



SECRETARIA DE  
COORDINACIÓN Y  
ECONOMÍA

SUBSECRETARIA DE  
COORDINACIÓN

DIRECCIÓN MUNICIPAL  
DE DESPACHO

DIRECCIÓN  
BOLETÍN OFICIAL MUNICIPAL

Editor :  
Dirección Boletín Oficial Municipal  
Responsable:  
Sra. Fabiana Ríos  
Mitre 461 3er. Piso – CP. (8300)  
Tel. (0299) 4491200 –Interno 4466  
E-MAIL:  
boletinoficial@muninqn.gov.ar

**ORGANO EJECUTIVO**

**INTENDENTE MUNICIPAL**

Lic. Martín Adolfo Farizano

**UNIDAD INTENDENCIA  
UNIDAD DE GESTIÓN DEL HÁBITAT**

| Sr. Alejandro Carlos Vidal  
| Cr. Carlos Alberto Yanes

**SUBSECRETARÍA DE COMUNICACIÓN**

| Sr. Claudio Mauricio Pustelnik

**SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA**

Dr. Carlos Marcelo Gamarra

**SUBSECRETARIA DE OBRAS PÚBLICAS  
UNIDAD DE CONTROL DE SERVI. CONCESIONADOS**

| Ing. Guillermo Claudio Monzani  
| Dra. María Julieta Bacci

**SECRETARIA DE GOBIERNO**

Sr. Raúl Juan Dobrusin

**SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO  
SUBSECRETARÍA GENERAL  
SUBSECRETARÍA LEGAL Y TÉCNICA**

| Sr. Miguel Heraldo Demis  
| Dr. Pablo Oscar Piccinini  
| Dr. Fabricio Eduardo Torrealday

**SECRETARIA DE COORDINACIÓN Y ECONOMÍA**

Cra. María Cecilia Bianchi

**SUBSECRETARIA DE HACIENDA  
ADMINIS. MUNICIPAL INGRESOS PÚBLICOS  
SUBSECRETARIA DE RECURSOS HUMANOS  
SUBSECRETARÍA DE COORDINACIÓN**

| Cr. Mario Daniel Rimaniol  
| Cr. José Gustavo Benko  
| Sr. Antonio De Souza Casadhino  
| Cra. Graciela Noemí Zárate

**SECRETARIA DE SERVICIOS URBANOS**

Arq. Julián Esteban Villar

**SUBSECRETARIA DE SERVICIOS URBANOS  
SUBSECRETARIA DE COORDINACIÓN DE SERV. URB.  
UNIDAD DE DESCONCENTRACIÓN MUNICIPAL**

| Sr. José Lazaro Gerez  
| Sr. Rubén Daniel Retamozo  
| Sr. Javier Esteban Valdez

**SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL**

Sr. Héctor Horacio Baldo

**SUBSECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL  
SUBSECRETARÍA DE DEPORTES**

| Lic. Sebastián Eugenio Gamarra  
| Sr. Osvaldo Darío Peralta

**SECRETARÍA DE CULTURA**

Sr. Oscar Alfredo Smoljan

**SECRETARÍA DE DESARROLLO LOCAL**

Arq. Carlos Eduardo Chanutón

**SUBSECRETARIA DE RELACIONES INSTITUCIONALES  
SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN CIUDADANA  
SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN URBANA Y AMBIENTAL**

| Lic. Gonzalo Edgardo Echegaray  
| Lic. Hernán Esteban Ingelmo  
| Ing. Alejandro Ernesto Hurtado

**SECRETARÍA DE DERECHOS HUMANOS Y SOCIALES**

Sr. David Leopoldo Antonio Lugones

**SUBSECRETARÍA DE LA MUJER, NIÑEZ  
ADOLESCENCIA Y FAMILIA**

| Sra. Claudia Genoud

**CONTADOR MUNICIPAL**

Cr. José Luis Artaza

**SECCIÓN I:**  
**SUMARIO** Páginas 2 a 2

**SECCIÓN II:**  
**NORMAS SINTETIZADAS** Páginas a

**SECCIÓN III**  
**NORMAS COMPLETAS** Páginas 3 a 37

## SECCIÓN I

### ORDENANZA COMPLETA

#### PLANEAMIENTO AMBIENTAL Y DESARROLLO SUSTENTABLE URBANIZACIÓN DE LA MESETA

**12086/Promulgada Tácitamente: APRUÉBASE** el Plan de Desarrollo Urbano Integral “Distrito 2 - Balcón de la Ciudad”. **APRUÉBASE** las Directrices Generales del “Distrito 2 - Balcón de la Ciudad”: a) urbano-ambiental, b) socioeconómica y c) de financiamiento para el desarrollo urbano integral, del “Distrito 2 - Balcón de la Ciudad” como la segunda parte de la de la Zona de Gestión Especial “Urbanización de la Meseta”.

**PLANEAMIENTO AMBIENTAL Y DESARROLLO SUSTENTABLE**  
URBANIZACIÓN DE LA MESETA

**ORDENANZA N° 1 2 0 8 6.-**

**VISTO:**

El Expediente N° OE-2652-M-2010 y las Ordenanzas N° 9836 y 11275; y

**CONSIDERANDO:**

Que mediante la Ordenanza N° 9836, se creo la Unidad de Gestión Territorial para la Urbanización de la que tendrá por objeto la formulación de la propuesta integral para el ordenamiento territorial del área de expansión (Zm), definida en el Bloque Temático 1 -usos y ocupación desarrollo urbano- ubicada en el remanente del Lote 3, con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda preferentemente a los sectores sociales impedidos de acceder al mercado inmobiliario.-

Que en le marco de esta se convocaron a distintas organizaciones de la sociedad civil a los efectos de poder colaborar en el desarrollo de una propuesta integral para el sector.-

Que a los largo de los últimos años se desarrollaron seis Foros la Meseta en coordinación con la Universidad Nacional del Comahue en donde se debatieron distintos aspectos de un desarrollo urbano integral para todo este sector.-

En este marco se consensuó la Carta Compromiso de la constitución del Foro de la Meseta que expresa "Planificar la ampliación de la ciudad en un sector de la meseta promoviendo la integración física y social al entorno urbano, para dar respuesta a la demanda habitacional, en forma participativa y consensuada con criterios de sustentabilidad ambiental, económicos, culturales y sociales."-

Que mediante la Ordenanza N° 11275 se aprobó el primer Distrito de La Meseta en el marco del Sistema de Planificación Urbano Ambiental Municipal -en adelante SPUAM- para la implementación del PUA.-

Que dando continuidad al proceso de planificación de la meseta se avanzó con el segundo barrio, contando para esta fase del proceso con la asistencia técnica de la Fundación de la Universidad Nacional del Comahue para el Desarrollo Regional –FUNyDER.-

Que la FUNyDER coordinó un equipo técnico intersectorial conformado por profesionales de la Unidad de Gestión del Hábitat –UGH- y de la Dirección General de Planeamiento de la Subsecretaría de Gestión Urbana.-

Que para la elaboración del segundo barrio, los profesionales intervinientes, generaron todos los estudios pertinentes para desarrollar, un segundo proyecto de sector, denominado Plan de Urbanización “Balcón de la ciudad”.-

Que con base en tales estudios se obtuvieron los siguientes resultados generales:

- a) Reformulación de la metodología para la elaboración del plan general (Plan Maestro), que incluye objetivos, justificaciones, estrategias, etc.

