

VISTO:

La Ordenanza N.º 184/HCDCh/2021 y su Anexo I – Manual de Procedimientos Básicos para la Entrega de Suelo Urbano en la localidad de El Chaltén, con sus modificatorias (Ordenanzas N.º 192/HCDCh/2021 y N.º 243/HCDCh/2024); el Decreto Ad Referéndum N.º 188/2026; la Resolución N.º 2727/S.O. y U./2023; los antecedentes administrativos correspondientes a la adjudicación de suelo urbano; la Resolución N.º 553/HCDCh/2026 y su respuesta mediante Nota N.º 832/SERH/2026 de la Secretaría de Estado de Recursos Hídricos de la Provincia de Santa Cruz; la autorización para la extracción de áridos del cauce del río Fitz Roy otorgada por dicha Secretaría en julio de 2025 y la conformidad de la Administración de Parques Nacionales (Nota NO-2025-80897321-APN-PNG#APNAC, del 25 de julio de 2025); la Nota N.º 104/Sec. Obras y Urb./2025 de la Secretaría de Obras y Urbanismo; la Ley Provincial N.º 55, Orgánica de las Municipalidades; y

CONSIDERANDO:

Que la Ordenanza N.º 184/2021 constituye el régimen general para la adjudicación de suelo urbano municipal en la localidad de El Chaltén, y que su artículo 1º la declara aplicable a lotes comprendidos dentro del ejido urbano “con vías de comunicación y servicios básicos de agua y luz al momento de la adjudicación”;

Que la adjudicación en venta de suelo urbano (artículo 10 de la Ordenanza) es un acto oneroso en el que el Municipio actúa como vendedor y, en tal carácter, asume la obligación de entregar terrenos que reúnan las condiciones mínimas previstas por su propia normativa para la construcción de la vivienda y la prestación de los servicios básicos;

Que, por lo tanto, las tareas de relleno, nivelación y elevación de la cota del terreno que resulten técnicamente indispensables para que los lotes alcancen dichas condiciones no constituyen una mejora particular o voluntaria del adjudicatario, sino una adecuación del suelo que integra la obligación de quien lo vende, y esa carga no puede ser trasladada al vecino que compra;

Que mediante Decreto Ad Referéndum N.º 188/2026, del 3 de agosto de 2026, el Departamento Ejecutivo adjudicó en venta lotes provenientes del proceso iniciado por Resolución N 2727/S.O. y U./2023, EXPRESAMENTE “de acuerdo con la Ordenanza N.º 184/21”, imponiendo a los adjudicatarios obligaciones concretas y plazos perentorios –cercado dentro de los (90) días y construcción de la vivienda- conforme los artículos 13, 14 y 15 de dicha Ordenanza, lo que torna

aún menos razonable exigirles, además, que costeen la puesta en condiciones del suelo que se les vendió;

Que determinados lotes adjudicados requieren tareas de relleno, nivelación y elevación de cota como condición previa para su adecuada vinculación con la infraestructura y los servicios, y que corresponde a las áreas técnicas municipales determinar la cota de infraestructura y zonas de servicios de cada sector, así como las características, tareas y volumen de material necesarios para alcanzarla;

Que los adjudicatarios no pueden razonablemente ejecutar por su cuenta rellenos y nivelaciones sin contar previamente con la determinación y materialización de dicha cota, toda vez que ésta constituye la referencia obligada de los niveles que deberán respetarse en cada parcela; y que los rellenos ejecutados sin esa referencia pueden generar diferencias de nivel respecto de calles, infraestructura y parcelas linderas, inconvenientes de escurrimiento superficial y dificultades para la futura prestación de los servicios;

Que corresponde distinguir las tareas necesarias para alcanzar la cota de infraestructura y zona de servicios —que integran la obligación municipal— de aquellas tareas adicionales de relleno y nivelación que posteriormente correspondan al adjudicatario en función de las características de su parcela y de su proyecto constructivo particular;

Que el Municipio se encuentra en condiciones de ejecutar estas tareas por administración y sin erogaciones de compra de material, por cuanto dispone de fuentes propias de áridos de libre disponibilidad;

Que, en efecto, la Municipalidad cuenta con autorización de la Secretaría de Estado de Recursos Hídricos de la Provincia de Santa Cruz, con la conformidad de la Administración de Parques Nacionales, para la extracción de áridos del cauce del río Fitz Roy, material que la propia autorización declara "de libre disponibilidad para las obras que se programen por el municipio de El Chaltén"; que al requerirla mediante Nota N.º 104/Sec. Obras y Urb./2025 el Municipio declaró expresamente como destino del material extraído el "relleno de sectores urbanos dentro del ejido de El Chaltén", para la "nivelación, estabilización y relleno de áreas urbanas que lo requieran", estimando un volumen de 3.015 metros cúbicos; y que, conforme surge de la Nota N.º 832/SERH/2026, los trabajos sobre el cauce continúan ejecutándose con plazo máximo de obra hasta enero de 2027;

Que la Cantera Municipal constituye un bien del dominio municipal (artículos 76 y 77 inciso c) de la Ley N.º 55), cuyo aprovechamiento directo por la administración municipal, con las habilitaciones minero-ambientales que correspondan, constituye una fuente adicional de material sin costo de adquisición;

