

**GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE  
PRESIDENCIA ROQUE SAENZ PEÑA  
CIUDAD TERMAL  
-CONCEJO MUNICIPAL  
\*\*\*\*\*CHACO\*\*\*\*\***

**ORDENANZA MUNICIPAL N° 8804**

**AUTORIA: EJECUTIVO MUNICIPAL. –**

**VISTO:**

La necesidad de crear un Programa de Regularización de Terrenos Fiscales Municipales, buscando modernizar y actualizar los procedimientos de cada uno de los aspectos referidos a los tramites de los terrenos fiscales municipales; y

**CONSIDERANDO:**

Que La regularización dominial es un aspecto fundamental de una política pública transformadora de integración social, posibilitando que más familias puedan acceder al título de escritura de su casa, generando inclusión urbana y social.

Que la titularización de la tierra fiscal permite lograr el acceso a créditos para ampliar o refaccionar el hogar familiar, genera un sentido de pertenencia y de realización personal y familiar, además consolida la situación patrimonial de las familias beneficiadas posibilitando mayor seguridad jurídica.

Que la Regularización Dominial tiene como finalidad lograr la adecuación a las normas legales vigentes, o generar nuevas normas legales que permitan, por medio de los procedimientos administrativos existentes o a crearse, la entrega de títulos de propiedad a los habitantes de asentamientos Informales en terrenos municipales y agilizar las tramitaciones ya existentes.

Que asimismo se pretende facultar al Ejecutivo Municipal para intervenir en el mercado inmobiliario para la creación de nuevas viviendas y a través de ello, la posibilidad de lograr la urbanización de estas tierras.

Que para ello se obtendrá parte de la financiación correspondiente de la recaudación de pagos de terrenos fiscales y privados perteneciente al Municipio.

Que desde el año 1990 en oportunidad de dictarse la Resolución Municipal N° 541/90 no se actualizan los precios de tierras fiscales municipales;

Que actualmente, habiendo quedado en desuso la resolución referida, se utiliza la valuación fiscal a los efectos de la liquidación de dichas tierras fiscales;

Que desde el dictado de la Resolución N° 541/90 se han generado diversos procesos inflacionarios que han depreciado los valores de la tierra fiscal municipal;

Que es fundamental regular y actualizar lo referido al precio de la tierra fiscal municipal, otorgando de esta manera ingresos a las arcas municipales para urbanización de tierras, creación de nuevas viviendas, afrontar las necesidades de gestión de servicios públicos, obras, sueldos de empleados municipales y otros;

## **ORDENANZA MUNICIPAL N° 8804**

Que con todas las variables existentes en materia económica, y a los efectos de una constante actualización conforme a los costos variables existentes en la gestión municipal, es necesario dejar fijado un sistema de actualización automática de la tierra fiscal municipal conforme al monto del Salario Mínimo Vital y Móvil (SMVM);

Que los ingresos que provienen de tierra fiscal no resultan acordes al aumento de los costos de funcionamiento y gestión del municipio, principalmente en lo que hace a actualización de sueldos y costos de materiales para la prestación de servicios municipales que son esenciales;

Que, además, es necesario regular las transferencias de terrenos fiscales municipales que actualmente son moneda corriente y que dificultan las tareas realizadas en la dependencia de la dirección de tierras fiscales;

Que se presentan de manera diaria, innumerables transferencias que no son autorizadas por la dirección de tierras. Esta situación obliga a iniciar desde cero las tramitaciones para la titularización de esta tierra fiscal. Ello implica un doble trámite, y un desgaste innecesario de la administración pública municipal.

Que el hecho de transferir la tierra fiscal denota la falta de necesidad de dicho predio, y genera un lucro indebido, conforme a la finalidad establecida en las normas vigentes para los terrenos fiscales municipales.

Que existen muchas tramitaciones en donde obran más de una venta, multiplicando el procedimiento administrativo y desvirtuando el interés social de la tierra fiscal. Que esta situación merece una estricta reglamentación para desalentar estas actividades.

Que, además, por la difícil situación económica que se atraviesa por estos días, es necesario modificar las formas de pago de los predios fiscales adaptando a las posibilidades de los concesionarios.

Que, a los efectos de lo referido precedentemente, se hace necesario el dictado de la pertinente norma legal que así lo determine.

Que el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria celebrada con fecha 28 de abril 2021, según consta en el Acta N° 1648, aprobó en general el Despacho producido por la Comisión de Hacienda y Presupuesto, obrante a fs. 27 del Legajo N° 186/20 de la Secretaría del Cuerpo, razón por la cual se sanciona la presente norma legal.-

### **POR ELLO:**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE  
PRESIDENCIA ROQUE SAENZ PEÑA-CHACO-  
-SANCIONA CON FUERZA DE-  
O  R D E N A N Z A**

**ARTICULO 1º:** CREAR el programa de regularización de terrenos fiscales municipales en el ámbito de la ciudad de Presidencia Roque Sáenz Peña, el cual tendrá como objetivo que muchas familias puedan acceder al título de escritura de su casa,

## **ORDENANZA MUNICIPAL Nº 8804**

generando inclusión urbana y social, consolidando la situación patrimonial de las familias beneficiadas.