Se concluyó la elaboración del Plan de Urbanización de toda La Meseta, con un cronograma de tareas a mediano plazo y otro de acciones inmediatas, que incluye el desarrollo del primer y segundo barrio de La Meseta.

- b) Para la concreción de la Microplanificación del segundo barrio, en el marco del Plan de Urbanización de La Meseta, se elaboró una Prefiguración Urbanística del segundo barrio y su respectiva Evaluación Ambiental Estratégica del sector. Los estudios comprendieron la determinación de la capacidad de acogida para el desarrollo urbano del sector. Del mencionado estudio urbano ambiental surgió el modelo de ocupación del área. Es importante destacar que los estudios de base han sido elaborados por reconocidos profesionales del medio local, y de las Universidades del Comahue y de Flores, contratados por el Municipio.;
- c) A partir de la Prefiguración Urbana se formuló una propuesta de normativa urbanística;

Que al propio tiempo, respetando el procedimiento de concertación previsto en el PUA, se hicieron presentaciones, en el marco de la Unidad de Gestión Territorial –UGTUM-, el fin de exponer a su consideración el contenido de las acciones a emprender y se constató la aceptación del Plan Maestro del segundo barrio de La Meseta.-

Que la Acción Concertada es el procedimiento por el cual una pluralidad de agentes públicos y privados se someten a un procedimiento de adopción de decisiones para llevar a cabo una intervención con un objeto determinado.-

Que en base a las normas más arriba referidas se establecieron las pautas generales y específicas del Plan Maestro para el Distrito 2: “Barrio Balcón de la Ciudad”, definiendo las

directrices específicas para la dimensión urbano-ambiental, la socioeconómica y financiera a los efectos de asegurar un desarrollo integral del segundo distrito.-

Que en función del carácter general de las normas contenidas en los Bloques Temáticos se hace necesario dictar normas específicas en consonancia con las propuestas de un Desarrollo Urbano Integral del Segundo Distrito Plan de Desarrollo Urbano Barrial y normas relativas a la gestión del mismo, por lo que la presente norma define los marcos normativos urbano ambientales y los instrumentos de gestión y contralor particulares para el Distrito.-

Que a los efectos de desarrollo del distrito se deberá llevar una acción coordinada entre la Unidad Ejecutora Intersectorial creada por la Ordenanza 11219 y la Unidad de Gestión Territorial para la Urbanización de la Meseta.-

Que las Directrices Urbano Ambientales (DUAM) que se definen para el Distrito 2 reflejan el estado actual de un acuerdo social preliminar respecto del perfil urbano ambiental deseado para los distintos lugares urbanos del mismo.-

Que el PUA establece que: “las directrices surjan de espacios de concertación social donde estén representados los distintos actores sociales de la comunidad, los que podrán así explicitar sus evaluaciones y sugerencias, produciéndose de esa forma la apropiación social del proceso de planificación y gestión, con lo cual el cumplimiento de las directrices no dependerá solo del poder de policía que pueda ejercer el municipio sino, fundamentalmente, de la defensa de una mejor calidad de vida que hagan los propios habitantes del área”, instaurando como principio de gestión urbana el de la concertación social.-

Que la aprobación de la presente norma permite el desarrollo del segundo Barrio de la Meseta.-

Que de acuerdo a lo estipulado en el artículo 165º) del Reglamento Interno del Concejo Deliberante, el Despacho N° 116/2010 emitido por la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo fue anunciado en la Sesión Ordinaria N° 021/2010, el día 10 de diciembre y aprobado por mayoría en la Sesión Ordinaria N° 022/2010, celebrada por el Cuerpo el 15 de diciembre del corriente año.-

Por ello y en virtud a lo establecido por el Artículo 67º), inciso 1), de la Carta Orgánica Municipal;

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN**  
**SANCIONA LA SIGUIENTE**  
**ORDENANZA**

**ARTÍCULO 1º):** APRUÉBASE el Plan de Desarrollo Urbano Integral “Distrito 2 - Balcón de la Ciudad” como la segunda parte de la Zona de Gestión Especial “Urbanización de la Meseta”, que forma parte de la propuesta integral para el ordenamiento territorial del área de expansión (Zm), definida en el Plan Urbano ambiental en el Bloque Temático 1 - usos y ocupación desarrollo urbano- ubicada en el remanente del Lote 3, según los planos y directrices urbano-ambiental, socioeconómica y los instrumentos financieros definidos en la presente norma.

**ARTÍCULO 2º):** APRUÉBASE las Directrices Generales del “Distrito 2 - Balcón de la Ciudad”: a) urbano-ambiental, b) socioeconómica y c) de financiamiento para el desarrollo urbano integral, del “Distrito 2 - Balcón de la Ciudad” como la segunda parte de la de la Zona de Gestión Especial “Urbanización de la Meseta”.

**a) DIRECTRIZ URBANO-AMBIENTAL:** el uso prioritario del presente distrito es la actividad residencial, el área posee además cualidades para desarrollar otras actividades, la recreativa y conservación activa de los ecosistemas significativos, en función de su capacidad de acogida. Se prioriza el uso residencial para atender una significativa demanda de parcelas accesibles de los sectores socio económicos medios y bajos de la población de la ciudad.

La morfología urbana del Distrito 2 (D2) responderá básicamente a las condiciones las afectaciones tecnológicas (electroductos, gasoductos y acueductos) y en una menor medida a las condiciones del soporte natural, por ello la propuesta urbana se genera a partir de las trazas de los ductos de infraestructura regional, combinando sectores de una marcada octogonalidad, con sectores donde predominan las líneas curvas, procurando evitar así la generación de manzanas y parcelas triangulares. Las manzanas serán prioritariamente rectangulares de cuarenta por cien metros (40 x 100 mts), permitiéndose el planteo de manzanas con trazados curvos cuando la maximización del desarrollo urbano así lo requiera.

Las parcelas serán predominantemente rectangulares, permitiéndose en los sectores curvos de las manzanas parcelas irregulares.

Se establece una densidad poblacional promedio de 240 habitantes por hectáreas, a los efectos de lograr una mayor heterogeneidad de usos del suelo que garantice la sustentabilidad socioeconómica para el del desarrollo del distrito, alcanzar una mayor animación urbana en los distintos sectores a proponer, promueva desarrollar mayores niveles de interacción social, de propiciar la instalación de actividades generadoras de empleo.

.Las tipologías edilicias que posibilitan los indicadores urbanísticos de ocupación del suelo son las siguientes: viviendas unifamiliares, viviendas multifamiliares, viviendas colectivas, viviendas multifamiliares con basamento comercial, viviendas unifamiliares o multifamiliares con espacio para usos no residenciales (vivienda + trabajo), viviendas colectivas con basamento para usos no residenciales, edificios para usos administrativos públicos y/o privados.

En relación con los espacios públicos el desarrollo de la propuesta debe de contemplar todas las escalas, a saber:

- 1) escala vecinal: son los espacios más próximos de los futuros residentes y deben de estar integrados a las calles interiores de cada sector a proponer;
- 2) escala barrial: articulando las “plazas” del distrito con el equipamiento comunitario de proximidad (jardín de infantes, escuelas primarias, destacamento de seguridad);
- 3) escala interbarrial: por su ubicación y dimensiones deben de articularse con niveles superiores de equipamiento comunitarios (escuelas secundarias, comisarías) conformando “parques urbanos” para el distrito;
- 4) escala suburbana: deberán ubicarse como reservas de espacios en nodos estratégicos de la estructura urbana destinados a edificios institucionales o corporativos;
- 5) escala urbana/regional: articula los parques regionales de la ciudad (parque Los dinosaurios, Las Bardas y Cañadón de las Cabras) y los espacios destinados a localizar equipamientos regionales como Hospitales de Alta Complejidad.

En relación con el sistema de movilidad urbana se definirá a partir de un a estructura vial jerarquizada, dando prioridad al peatón por sobre el vehículo, el sistema de circulación vehicular debe minimizar el tránsito pasante, al interior de cada sector el trazado debe propender a la disminución de la velocidad de los automóviles que deberán circular a paso de hombre y la comunicación más fluida se trasladara a calles de borde de cada sector que articulara con las vías jerarquizadas de la trama urbana. La infraestructura viaria debe contemplar la reserva de espacios que permitan el desarrollo del sistema de transporte público urbano de la ciudad.

A los efectos del cumplimiento de las directrices enunciadas en párrafos precedentes el desarrollo del distrito deberá cumplir con los siguientes porcentajes de superficies para los siguientes usos:

- a) para el uso residencial como mínimo 45 %,
- b) para el uso para equipamientos comunitarios como mínimo 15 %
- c) para el uso espacios verdes y recreativos como mínimo 15 %

A los efectos del desarrollo urbano integral del distrito se contemplará la siguiente zonificación por áreas geográficas generales, según la localización y uso predominante:

- 1) Zona D2-1: Residencial densidad baja
- 2) Zona D2-2: Residencial especial densidad media
- 3) Zona D2-3: Mixta especial densidad media alta
- 4) Zona D2-4: Mixta especial densidad alta
- 5) Zona D2-5: Residencial especial densidad alta
- 6) Zona D2-6: Parque Regional “Las Bardas”
- 7) Zona D2-7: Mixta espacio verde y equipamiento comunitario (E.V. + R.F.)
- 8) Zona D2-8: Equipamiento institucional / corporativo
- 9) Zona D2-9: Equipamiento regional (alternativa localización Hospital Regional)

A los efectos de realizar un modelo de gestión participativo, el Ejecutivo Municipal a través de la Unidad de Gestión Territorial para la Urbanización de la Meseta (UGTM), creada por Ordenanza N° 9.836, ejercerá las facultades de coordinación urbanística general, incluyendo los aspectos relativos al equipamiento, los arquitectónicos, los ambientales, socioeconómicos y de planeamiento. Para ello convocará al Foro de Urbanización de la Meseta toda vez que lo considere pertinente.

A fin de lograr el desarrollo urbano integral del presente Distrito, según lo establecido en esta ordenanza, el Ejecutivo Municipal podrá suscribir convenios de acción concertada con actores públicos y privados, los cuales deberán ser ratificados por el Concejo Deliberante.

**b) DIRECTRIZ SOCIOECONÓMICA:** a efectos de lograr un desarrollo urbano integral Distrito 2 - Balcón de la Ciudad, se deberá promover mecanismos de acceso a las soluciones habitacionales, para diversos grupos sociales garantizando así la sustentabilidad en las tres dimensiones prevista, urbano-ambiental, socioeconómica y financiera.

El modelo de gestión deberá asegurar equidad retributiva a favor de los sectores de menores ingresos. a los efectos de poder garantizar que todos los beneficiarios puedan acceder a lotes con todos los servicios, que se construyan los equipamientos comunitarios necesarios y se de la consolidación de los espacios públicos y las otras obras necesarias que permitan la armonía entre los diversos usos propuestos y el entorno.

Por ello las zonas D2-1, D2-2 y D2-3 definidas en la directriz urbano-ambiental, se destinaran a dar respuesta directa a la demanda habitacional, por medio el desarrollo de lotes con servicios, entendiéndose esta como una primera etapa de una solución integral del hábitat y las zonas D2-4, D2-5 y D2-8 definidas en la directriz urbano-ambiental, se destinaran al desarrollo de distintas operatorias urbanas que permitan la captura de plusvalía, las que se destinaran al desarrollo integral del Distrito.

Para facilitar el acceso de los sectores socio económicos medios y bajos de la población de la ciudad a una parcelas con servicio se deberá establecer la condición obligatoria que los beneficiarios resultarán de los que se encuentren inscripto en el "Registro Único Provincial de Vivienda y Hábitat – RUPROVI (Registro Único De Viviendas Y Hábitat) SIAS (Sistema de Información Social) de la Municipalidad de Neuquén estableciéndose la prioridad a partir de la fecha de inscripción, permitiéndose el acceso en iguales condiciones para aquellos inscriptos referenciados en entidades intermedias y los que se inscribieron en forma individual.