Que el Municipio cuenta igualmente con maquinaria vial y personal aptos para las tareas de transporte, descarga, distribución, nivelación y compactación del material, de modo que la ejecución de lo aquí solicitado se realiza con recursos ya existentes y no demanda partidas presupuestarias adicionales significativas (artículo 83 del Reglamento Interno);

Que, en consecuencia, carece de toda razonabilidad que los adjudicatarios deban comprar por su cuenta el ripio y contratar las tareas necesarias para llevar los terrenos a las condiciones requeridas, cuando el Municipio dispone del material y de los medios para hacerlo;

Que tampoco resulta razonable exigir el cumplimiento de los plazos y obligaciones impuestos a los adjudicatarios mientras no se encuentren determinadas y materializadas las condiciones técnicas previas necesarias para que éstos puedan intervenir correctamente sobre sus terrenos;

Que respecto de los adjudicatarios que ya afrontaron con recursos propios tareas de aterrazamiento, relleno o elevación de cota que correspondían al Municipio, corresponde que el Departamento Ejecutivo releve esas situaciones y eleve a este Concejo una propuesta de reconocimiento o compensación, por tratarse de una materia que incide sobre el precio fijado por el artículo 12 de la Ordenanza N.º 184/2021 y sobre la hacienda municipal (artículo 47 inciso 4 de la Ley N.º 55);

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE EL CHALTÉN

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º.- SOLICITAR al Departamento Ejecutivo Municipal que ejecute, sin trasladar su costo a los adjudicatarios, las tareas de acondicionamiento del suelo técnicamente necesarias para asegurar que los lotes fiscales adjudicados reúnan las condiciones básicas de aptitud para el destino asignado y de acceso efectivo a la infraestructura y los servicios exigibles conforme al régimen de adjudicación, cuyo alcance deberá determinarse mediante informe de las áreas competentes.

ARTÍCULO 2º.- SOLICITAR al Departamento Ejecutivo Municipal que, a través de la Secretaría de Obras y Urbanismo y las áreas técnicas competentes, evalúe las condiciones de los lotes fiscales adjudicados que requieran tareas de acondicionamiento y determine las cotas de infraestructura y zona de servicios correspondientes, a fin de establecer las tareas necesarias para su adecuación.

ARTÍCULO 3°.- SOLICITAR al Departamento Ejecutivo Municipal que, en función de las evaluaciones técnicas realizadas y de acuerdo con sus posibilidades operativas y presupuestarias, priorice la ejecución de las tareas de relleno, nivelación y compactación que correspondan para alcanzar las cotas de infraestructura y zona de servicios, con carácter previo a las tareas particulares que deban realizar los adjudicatarios dentro de sus respectivas parcelas.

ARTÍCULO 4°.- SOLICITAR al Departamento Ejecutivo Municipal que, para la ejecución de las tareas de acondicionamiento que correspondan, evalúe la utilización prioritaria de áridos provenientes de fuentes propias del Municipio o de aquellos materiales cuya extracción, disponibilidad y utilización se encuentren debidamente autorizadas por los organismos competentes, procurando evitar costos de adquisición que puedan trasladarse a los adjudicatarios.

ARTÍCULO 5°.- SOLICITAR al Departamento Ejecutivo Municipal que, respecto de los adjudicatarios que hubieran afrontado con recursos propios tareas de relleno, nivelación, aterrazamiento o elevación de cota que resultaran necesarias para alcanzar las condiciones previstas por la normativa municipal, evalúe la posibilidad de establecer un mecanismo de reconocimiento o compensación de los gastos debidamente acreditados, conforme al instrumento jurídico que corresponda.

ARTÍCULO 6°.- COMUNÍQUESE al Departamento Ejecutivo Municipal, a la Secretaría de Obras y Urbanismo y a los adjudicatarios alcanzados; dése amplia difusión; cumplido, archívese.

Dada en la sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante en la 12° Sesión Ordinaria del día 24 de Septiembre de 2026 con el siguiente votos de los concejales.

Romanelli, María Elizabeth - Bloque UP: Afirmativo

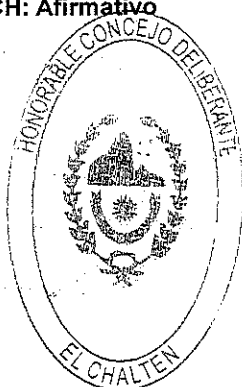
Zella Schulz, Heber Exequiel - Bloque UP: Afirmativo

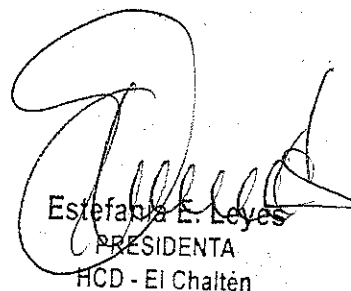
Ticó, Carlos Alberto - Bloque UP: Afirmativo

Leyes, Estefanía Elizabeth - Bloque EV: Afirmativo

Moreno Hueyo, Ignacio Miguel - Bloque C.CH: Afirmativo

Rocío B. García
SECRETARÍA LEGISLATIVA
HCD - El Chaltén




Estefanía E. Leyes
PRESIDENTA
HCD - El Chaltén

RESOLUCIÓN N°572/HCDCh/2026.