**ARTICULO 2º:** FACULTAR al Ejecutivo municipal para el dictado de un nuevo Reglamento de Tierras Fiscales, conforme a la Ley PROVINCIAL 46-P, con el objeto de generar mayor celeridad a las tramitaciones de tierras fiscales municipales.

**ARTICULO 3º:** ESTABLECER el precio de venta de los terrenos fiscales, el cual será fijado: **-a)** en tres (3) veces la valuación fiscal, al momento de la liquidación, para los terrenos comprendidos en las Secciones A, B, C, D y E;  
**-b)** en dos (2) veces la valuación fiscal al momento de la liquidación en el caso de los terrenos comprendidos en las demás secciones.

**ARTICULO 4º:** ESTABLECER un precio de venta mínimo de los terrenos fiscales, teniendo en cuenta cada caso particular al momento de la liquidación, el cual se considerará de la siguiente manera:

a. Para los terrenos comprendidos en la Circunscripción I Sección A o Circunscripción I sección B, el precio mínimo de venta se obtendrá de multiplicar 0.128 (80 SMVM / superficie máxima de concesión 625m<sup>2</sup>) por la superficie del terreno a liquidar y posteriormente multiplicar por el valor del Salario Mínimo Vital y Móvil.

b. Para los terrenos comprendidos en la Circunscripción I Sección C, el precio mínimo de venta se obtendrá de multiplicar 0.096 (60 SMVM / superficie máxima de concesión 625m<sup>2</sup>) por la superficie del terreno a liquidar y posteriormente multiplicar por el valor del Salario Mínimo Vital y Móvil.

c. Para los terrenos comprendidos en la Circunscripción I Sección D, el precio mínimo de venta se obtendrá de multiplicar 0.064 (40 SMVM / superficie máxima de concesión 625m<sup>2</sup>) por la superficie del terreno a liquidar y posteriormente multiplicar por el valor del Salario Mínimo Vital y Móvil.

d. Para los terrenos comprendidos en la Circunscripción I Sección E, el precio mínimo de venta se obtendrá de multiplicar 0.032 (20 SMVM / superficie máxima de concesión 625m<sup>2</sup>) por la superficie del terreno a liquidar y posteriormente multiplicar por el valor del Salario Mínimo Vital y Móvil.

e. Para los terrenos no comprendidos en los incisos a, b, c, d y e, el precio mínimo de venta se obtendrá de multiplicar 0.008 (5 SMVM / superficie máxima de concesión 625m<sup>2</sup>) por la superficie del terreno a liquidar y posteriormente multiplicar por el valor del Salario Mínimo Vital y Móvil.

f. Para el caso de los terrenos fiscales comprendidos en zonas rurales el precio mínimo de venta será de 2 Salarios MVM por hectárea concesionada, es decir, se obtendrá de multiplicar 0,0002 (2 SMVM / 10.000m<sup>2</sup>) por la superficie del terreno a liquidar y posteriormente multiplicar por el valor del Salario Mínimo Vital y Móvil.

**ARTICULO 5º:** Si en el terreno municipal se realizan actividades comerciales que no sea de subsistencia, se aplicará un incremento al precio de venta, que será fijado en cincuenta por ciento (50%) del valor consignado en los artículos 1 y 2 de la presente. Entiéndase como actividades de subsistencias a todo comercio que se realice

## **ORDENANZA MUNICIPAL Nº 8804**

en el terreno municipal, cuando los ingresos familiares sumados no superen en dos veces el Salario Mínimo Vital y Móvil.

**ARTICULO 6º:** PARA todos los casos en que los solicitantes sean indigentes el valor de venta se fijará en la mitad de lo estipulado por los artículos precedentes (1,2,3). A los efectos de la aplicación del presente artículo, y ante el pedido expreso del solicitante, se requerirá informe detallado y circunstanciado a la Secretaria de Desarrollo Social Municipal, para que, mediante asistente social del área, incorpore a las actuaciones un informe de las condiciones socio económicas del particular y su grupo familiar. Analizadas las constancias respecto a las condiciones socio económicas la Dirección de Tierras y/o Subsecretaria de Regularización Dominial resolverán respecto de la procedencia de los beneficios del presente artículo.

**ARTICULO 7º:** EL concesionario podrá abonar el valor de la tierra fiscal de la siguiente manera: a) al contado: Se abonará el valor de la tierra fiscal, teniendo en cuenta los artículos precedentes, más el diez por ciento (10%) en concepto de mensura y el cinco por ciento (5%) en concepto de gastos por inspecciones. b) En Cuotas: Se podrá abonar en cuotas iguales, mensuales y consecutivas de hasta ochenta y cuatro (84) meses. El interés de financiación será del uno por ciento (01%) mensual sobre el saldo restante, el cual se sumará al valor de la tierra fiscal junto con el diez por ciento (10%) en concepto de mensura y el cinco por ciento (5%) en concepto de gastos por inspecciones y se dividirá en la liquidación inicial a practicarse, a los efectos que resulte en cuotas iguales.