El costo de cada lote con servicio resultará de la sumatoria de tres variables, una primera que se obtiene del proporcional por lote del costo de las obras de redes de infraestructura y urbanización internas de la Zona, determinado por presupuesto del área de competencia del O.E.M., un segundo componente que se abonara en concepto de aporte al pago de las infraestructuras troncales en cumplimiento de la Ordenanza 11730 y un tercer componente producto del valor del terreno tomando como base el precio determinado por el tribunal de tasaciones, ajustándose el mismo anualmente, a través del mismo tribunal, la actualización no podrá ser superior a la tasa de crecimiento anual del Índice de Salarios (Nivel General) calculado por el INDEC.

En particular en la zona D2-1 se deberá desarrollar un régimen especial de acceso a un lote con servicios, para aquellas familias beneficiarias, que por su condición económico-social lo requieran, el que se constituye a partir de determinar en forma diferencia el valor económico de los lotes y los plazos de financiación.

**c) DIRECTRIZ FINANCIERA:** en relación con los instrumentos financieros que permitan el desarrollo urbano integral del Distrito 2 .- Balcón de la Ciudad, se establecerán dos tipos de Fondos Fiduciarios



que permitan complementar los aportes del estado con los de los beneficiarios, para la concreción de las obras de redes de infraestructuras, equipamientos comunitarios, consolidación de espacios públicos, y otras obras que en forma complementaria y por su naturaleza deban ejecutarse para consolidar las distintas etapas del Distrito.

Un primer Fondo, el que será denominado “Fondo Fiduciario para la Urbanización de la Meseta”, la Municipalidad de Neuquén transmitirá en su carácter de Fiduciante la propiedad fiduciaria de la fracción de terreno que contiene toda el área de expansión de la Meseta (Zm) prevista en el Plan Urbano Ambiental, constituyéndose así la Municipalidad como Fiduciante y Fideicomisaria del mismo, a los efectos del desarrollo de toda esta área. Al que se incorporaran todos los ingresos producto de la venta de las distintas parcelas, los aportes de los beneficiarios de toda zonas a excepción de la Zona D2-1 (definida en la directriz urbano-ambiental), en carácter de pagó proporcional por lote del costo de las obras de redes de infraestructura y del aporte al pago de las infraestructuras troncales en cumplimiento de la Ordenanza 11730.

En la Zona D2-1, se desarrollará un Segundo tipo de Fondo Fiduciario, bajo la modalidad de Administración Fiduciaria a través de Entidades Intermedias que estén calificadas para la ejecución de redes de infraestructura internas, mensuras y otras obras y acciones necesarias para la habilitación de los distintos áreas que integran la Zona, esta se dividirá en cuatro sectores de administración a efectos de obtener la mejor relación de la gestión con los gastos generales que demande, las cuales podrán ser adjudicadas a una entidad en forma individual o varias asociadas.

**ARTÍCULO 3º):** APRUÉBASE como documentación técnica del Plan de Desarrollo Urbano Integral del Distrito 2 - Balcón de la Ciudad, que forma parte de la presente ordenanza como ANEXO I, los siguientes documentos

- a) SUB - ANEXO I-a: Plano N° 1: “Catastro segunda área urbanizable de la Zona General de Gestión Especial Urbanización de La Meseta”.
- b) SUB - ANEXO I-b: Plano N° 2: “Plan Maestro Sectorial del Distrito 2 - Balcón de la Ciudad”.
- c) SUB - ANEXO I-c: Plano N° 3: “Zonificación por áreas geográficas generales del Distrito 2”.
- d) SUB - ANEXO I-d: Plano N° 4: “Zonificación por áreas geográficas especiales del Distrito 2”.
- e) SUB – ANEXO I-e: Documento Técnico “Prefiguración urbana del segundo sector urbanizable de la meseta”.
- f) SUB – ANEXO I-f: Plano N° 5 “Área de expansión (Zm) - Zona General de Gestión Especial Urbanización de la Meseta”.

**ARTÍCULO 4º):** APRUÉBASE el Plan Maestro Urbano Ambiental del Distrito 2 - Balcón de la Ciudad, que como ANEXO II forma parte de la presente ordenanza

**ARTÍCULO 5º):** APRUÉBASE el Plan Socioeconómico del Distrito 2 - Balcón de la Ciudad, que como ANEXO III forma parte de la presente ordenanza

**ARTÍCULO 6º):** APRUÉBASE el Plan de Financiamiento del Distrito 2 - Balcón de la Ciudad, que como ANEXO IV forma parte de la presente ordenanza

**ARTICULO 7º):** COMUNÍQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN; A LOS QUINCE (15) DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIEZ (Expediente N° OE-2652-M-2010).-**

**ES COPIA:**

jdc.

**FDO: BURGOS**

**PALLADINO**

La Ordenanza Municipal N° 12086, ha sido promulgada tácitamente –Artículo 76º) Carta Orgánica Municipal

**NOTA:** Los planos denominados ANEXO I –PLANO N° 1- ; ANEXO II – PLANO N° 2; ANEXO III –PLANO 3 ; ANEXO IV – PLANO N° 4- ; PREFIGURACIÓN URBANA SEGUNDO SECTOR URBANIZABLE DE LA MESETA DISTRITO N° 2 “ BALCÓN DE LA CIUDAD” y PLANO N° 5 NO HAN SIDO INCLUIDOS EN LA PRESENTE EDICIÓN DEBIDO A SU EXTENSIÓN , PUDIENDO CONSULTARSE EN LAS DIRECCIONES CENTRO DE DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN MUNICIPAL – 3er..Piso -Avda Argentina y Roca- y DIRECCIÓN BOLETÍN OFICIAL MUNICIPAL -3er. Piso calle Mitre 461, ambas de la Ciudad de Neuquén.

## ANEXO II

### **Plan Maestro Urbano-Ambiental**

#### **Distrito 2 - Balcón de la Ciudad**

##### **TITULO I: NORMAS GENERALES.** **CAPÍTULO I: CONCEPTOS Y OBJETIVOS.**

**ARTÍCULO 1º): Objetivo** – El objeto del presente Anexo es la regulación urbano ambiental del segundo Distrito de la Zona General de Gestión Especial denominada “Urbanización de La Meseta”, que forma parte de la propuesta integral para el ordenamiento territorial del área de expansión (Zm), definida en el Plan Urbano ambiental en el Bloque Temático 1 - usos y ocupación desarrollo urbano- ubicada en el remanente del Lote 3.

**ARTÍCULO 2º): Delimitación del segundo Distrito de la Zona de Gestión Especial** - Dentro de los límites de la Zona General de Gestión Especial “Urbanización de La Meseta” se delimita la **segunda área urbanizable**, según Plano Catastral que consta en el SUB - ANEXO I-a: Plano N° 1: “Catastro segunda área urbanizable de la Zona General de Gestión Especial Urbanización de La Meseta”, de la presente ordenanza.

**ARTÍCULO 3º): Carácter de las Directrices Generales del Plan Maestro Urbano Ambiental-** Estas directrices tienen carácter taxativo, no pudiendo ser modificadas sino mediante los procedimientos que se establecen en el Título siguiente.-

##### **TITULO II: NORMAS DE GESTIÓN URBANA.**

###### **CAPÍTULO I: FACULTADES DEL ÓRGANO EJECUTIVO.**

**ARTÍCULO 4º): Facultades Generales** -, El Órgano Ejecutivo Municipal, a través de la Unidad de Gestión Territorial para la Urbanización de la Meseta de ahora en adelante UGTUM, creada por Ordenanza N° 9.836, a los efectos de cumplir las Directrices Generales del Plan Maestro Urbano Ambiental del “Distrito 2 - Balcón de la Ciudad”, ejerce las facultades de coordinación urbanística general, incluyendo los aspectos relativos al equipamiento, los arquitectónicos, los ambientales, socioeconómicos y de planeamiento. Pudiendo convocar al Foro de Urbanización de la Meseta toda vez que lo considere pertinente.

###### **CAPÍTULO II: MODELO DE GESTIÓN.**

**ARTÍCULO 5º): Acción concertada** - En la decisión de las acciones ejecutorias del Plan Maestro, se deberá utilizar la metodología de la “Acción Concertada”.

**ARTÍCULO 6º): Convenios Urbanísticos de Acción Concertada** –El Órgano Ejecutivo Municipal podrá suscribir convenios de acción concertada con actores públicos y privados, a fin de lograr el desarrollo urbano del Distrito 2 – Balcón de la Ciudad de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza, los cuales deberán ser ratificados por el Concejo Deliberante.

**ARTÍCULO 7º): Modificaciones del Plan Maestro Sectorial** – FACULTASE a la UGTUM, que con la aprobación del Sistema de Planificación, proponga los proyectos de revisión o transformación del presente Plan Maestro, dando cumplimiento previamente, en los casos que corresponda, al procedimiento de acción concertada que se establecen en esta norma.

##### **TITULO III: NORMAS ESPECÍFICAS**

###### **CAPÍTULO I: DELIMITACIONES TERRITORIALES DEL PLAN MAESTRO**

**ARTÍCULO 8º): Distrito** - Distrito es el área geográfica en que el Plan Maestro divide a la Zona General de Gestión Especial “Urbanización de La Meseta”, asignándole directrices urbano ambientales particulares.-

**ARTÍCULO 9º): Zonificación por áreas geográficas generales** – Son zonas a las que se les asigna normas urbanísticas de uso y ocupaciones del suelo, específicas y homogéneas en toda su extensión.-

**ARTÍCULO 10º): Zonificación por áreas geográficas especiales** – Son zonas a las que se les asigna características especiales producto de las condicionantes del medio natural y/o construido del entorno, ya sea: de restricción, de protección o de preservación.

**ARTICULO 11): Determinación de zonas** – En las zonas geográficas generales se regula los usos y ocupación de suelos, mientras que en las áreas geográficas especiales se determinan los condicionantes del entorno, naturales y construidos para la localización de las actividades – usos del suelo – y para los niveles de ocupación del suelo – carga urbana – superponiéndose esta regulación en algunas de las áreas geográficas generales.

## CAPÍTULO II: ZONIFICACIÓN POR ÁREAS GEOGRÁFICAS GENERALES

**ARTÍCULO 12): Zonificación por áreas geográficas generales-** El Distrito 2 se divide en las siguientes Zonas, conforme el artículo 2 de la presente ordenanza y como puede apreciarse el plano contenido en el Sub-anexo I-c: Plano N° 3: “Zonificación por áreas geográficas generales del Distrito 2”.

- a) Zona D2-1: Residencial densidad baja
- b) Zona D2-2: Residencial especial densidad media
- c) Zona D2-3: Mixta especial densidad media alta
- d) Zona D2-4: Mixta especial densidad alta
- e) Zona D2-5: Residencial especial densidad alta
- f) Zona D2-6: Parque Regional “Las Bardas”
- g) Zona D2-7: Mixta espacio verde y equipamiento comunitario (E.V. + R.F.)
- h) Zona D2-8: Nodo Equipamiento institucional / corporativo
- i) Zona D2-9: Nodo Equipamiento regional (alternativa localización Hospital Regional)

**ARTÍCULO 13): Zona D2-1 - Directriz Urbana** – AFECTASE al uso residencial unifamiliar, en urbanizaciones abiertas de densidad baja la Zona D2-1.- Las manzanas son predominantemente rectangulares; la tipología edilicia es la tradicional, entre medianeras, con jardín por delante y patio por detrás, de una o dos plantas.

**ARTÍCULO 14): Zona D2-1 - Normas de Usos y Ocupación del Suelo:** Rige en la Zona D2-1 lo normado en el Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental, Capítulo II: Normas Generales del Bloque Temático N° 1 - “Usos y Ocupación del Suelo”.-

**ARTÍCULO 15): Normas específicas de Ocupación del Suelo:** Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D2-1” las siguientes:

**a). Relativo a las subdivisiones:** Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa –CUIVP: 1 (una) vivienda individual cada 200 m2 de la parcela indivisa: 1/200.

**b). Relativas a las Parcelas:**

- b.1). Ancho mínimo de Frente: 10 m.
- b.2). Superficie Mínima del Lote: 200 m2

**c). Relativo a los Factores de Edificación - Morfología Cerrada-**

- c.1). FOS: 0,6
- c.2). FOT: 1

**d). Relativo a morfología urbana:**

- d.1). Altura máxima de basamento: no es aplicable
- d.2). Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable
- d.3). Altura máxima: 6,60 mts.
- d.4). Retiro de frente mínimo: 3 mts.

**e). Relativo al estacionamiento**

- e.1). Uso residencial: Un modulo cada 90 m<sup>2</sup>
- e.2). Uso Servicios administrativos: Un modulo cada 60 m<sup>2</sup>.
- e.3). Usos condicionados: Ver tabla de usos ordenanza N° 8201

**ARTÍCULO 16): Zona D2-1 - Normas específicas de Uso del Suelo** - Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D2-1 las siguientes:

**a) Uso Predominante:** Residencial unifamiliar.

**b) Usos Complementarios:** Servicios (estudios y consultorios profesionales, oficinas privadas)

**d) Usos Condicionados:** Servicios técnicos

**d) Usos prohibidos:** Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca)

**ARTÍCULO 17): Zona D2-2 – Directriz Urbana** - El área delimitada como Zona D2-2 queda destinada al uso residencial unifamiliar con una estructura parcelaria, la misma que lleva a resolver la vivienda en dos niveles. Estas parcelas de dimensiones tienen un retiro de frente que posibilita resolver el estacionamiento familiar y un pequeño jardín de frente; también cuenta con un patio en la parte posterior de la parcela. Son zonas lineales que están en relación a lo que denominamos “calles patios”, o semipeatonales donde el auto avanza a paso de hombre y la función como calle es solo de acceso a la parcela.

