



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

SAN FERNANDO DEL VALLE DE CATAMARCA, 2 DE AGOSTO DE 1977.

ORDENANZA N° 875

V I S T O:

Las facultades conferidas por la Ley N° 944 y 3099
el,

EL INTENDENTE MUNICIPAL
SANCIONA Y PROMULGA CON FUERZA DE:

O R D E N A N Z A

ARTICULO 1°.- De acuerdo a lo que establece el ARTICULO 4° de la Ley 1734, promulgada el 5 de Septiembre de 1958, queda reglamentada la enajenación de las tierras que le fueran asignadas a la Ciudad de Catamarca por Acta de Fundación de la misma, el 5 de Julio de 1963 en la siguiente forma:

ARTICULO 2°.- La Dirección de Tierras debe intervenir en todos los trámites de enajenación de inmueble sean a título oneroso o gratuito, y no solamente cuando se trate de un acto de disposición a título de venta. Esta Dirección llevará perfectamente claro un libro índice con todas las solicitudes con fecha y datos necesarios. Confeccionará fichas control de expedientes para uso de la repartición.

DE LAS ENAJENACIONES:



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

ARTICULO 3º.- Las transmisiones de dominio a título oneroso se ajustarán a las normas que se enumeren a continuación:

- a) Todo solicitante de un lote de terreno destinado únicamente a la vivienda familiar deberá comprobar ante la Dirección de Tierras que no posee bienes raíces, con la excepción de que si tiene algún predio en el interior de la provincia no represente su medio de vida.
- b) El recurrente acompañará a la solicitud un certificado de Buena Conducta y otro de Residencia, ambos expedidos por la Jefatura General de Policía de la Provincia. Se exceptúa de la presentación del certificado de Buena Conducta a las personas que se encuentren bajo la atención del Patronato de Internos Liberados y excarcelados, debiendo presentar un certificado expedido por ese organismo.
- c) Presentará un certificado de trabajo donde conste la antigüedad y remuneración que percibe, o una declaración jurada de cuanto percibe si es trabajador independiente.
- d) El recurrente fijará domicilio legal en la Ciudad Capital en el que se practicarán todas las notificaciones relacionadas con la adjudicación. Cualquier modificación en el domicilio mencionado deberá ser comunicada a la Dirección de Tierras Municipales.
- e) Si el solicitante fuera casado deberá presentar el acta de matrimonio expedida por el Registro Civil de las Personas. En éste caso, la adjudicación se hará a nombre de ambos



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

cónyuges quienes deberán presentar toda la documentación exigida y en general reunir todos los requisitos que la presente Ordenanza establece para ser titular de un lote de terreno Municipal. La tramitación del expediente podrán realizarla en forma conjunta o indistintamente, salvo cuando soliciten autorización para transferir el inmueble, en cuyo caso la Dirección de Tierras requerirá la intervención de ambos.

- f) La Municipalidad solo podrá enajenar a los fines de la vivienda familiar un lote de terreno al que tendrá opción cada solicitante mayor de edad, casado o soltero o menor casado, que reúna las condiciones establecidas en la presente Ordenanza. Se dará prioridad en la adjudicación a los solicitantes casados y entre estos a los que por situación económica-social merezcan una atención preferente de las autoridades municipales.
- g) Adjudicada la tierra, el beneficiario deberá edificar la vivienda en el plazo de tres (3) años, a partir de la fecha en que la Municipalidad haga entrega del terreno por medio del "ACTA DE REPLANTEO Y PUESTA DE POSESIÓN".
- h) La tierra adquirida a los fines expresados en ésta Ordenanza, no podrá ser enajenada si no han transcurrido diez (10) años desde la fecha de la escrituración. En caso de alejamiento definitivo del Estado Provincial por parte del solicitante, circunstancia que deberá probar con documentación suficiente, podrá solicitar autorización de