Para aquellos concesionarios comprendidos en el artículo 4 de la presente, es decir para los casos que el concesionario pueda acreditar situación de indigencia, las cuotas serán mensuales, iguales y consecutivas y sin interés de financiación. En este caso, las cuotas no podrán ser inferiores al tres por ciento (3%) del Salario Mínimo Vital y Móvil.

Para todos los demás concesionarios, las cuotas resultantes de la financiación de la tierra fiscal no podrán ser inferiores al cinco por ciento (5%) del Salario Mínimo Vital y Móvil. La Dirección de Tierras Fiscales y/o Subsecretaria de Regularización Dominial podrán establecer condiciones especiales de financiación, cuando, mediando pedido expreso, se justifique por la situación particular de algún concesionario. Asimismo, podrán realizar descuentos por pago anticipado de cuotas, quita de intereses o promociones de cancelación de cuenta, que se harán por tiempo limitado y con alcance general, como incentivo para el pago de las tierras fiscales municipales.

**ARTICULO 8º:** LA fecha de vencimiento para el pago de las cuotas será del 1 al 10 de cada mes vencido. La mora se producirá de manera automática sin necesidad de interpelación judicial ni extrajudicial alguna. Producida la mora en 3 mensualidades consecutivas la municipalidad podrá exigir el pago de la totalidad de la suma adeudada durante ese periodo y en el caso de no cumplir con dicha exigencia se podrá caducar los derechos del concesionario provocando la pérdida de los valores abonados los que se retendrán en concepto de uso y/o usufructo de la tierra fiscal municipal.

**ARTICULO 9º:** DETERMINAR que queda prohibida toda venta, cesión de derechos o mejoras, o cualquier otro tipo de operación a título oneroso o gratuito sobre terrenos fiscales municipales sin la debida autorización, previa de la Dirección Municipal de Tierras - Subsecretaria de Regularización Dominial, o el Honorable Concejo Municipal.

## **ORDENANZA MUNICIPAL Nº 8804**

**ARTICULO 10º:** ESTABLECER que para el caso que se realice el cambio de titularidad de una tramitación de tierras fiscales, con o sin autorización de la Dirección de Tierras Fiscales o Subsecretaría de Regularización Dominial, producto de una venta, cesión de derechos o mejoras, o cualquier otro tipo de operación a título oneroso o gratuito sobre terrenos fiscales municipales, se deberá abonar la totalidad del precio de la tierra fiscal, provocando la pérdida de los valores abonados, los que se retendrán en concepto de uso y/o usufructo de la tierra fiscal municipal. A los efectos del pago de la tierra fiscal se practicará una nueva liquidación, tomándose los precios actualizados al momento de la nueva liquidación. No será aplicable el presente artículo para los casos de herederos del solicitante o adjudicatario del predio fiscal.

**ARTICULO 11º:** ESTABLECER una multa equivalente al 100 % del valor que correspondiera pagar por la transferencia del terreno fiscal, para el caso que fueran realizadas en contraposición a lo establecido en el presente. Si existieran más de una transferencia dicho valor se tomará por cada una de las efectivamente realizadas.

**ARTICULO 12º:** ESTABLECER que toda transferencia, cesión o venta de mejoras, debidamente autorizadas, de los terrenos fiscales tributará una tasa municipal del tres por ciento (3%) del valor de venta del terreno fiscal municipal. Si el comprador estuviera contemplado en las condiciones establecidas en el artículo 4 de la presente, el valor de la transferencia será reducida a la mitad.

**ARTICULO 13º:** ESTABLECER que los concesionarios o solicitantes de tierras fiscales que incurran en la prohibición establecida en el artículo 7 de la presente ordenanza, quedaran inhabilitados para la compra de cualquier terreno fiscal municipal por el término de 10 años, debiendo denegarse cualquier pedido de concesión durante este período.

**ARTICULO 14º:** DEROGAR toda otra norma que se contraponga a la presente.

**ARTICULO 15º:** REGISTRAR, COMUNICAR a quienes corresponda, PUBLICAR en el BOLETIN MUNICIPAL, en forma sintetizada en el BOLETIN OFICIAL de la Provincia del Chaco y oportunamente ARCHIVAR.-

DAE PRESIDENCIA ROQUE SAENZ PEÑA-CHACO- 29 ABRIL 2021.-

**Fdo.HORACIO MAGLIO**  
**SECRETARIO CONCEJO MUNICIPAL**

**Fdo.PEDRO MANUEL EGEA**  
**PRESIDENTE CONCEJO MUNICIPAL**  
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL