se declarará la caducidad de ésta procediéndose en el caso conforme a lo establecido en la presente Ordenanza.

CAPÍTULO VIII: DISPOSICIONES GENERALES

Art. 109°) Las instituciones de bien público, de beneficencia, culturales, deportivas o sociales, con personería jurídica aprobada y vigente, podrán solicitar la donación de inmuebles para uso de la propia institución, necesarios para el cumplimiento de sus fines específicos, debiendo acreditar su objeto social no lucrativo, y su trabajo en la ciudad por un tiempo no menor a tres años.

Art. 110°) A los efectos del artículo precedente, deberán presentar una solicitud a la Autoridad de Aplicación, adjuntando la siguiente documentación:

- a) Estatuto o Contrato Social, y documento que acredite la personería jurídica del presentante, número de inscripción de la personería correspondiente y cumplimiento a la fecha de sus obligaciones con la autoridad de aplicación.
- b) Superficie o dimensiones del inmueble o inmuebles solicitados.
- c) Descripción precisa del fin para los que serán destinados.

Art. 111°) La Autoridad de Aplicación podrá requerir la presentación de los antecedentes técnicos, económicos y financieros que considere necesarios, los que serán elevados al Concejo para la sanción de la Ordenanza respectiva.

Art. 112°) Las adjudicaciones que se efectúen conforme al artículo anterior se realizarán bajo las condiciones que fije la Ordenanza que las apruebe, aplicándose en lo no específicamente establecido, las disposiciones de la presente Ordenanza.

Art. 113°) También podrán adjudicarse en forma directa a título gratuito o a precio de fomento, tierras municipales destinadas a planes de viviendas de entidades públicas nacionales o provinciales, a cuyo efecto el Departamento Ejecutivo solicitará en cada caso la autorización previa del Concejo Municipal para celebrar los Convenios o actos que correspondan.

Art. 114°) No podrán acceder a inmuebles municipales, ascendientes y descendientes de cualquier grado y cónyuge que integren el Departamento Ejecutivo Municipal y el Concejo Municipal, hasta transcurrido un (1) año del cese de sus funciones. Quedan exceptuados aquellos que hubieren iniciado trámites con anterioridad a la toma de funciones del cargo conferido.

Art. 115°) Los contratos de compraventa, cesiones y todo otro instrumento legal de las operaciones celebradas, serán suscriptos por la Autoridad de Aplicación, mediante acto administrativo expreso y Poder conferido por escritura pública.

Art. 116°) En todos los casos se cumplirá con los requisitos de publicidad previstos en la Ley Orgánica de Municipalidades, permitiendo la más amplia difusión de los procedimientos y actos de comercialización y adjudicación.

Art. 117°) El seguimiento administrativo y contable de las operaciones de compraventa y/o cesión de pagos diferidos o pago en cuotas, gestiones administrativas y/o legales por mora, incumplimiento, o resolución de contratos, estarán a cargo de las áreas contables y legales del Departamento Ejecutivo Municipal; así como también las acciones judiciales que pudieran generarse como consecuencia del previo procedimiento de comercialización (venta, cesiones, etc.) de los bienes inmuebles.

Art. 118°) El Departamento Ejecutivo elevará al Concejo Municipal, un Proyecto de Ordenanza modificando el presupuesto Municipal para reflejar en partidas específicas los ingresos y egresos que las operatorias generen.

Art. 119º) Dispónese que el Departamento Ejecutivo Municipal reglamentará los aspectos no previstos en la presente.

Art. 120º) Elévase al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, comuníquese, publíquese, archívese y dése al R. de R. D. y O..-

Sunchales, 15 de marzo de 2013.-