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

la Municipalidad para enajenar las mejoras introducidas en el terreno. En este caso el solicitante deberá abonar la totalidad del precio de venta del mismo y el 10% del valor de las mejoras de acuerdo a la tasación que realice la Dirección de Obras Públicas. De este porcentaje el 5% se destinará a la Dirección de Sanidad Municipal, y el 5% restante, a la partida de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos. No se dará curso a las solicitudes de autorización para enajenar mejoras cuando no vayan acompañadas de la documentación que pruebe el alejamiento definitivo del territorio de la Provincia. Tampoco se autorizará la enajenación de terrenos baldíos, debiéndose disponer en éstos últimos casos la inmediata retroversión del inmueble al patrimonio Municipal cuando se considere desvirtuada la finalidad social que los mismos deben cumplir.

ARTICULO 4º.- Para la enajenación de los terrenos Municipales que no sean destinados con carácter exclusivo a la construcción de la vivienda familiar, (Instituciones Deportivas, Religiosas, Culturales, Gremiales y Empresas Industriales o Comerciales) se exigirá según corresponda, la presentación de: Estatutos, Personería Jurídica, Nómina Comisión Directiva, capital que posee, Contrato Social, Maquinarias, número de Registro de Industria y Comercio. En el instrumento contractual que deberá firmarse en cada caso se



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

establecerán las obligaciones que bajo condición resolutoria de la venta o donación, según se trate, quedarán a cargo del adjudicatario, debiéndose prever especialmente las mejoras que deberán introducirse y el plazo dentro del cual deben estar concluidas. A ese efecto el solicitante, deberá presentar, juntamente con la solicitud de venta, un proyecto de lo que se va a construir y el plazo estimativo que va a ser necesario para ejecutar la totalidad de los trabajos. Asimismo en la solicitud que presente deberá justificar la superficie necesaria para el fin que se quiere dar al terreno. La solicitud de venta y el proyecto o plan de trabajo serán remitidas a la Dirección de Obras Públicas a fin de que se expida sobre la conveniencia de la adjudicación.

ARTICULO 5º.- No se enajenarán Tierras Municipales que no cuenten con servicios de Agua Potable y Luz domiciliaria y que topográficamente no respondan al destino para el cual se las enajena.

ARTICULO 6º.- Las Tierras Municipales a enajenar deberán figurar inscriptas en la Dirección Provincial de Catastro.

CONDICIONES DE LAS ENAJENACIONES:

ARTICULO 7º.- El valor de los terrenos será fijado por el Departamento Ejecutivo en base a las tasaciones que realizaran los organismos técnicos de la Municipalidad. En todos los



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

casos, para determinar el precio, se tendrá en cuenta el valor de la tierra, sin considerarse las mejoras existentes incorporadas por los ocupantes.

Uniformemente, tratándose de terrenos ocupados a título oneroso o desocupados, el Departamento Ejecutivo tendrá en cuenta que las tasaciones deben ajustarse a un concepto social para que se incremente la vivienda propia y familiar.

ARTICULO 8º.- Al tomar el solicitante conocimiento de la ubicación y valuación del terreno a adjudicar, Dirección de Tierras le hará conocer, bajo constancia de firma, el contenido de la presente Ordenanza.

ARTICULO 9º.- Las Tierras Municipales enajenadas serán entregadas a sus adjudicatarios mediante un "ACTA DE REPLANTEO Y PUESTA DE POSESIÓN", la que será suscripta por un profesional de la Agrimensura que representará a la Municipalidad, el Director de Tierras Municipales, el adjudicatario y los colindantes del terreno adjudicado.

ARTICULO 10.- Una vez dictado el decreto de adjudicación, la Dirección de Tierras notificará al adjudicatario quien deberá presentarse en esa dependencia a fin de que se le fije fecha para la realización del "ACTA DE REPLANTEO Y PUESTA EN POSESIÓN".



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

Cuando por causas imputables al adjudicatario no pueda llevarse a cabo la puesta en posesión del inmueble, aquel deberá justificar en debida forma y dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, los motivos de su inasistencia. Si la Dirección de Tierras considera que existe causa justificada fijará nueva fecha para la entrega del terreno, contándose a partir de ésta última los plazos para la construcción del cerco perimetral y de la vivienda.

En los casos injustificados la Dirección de Tierras podrá fijar nueva fecha si lo considera oportuno y conveniente en razón de las circunstancias particulares de cada adjudicatario.

El plazo para la introducción de las mejoras se contará, en estos casos, a partir de la fecha fijada en la primera oportunidad.

ARTICULO 11.- Si en un plazo de treinta (30) días corridos, a contar de la fecha de notificación del Decreto de adjudicación, el adjudicatario no se hubiera presentado ante Dirección de Tierras quedará sin efecto la adjudicación.

ARTICULO 12.- Las enajenaciones podrán ser al contado o/a plazos de 12, 24, 36, 48 y 60 meses. En las ventas a plazos el valor asignado al lote tendrá un interés del 35% anual, sobre el precio de venta, pagadero en cuotas mensuales.



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

ARTICULO 13.- El atraso en el pago de cinco (5) cuotas, hará perder los derechos adquiridos. En todos los casos de atraso en los pagos, el interesado solo podrá revalidarlos abonando el importe total de la deuda por la venta efectuada. El pago de las cuotas comenzará a hacerse efectivo a partir de la notificación del Decreto de la adjudicación.

ARTICULO 14.- Cuando el adjudicatario abone la totalidad del precio de venta al contado o en un plazo menor al estipulado para la construcción de las mejoras establecidas por la presente Ordenanza, podrá solicitar la escrituración del terreno siempre que hubiera dado cumplimiento a la construcción del cerco perimetral y vivienda mínima que prevé el ARTICULO 25.

ARTICULO 15.- Los escribanos que hubieran sido designados para la confección de las respectivas escrituras traslativas de dominio, deberán hacer visar las mismas por la Dirección de Tierras antes de presentarlas para su firma a las autoridades competentes de la Comuna.

ARTICULO 16.- Cancelado el importe total del terreno e introducidas las mejoras establecidas, el adjudicatario podrá solicitar la escritura traslativa de dominio. El adjudicatario que sea beneficiario de un crédito para la construcción, otorgado por alguna institución crediticia, oficial o privada,



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

podrá solicitar la escritura traslativa de dominio, abonando el valor total del terreno y presentando constancia del préstamo acordado.

ARTICULO 17.- Los gastos que originen las anotaciones sobre cancelación de deuda en ventas a plazos serán por cuenta del adquirente. La escritura traslativa de dominio, será abonada íntegramente por el adjudicatario.

ARTICULO 18.- Los pagos de las cuotas de los inmuebles vendidos a plazos, se harán del 1 al 10 de cada mes.

ARTICULO 19.- Los ingresos provenientes por concepto de enajenaciones de Tierras Municipales a título oneroso se depositarán en el Banco de Catamarca, donde se abrirá una cuenta especial denominada "Tierras Municipales".

Los depósitos se efectuarán en el día. Los fondos serán destinados: el 90% para Obras Públicas de imperiosa necesidad en el Municipio, determinadas por las Ordenanzas que se dicten a ese efecto; el 10% restante para atender los gastos que demande al Departamento Ejecutivo los servicios de distribución de tierras, arena, piedra y en general material de construcción, entre los vecinos humildes del Municipio.

DE LAS ENAJENACIONES Y VENTAS DE MEJORAS:



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

ARTICULO 20.- Las ventas de mejoras implicarán necesariamente la transferencia del terreno y en todos los casos los pedidos de autorización serán considerados con carácter restrictivo por el Departamento Ejecutivo.

ARTICULO 21.- En caso de fallecimiento del adjudicatario de un lote de terreno, sus herederos o sucesores deberán tramitar el correspondiente juicio sucesorio para recién poder solicitar la escrituración del mismo por parte de la Municipalidad. El fallecimiento del titular del inmueble no interrumpirá el plazo fijado en la presente Ordenanza para la introducción de mejoras y para el pago del precio de venta. Dichas obligaciones se transmitirán a sus herederos o sucesores.

ARTICULO 22.- Cuando el destino sea la construcción de vivienda propia no podrán enajenarse lotes de mas de doce (12) metros de frente, excepto casos especiales de terrenos irregulares o que formen esquinas o cuando por razones urbanísticas sea necesario un frente mayor. La superficie no deberá exceder los quinientos (500) metros cuadrados.

Los adjudicatarios de terrenos cuyo destino sea el previsto en el ARTICULO 4º, se harán pasibles a la sanción contemplada en el ARTICULO 33 de la presente Ordenanza cuando no dieran cumplimiento exacto a las obligaciones tomadas a su cargo, en particular a las que refieren a la construcción de mejoras.



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

ARTICULO 23.- La Dirección de Tierras confeccionará planos de valores de la propiedad inmobiliaria, por cuadra y por metro cuadrado de superficie, los que contendrán el valor promedio de venta de la tierra en el mercado interno y servirán de base para que el Departamento Ejecutivo, tal como lo establece el ARTICULO 7º, fije el valor como se enajenarán las Tierras Municipales. Dirección de Tierras mantendrá actualizados dichos planos.

ARTICULO 24.- La Dirección de Tierras, conjuntamente con la Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad preverá la futura urbanización de la Ciudad.

ARTICULO 25.- Fijase a los efectos del ARTICULO 3º, inciso "g", como construcción mínima, la edificación de un dormitorio, un baño y una cocina. Los materiales a emplear y las características constructivas del edificio, se ajustarán a las reglamentaciones que fije la Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad.

ARTICULO 26.- Si al vencimiento del plazo de tres (3) años que prevé el ARTICULO 3º, inciso "g" no se hubiera concluido con la construcción de la vivienda mínima ya iniciada, la Dirección de tierras podrá acordar, en casos debidamente justificados, los plazos de prórroga que sean necesarios para que se complementen los trabajos, plazos que no podrán, en



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

ningún caso, exceder en total mas de un año. En los casos en que no se justifique la prórroga elevará el correspondiente informe al Departamento Ejecutivo a fin de que se deje sin efecto la adjudicación y se emplace al adjudicatario para que proceda al retiro de los materiales acopiados.

ARTICULO 27.- Toda enajenación dentro del plazo que fija el ARTICULO 3º inciso "g", será nula.

ARTICULO 28.- Cuando el adjudicatario hubiere introducido mejoras y se encontrara incurso en la causal de falta de pago que prevé el ARTICULO 13, la Dirección de Tierras podrá adoptar, según el caso las siguientes medidas:

- a) Si lo único que existiere en el terreno fuera material acopiado, citará al adjudicatario a fin de que en un plazo de treinta (30) días proceda al retiro de los mismos, y posteriormente elevará las actuaciones al Departamento Ejecutivo a fin de que se deje sin efecto la adjudicación.
- b) Si ya se hubiera iniciado la construcción de la vivienda mínima, emplazará al adjudicatario para que en un plazo no mayor de diez (10) días comparezca a regularizar su situación, en cuanto al pago del precio de venta, bajo apercibimiento de disponer el cobro judicial de la totalidad de la deuda o la caducidad de la adjudicación



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

sin derecho a indemnización de ningún tipo "Llegado el Caso".

- c) Si la construcción ya hubiere sido concluida hará el pertinente informe y procederá a remitir las actuaciones a la Dirección de Rentas, a fin de que se confeccione la correspondiente planilla para proceder al cobro judicial de la acreencia.

ARTICULO 29.- El Departamento Ejecutivo, para su mejor contralor de los pagos, proveerá a la Dirección de Tierras, fichas individuales donde se dejará constancia de las amortizaciones que el adquirente efectuare, para lo cual Dirección de Rentas informará mensualmente a la Dirección de Tierras de los pagos que se realicen.

ARTICULO 30.- Los que hubieren realizado transferencias de terrenos y/o mejoras, no tendrán derecho a solicitar posteriormente un nuevo lote.

ARTICULO 31.- El adquirente a partir de la fecha del "Acta de Replanteo y Puesta en Posesión" dispondrá de un único plazo de treinta (30) días para la construcción del cerco perimetral del terreno, el que deberá responder estrictamente al replanteo y puesta en posesión realizada por la Dirección de Tierras. El cerco perimetral deberá ser de alambre de primera calidad, de cuatro (4) hilos, con postes de hormigón armado



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

cada cinco (5) metros, como máximo, pudiendo utilizar cualquier otro material de calidad y aptitud superior a los mencionados.

ARTICULO 32.- El adjudicatario será responsable y deberá correr con los gastos que demande la confección de una nueva acta de replanteo cuando por la falta de ocupación del inmueble o por cualquier otra causa imputable al mismo sea necesario efectuar una verificación del estado parcelario o reposición de los elementos utilizados para el deslinde.

ARTICULO 33.- En caso de incumplimiento por parte de los adjudicatarios de las obligaciones establecidas en los ARTICULOS 3º, inciso "g" y 31, se dejará sin efecto la adjudicación, retrovirtiendo el inmueble al patrimonio Municipal. En esos casos, los adjudicatarios perderán todo derecho a exigir la devolución de los importes abonados por cualquier concepto con motivo de la adjudicación.

ARTICULO 34.- En los casos en que la Dirección de Tierras informe sobre adjudicatarios que hubieran incurrido en falta de pago o que no hubieran introducido en término las mejoras fijadas por la presente Ordenanza, o se encontraran incursos en cualquier otra causa de desadjudicación, se emplazará a los interesados para que dentro de los diez (10) días subsiguientes al de su notificación realicen los descargos que



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

estimen pertinentes y ofrezcan la prueba de que intenten valerse. La incomparecencia del adjudicatario dentro de ese plazo será causal suficiente para dejar sin efecto, sin más trámite, el Decreto de adjudicación, igualmente se procederá a dejar sin efecto la adjudicación en aquellos casos en que los descargos efectuados no fueren justificación suficiente del incumplimiento en que hubieren incurrido, en lo que concierne a las obligaciones tomadas a su cargo.

ARTICULO 35.- Contra el Decreto dejando sin efecto la adjudicación podrá interponerse recurso de reconsideración ante el Departamento Ejecutivo dentro de un plazo de cinco (5) días siguientes al de su notificación.

ARTICULO 36.- Una vez notificado y firme el Decreto de desadjudicación, la Dirección de Tierras procederá a tomar posesión del inmueble, pudiendo solicitar de las autoridades competentes la respectiva orden de allanamiento y el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario.

ARTICULO 37.- Derogase la Ordenanza N° 356/64 y toda otra disposición que se oponga a la presente Ordenanza.

ARTICULO 38.- Comuníquese, publíquese, dese al Registro Municipal y archívese.



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

ACTA DE REPLANTEO Y DE ENTREGA DE POSESION

En San Fernando del Valle de Catamarca, a los días del mes de de la Municipalidad de la Capital, representada en éste acto por el Director de Tierras Municipales, Agrimensor M.I., con domicilio legal en Sarmiento, procede a poner en posesión del inmueble que a continuación se describe al Señor M.I....., con domicilio legal

El inmueble le corresponde a la Municipalidad en virtud del Acta de Fundación de la ciudad, y éste acto se realiza de acuerdo a lo establecido en el Decreto de adjudicación N° de fecha El inmueble se identifica con el padrón N° de la manzana y se encuentra a metros de la esquina formada por las calles y desde ese momento el adjudicatario, señor, se responsabiliza de la conservación de las estacas colocadas en los vértices del inmueble y de cualquier cambio que se opere en la ubicación de las mismas. El replanteo del inmueble y el consiguiente amojonamiento se ha realizado siguiendo las instrucciones del Agrimensor en su carácter de profesional habilitado para éste tipo de operaciones y de acuerdo al plano archivado en la Municipalidad de la Capital con el N°, y