**ARTÍCULO 18): Zona D2-2 - Normas de Usos y Ocupación del Suelo:** En cuanto a las Normas de Uso y Ocupación del Suelo, rige en la Zona D2-2 lo normado en el Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental, Capítulo II: Normas Generales del Bloque Temático N° 1 - “Usos y Ocupación del Suelo”.-

**ARTÍCULO 19): Normas específicas de Ocupación del Suelo:** Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D2-2, las siguientes:

**a)- Relativo a las subdivisiones:** Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa –CUVP: 1 (una) vivienda individual cada 140 m<sup>2</sup> de la parcela indivisa: 1/140.

**b). Relativas a las Parcelas:**

- b.1) Ancho mínimo de Frente: 7 m.
- b.2) Superficie Mínima del Lote: 140 m<sup>2</sup>

**c)- Relativo a los Factores de Edificación - Morfología Cerrada-**

- c.1). FOS: 0,7
- c.2). FOT: 1,2

**d)- Relativo a morfología urbana:**

- d.1). Altura máxima de basamento: no es aplicable
- d.2). Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable
- d.3). Altura máxima: 8,00 mts.
- d.4). Retiro de frente mínimo: 5 mts.

**e). Relativo al estacionamiento**

- e.1). Uso residencial: Un modulo cada 90 m<sup>2</sup>
- e.2). Uso Servicios administrativos: Un modulo cada 60 m<sup>2</sup>.
- e.3). Usos condicionados: Ver tabla de usos ordenanza N° 8201

**ARTÍCULO 20): Zona D2-2 - Normas específicas de Uso del Suelo** - Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D2-2, las siguientes:

- a) **Uso Predominante:** Residencial unifamiliar.
- b) **Uso Complementario:** servicios (estudios y consultorios profesionales, oficinas privadas)
- c) **Usos Condicionados:** Servicios técnicos
- d) **Usos prohibidos:** Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca)

**ARTÍCULO 21): Zona D2-3 – Directriz Urbana –** AFECTASE la zona denominada Zona D2-3 a uso mixto residencial unifamiliar, a partir del nivel + 3.00, y usos no residenciales en planta baja, planteando una estructura parcelaria especial.  
Estas zonas son predominantemente lineales y siempre están en relación a una avenida o a un espacio público significativo.

**ARTÍCULO 22): Zona D2-3 - Normas de Usos y Ocupación del Suelo:** En cuanto a las Normas de Uso y Ocupación del Suelo, rige en la Zona D2-3 lo normado en el Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental, Capítulo II: Normas Generales del Bloque Temático N° 1 - "Usos y Ocupación del Suelo".-

**ARTÍCULO 23): Normas específicas de Ocupación del Suelo:** Se fijan como Normas Especificas de Ocupación del Suelo para la Zona D2- 3, las siguientes:

a). **Relativo a las subdivisiones:** Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa –CUVP: 1 (una) vivienda individual cada 160 m2 de la parcela indivisa: 1/160.

b). **Relativas a las Parcelas:**

- b.1). Ancho mínimo de Frente: 8 m.
- b.2). Superficie Mínima del Lote: 160 m2

c). **Relativo a los Factores de Edificación - Morfología Cerrada-.**

- c.1). FOS: 0,8
- c.2). FOT: 1,5

d). **Relativo a morfología urbana:**

- d.1). Altura máxima de basamento: no es aplicable
- d.2). Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable
- d.3). Altura máxima: 10,00 mts. (Planta baja, primer y segundo Piso)
- d.4). Retiro de frente: no permitido

e). **Relativo al estacionamiento**

- e.1). Uso residencial: Un modulo cada 90 m2
- e.2). Uso Servicios administrativos: Un modulo cada 60 m2.
- e.3). Usos condicionados: Ver tabla de usos ordenanza N° 8201

**ARTÍCULO 24): Zona D2-3 - Normas específicas de Uso del Suelo -** Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D2-3, las siguientes:

a) **Uso Predominante:** Mixto Residencial unifamiliar, producción de escala artesanal y servicios (talleres de costura, reparación de zapatos, de artículos del hogar, artesanías, confituras, pastelería, otros talleres y pequeñas fabricas sin impacto ambiental).

b) **Uso Complementario:** servicios (estudios y consultorios profesionales, oficinas privadas)

c) **Usos Condicionados:** Servicios técnicos

d) **Usos prohibidos:** Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca)

**ARTÍCULO 25): Zona D2-4 – Directriz Urbana.** AFECTASE la Zona D2-4 a uso mixto, residencial multifamiliar a partir del segundo nivel y en planta baja actividades no residenciales, predominantemente

comercio minorista. La conformación de esta zona es lineal, frentista a la vía principal, que vincula longitudinalmente toda la Meseta.

No están permitidos los retiros de frente con el objetivo de consolidar un zócalo comercial continuo y potenciar la imagen urbana de “calle corredor”.

La morfología urbana donde se asientan las viviendas colectivas y sus basamentos comerciales conforman corredores claramente determinados en el Plan maestro. Las tipologías edilicias también están definidas en dicho Plan.

**ARTÍCULO 26): Zona D2-4 - Normas de Usos y Ocupación del Suelo:** En cuanto a las Normas de Uso y Ocupación del Suelo, rige en la Zona D2-4 lo normado en el Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental, Capítulo II: Normas Generales del Bloque Temático N° 1 - “Usos y Ocupación del Suelo”.-

**ARTÍCULO 27): Normas específicas de Ocupación del Suelo:** Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D2-4, las siguientes:

**a). Relativo a las subdivisiones:** Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa –CUVP: no es aplicable

**b). Relativas a las Parcelas:**

b.1). Ancho mínimo de Frente: 14 mts.

b.2). Superficie Mínima del Lote: 200 m<sup>2</sup>

**c). Relativo a los Factores de Edificación - Morfología Cerrada-**

c.1). FOS: 0,85

c.2). FOT: 3,5

**d). Relativo a morfología urbana:**

d.1). Altura máxima de basamento: no es aplicable

d.2). Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable

d.3). Altura máxima: 12,50 mts. (P.B. y 3 pisos)

d.49. Retiro de frente: no permitido

**e). Relativo al estacionamiento**

e.1). Uso residencial: Un modulo cada 90 m<sup>2</sup>

e.2). Uso Servicios administrativos: Un modulo cada 60 m<sup>2</sup>.

e.3). Usos condicionados: Ver tabla de usos ordenanza N° 8201

**ARTÍCULO 28): Zona D2-4 - Normas específicas de Uso del Suelo -** Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D2-4 las siguientes:

**a) Uso Predominante:** Mixto, Residencial multifamiliar y Comercio.

**b) Uso Complementario:** Servicios profesionales (estudios y consultorios profesionales, oficinas privadas), Servicios técnicos (reparación calzado, electrodomésticos, costura, etc.)

**d) Usos Condicionados:** Talleres artesanales, mecánicos, otros.

**d) Usos prohibidos:** Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca)

**ARTÍCULO 29): Zona D2-5: Directriz Urbana.** AFECTASE la Zona denominada D2-5 al uso residencial multifamiliar, en viviendas colectivas de densidad alta. La morfología urbana donde se asientan las viviendas colectivas conforma un sector del desarrollo urbanístico con características paisajísticas privilegiadas por estar en un “balcón” que mira hacia la ciudad, con un desarrollo lineal que hacia el interior del barrio posibilita conformar espacialmente el espacio calle y hacia el frente de barda las tiras generan espacios intermedios, grandes balcones terrazas, y espacios parqueizados que potencian la calidad paisajística de la avenida panorámica que va recorriendo el frente de barda, y que estructura todo el parque lineal “Las Bardas”.

En planta baja se generan espacios abiertos parqueizados privados, es decir de uso exclusivo de las residencias de dicho nivel.



**ARTÍCULO 30): Zona D2-5 - Normas de Usos y Ocupación del Suelo:** En cuanto a las Normas de Uso y Ocupación del Suelo, rige en la Zona D2-5 lo normado en el Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental, Capítulo II: Normas Generales del Bloque Temático N° 1 - "Usos y Ocupación del Suelo".-

**ARTÍCULO 31): Normas específicas de Ocupación del Suelo:** Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D2 – 5, las siguientes:

**a) Relativo a las subdivisiones:** Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa –CUVP: no es aplicable

**b) Relativas a las Parcelas:** no es aplicable

El Plan Maestro define 24 grandes parcelas para desarrollar las viviendas colectivas. Dichas parcelas podrán subdividirse en función de proyectos específicos.

**c) Relativo a los Factores de Edificación.**

Los indicadores están determinados mediante volúmenes máximos edificables definidos en el Plan Maestro. Cada proyecto será evaluado en particular mediante el procedimiento de producto urbano o impacto urbano.

**d) Relativo a morfología urbana:**

- d.1). Altura máxima de basamento: no es aplicable
- d.2). Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable
- d.3). Altura máxima: 30mts
- d.4). Edificios de morfología de perímetro libre, sin L.M. materializada

**e). Relativo al estacionamiento**

- e.1). Uso residencial: Un modulo cada 90 m2
- e.2). Uso Servicios administrativos: Un modulo cada 60 m2.
- e.3). Usos condicionados: Ver tabla de usos ordenanza N° 8201

**ARTÍCULO 32): Zona D2-5 - Normas específicas de Uso del Suelo -** Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D2-5 las siguientes:

**a) Uso Predominante:** Residencial multifamiliar.

**b) Uso Complementario:** servicios profesionales (estudios y consultorios, oficinas privadas)

**c) Usos Condicionados:** Servicios técnicos

**d) Usos prohibidos:** Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca)

**ARTÍCULO 33): Zona D2–6 - Directriz Urbana –** AFECTASE la Zona denominada D2–6 al uso recreativo y complementario para equipamiento social. Las propuestas de usos y paisajística están determinadas en el Plan Maestro.

**ARTÍCULO 34): Zona D2-6 - Normas de Usos y Ocupación del Suelo:** En cuanto a las Normas de Uso y Ocupación del Suelo, rige en la Zona D2-6 lo normado en el Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental, Capítulo II: Normas Generales del Bloque Temático N° 1 - "Usos y Ocupación del Suelo".-

**ARTÍCULO 35): Normas específicas de Ocupación del Suelo:** Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D2- 6, las siguientes:

**a). Relativo a las subdivisiones:** Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa –CUVP: no es aplicable

**b). Relativas a las Parcelas:** no es aplicable

**c). Relativo a los Factores de Edificación:** no es aplicable

**d). Relativo a morfología urbana:** no es aplicable

e). **Relativo al estacionamiento:** no es aplicable

**ARTÍCULO 36): Zona D2-6 - Normas específicas de Uso del Suelo** - Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D2-6 las siguientes:

a) **Uso Predominante:** Recreativo pasivo (actividades de esparcimiento y contemplativas).

b) **Uso Complementario:** Espacios verdes.

c) **Usos Condicionados:** ver planillas Usos del suelo y Referencias cuadro de usos

d) **Usos prohibidos:** Actividades recreativas nocturnas (café concert, confitería bailable, discoteca)

**ARTÍCULO 37): Zona D2-7 - Directriz Urbana.** AFECTASE la Zona denominada D2-7 como zona mixta espacio verde y equipamiento comunitario destinadas al uso recreativo y complementario para equipamiento social. Las propuestas de usos y paisajística están determinadas en el Plan Maestro.

**ARTÍCULO 38): Zona D2-7 - Normas de Usos y Ocupación del Suelo:** En cuanto a las Normas de Uso y Ocupación del Suelo, rige en la Zona D2-7 lo normado en el Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental, Capítulo II: Normas Generales del Bloque Temático N° 1 - "Usos y Ocupación del Suelo".-

**ARTÍCULO 39): Normas específicas de Ocupación del Suelo:** Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D2 - 7" las siguientes:

a). **Relativo a las subdivisiones:** no es aplicable

b). **Relativas a las Parcelas:** no es aplicable

c). **Relativo a los Factores de Edificación:** no es aplicable

d). **Relativo a morfología urbana:** no es aplicable

Cada espacio verde y cada equipamiento serán diseñados específicamente para luego ser evaluados como productos urbanos, verificando el cumplimiento de lo establecido en los lineamientos de diseño urbanístico y arquitectónico del Plan Maestro.

e). **Relativo al estacionamiento**

e.1). Uso residencial: Un modulo cada 90 m2

e.2). Uso Servicios administrativos: Un modulo cada 60 m2.

e.3). Usos condicionados: Ver tabla de usos ordenanza N° 8201

**ARTÍCULO 40): Zona D2-7 - Normas específicas de Uso del Suelo** - Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D2-7, las siguientes:

a) **Uso Predominante:** Mixto Recreativo activo (actividades deportivas) y pasivo (actividades de esparcimiento y contemplativas) y equipamiento comunitario.

b) **Uso Complementario:** Espacios verdes.

c) **Usos Condicionados:** oficinas públicas

d) **Usos prohibidos:** Actividades recreativas nocturnas (café concert, confitería bailable, discoteca)

**ARTÍCULO 41): Zona D2-8: Directriz Urbana** - AFECTASE la Zona denominada D2-8 a uso institucional o corporativo, predominantemente. El uso residencial podrá proponerse con la tipología de "torre" con basamentos para usos de oficinas públicas o privadas. Esta zona tiene un alto valor simbólico, constituye el nodo principal, de máxima centralidad de la Meseta.

Las construcciones que se desarrollen en esta zona deberán constituirse en "hitos urbanos" que deben darle identidad al nuevo sector de la ciudad que se desarrollará en la Meseta.

Para un uso residencia podrá proponerse la tipología de torre con basamentos para usos de oficinas públicas o privadas.

**ARTÍCULO 42): Zona D2-8 - Normas de Usos y Ocupación del Suelo:** En cuanto a las Normas de Uso y Ocupación del Suelo, rige en la Zona D2 - 8 lo normado en el Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental, Capítulo II: Normas Generales del Bloque Temático N° 1 - "Usos y Ocupación del Suelo".-

**ARTÍCULO 43): Normas específicas de Ocupación del Suelo:** Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D2 – 8, las siguientes:

**a). Relativo a las subdivisiones:** Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa –CUVP: no es aplicable

**b) Relativas a las Parcelas:** no es aplicable  
El Plan Maestro define tres parcelas para desarrollar las edificaciones.

**c). Relativo a los Factores de Edificación.**  
Cada edificación se evaluara como producto urbano arquitectónico.

**d). Relativo a morfología urbana:**

- d.1). Altura máxima de basamento: no es aplicable
- d.2.) Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable
- d.3). Altura máxima: 45 mts.
- d.4). Edificios de morfología de perímetro libre, sin LM materializada

**e). Relativo al estacionamiento**

- e.1). Uso residencial: Un modulo cada 90 m<sup>2</sup>
- e.2). Uso Servicios administrativos: Un modulo cada 60 m<sup>2</sup>.
- e.3). Usos condicionados: Ver tabla de usos ordenanza N° 8201

**ARTÍCULO 44): Zona D2-8 - Normas específicas de Uso del Suelo -** Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D2-8 las siguientes:

**a) Uso Predominante:** Administrativo (oficinas públicas y privadas).

**b) Uso Complementario:** Residencial muy alta densidad

**c) Usos Condicionados:** Servicios técnicos

**d) Usos prohibidos:** Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca)

**ARTÍCULO 45): Zona D2-9 - Directriz Urbana.** AFECTASE la Zona denominada D2–9 a uso de equipamiento complejo de salud de escala regional. Esta zona es una reserva de suelo para equipamientos complejos de escala regional. Las características morfológicas y paisajísticas de la zona serán evaluadas a partir de la presentación de proyectos específicos.

**ARTÍCULO 46): Zona D2-9 - Normas de Usos y Ocupación del Suelo:** En cuanto a las Normas de Uso y Ocupación del Suelo, rige en la Zona D2 - 9 lo normado en el Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental, Capítulo II: Normas Generales del Bloque Temático N° 1 - "Usos y Ocupación del Suelo".-

**ARTÍCULO 47): Normas específicas de Ocupación del Suelo:** Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D2-9, las siguientes:

**a).Relativo a las subdivisiones:** no es aplicable

**b). Relativas a las Parcelas:** no es aplicable  
El Plan Maestro define los límites de la parcela para desarrollar las edificaciones de un equipamiento regional complejo.

**c). Relativo a los Factores de Edificación.** no es aplicable  
Se evaluara como producto urbano arquitectónico a partir de proyectos específicos.

d). **Relativo a morfología urbana:** no es aplicable

e). **Relativo al estacionamiento**

Usos condicionados: Ver tabla de usos ordenanza N° 8201

**ARTÍCULO 48): Zona D2-9 - Normas específicas de Uso del Suelo** - Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D2-9 las siguientes:

a) **Uso Predominante:** Equipamiento de escala regional.

b) **Uso Complementario:** Espacio verde

**ARTÍCULO 49): Zonificación por áreas geográficas especiales:** en los casos de superposición de áreas geográficas y especiales sobre una parcela se deberá tener en cuenta los condicionantes que el área especial le impone al área general:

a) **Zonas de restricción:**

- **Zr dye:** Zona de restricción por desmoronamiento y erosión
- **Zr tb:** Zona de restricción talud de barda.
- Zonas de seguridad infraestructuras regionales
  - 3.1) **Zfse:** Zona de restricción franja de seguridad electroductos
  - 3.2) **Zfsg:** Zona de restricción franja de seguridad gasoductos
  - 3.3.) **Zfsa:** Zona de restricción franja servidumbre acueducto

b) **Zonas de protección:**

- 1) **Zre:** Zona de protección por riesgo de erosión

## **ANEXO III**

### **Plan Socioeconómico del Distrito 2 - Balcón de la Ciudad**

#### **TITULO I: NORMAS GENERALES**

##### **CAPÍTULO I: CONCEPTOS Y OBJETIVOS.**

**ARTICULO 1º): Objetivo** – La presente norma tiene por objeto delinear el Plan Socioeconómico que acompaña el proceso de desarrollo urbano integral del segundo Distrito de la Zona General de Gestión Especial, ubicada en el remanente del Lote 3, denominado “Urbanización de La Meseta”, que forma parte de la propuesta integral para el ordenamiento territorial del área de expansión (Zm), definida en el Plan Urbano ambiental en el Bloque Temático 1 - usos y ocupación desarrollo urbano.-

#### **TITULO II: NORMAS DE GESTIÓN**

##### **CAPÍTULO I: FACULTADES DEL ÓRGANO EJECUTIVO.**

**ARTÍCULO 2º):** El Órgano Ejecutivo Municipal, a instancias de la Unidad Ejecutora Intersectorial, en coordinación con la Unidad de Gestión Territorial para la Urbanización de la Meseta podrá suscribir convenios de acción concertada con actores públicos y privados, a fin de lograr el desarrollo urbano integral del “Distrito 2 – Balcón de la Ciudad” de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza, los cuales deberán ser ratificados por el Concejo Deliberante.-

**ARTICULO 3º);** El Órgano Ejecutivo Municipal a través de la Unidad Ejecutora Intersectorial en coordinación con la Unidad de Gestión Territorial para la Urbanización de la Meseta, deberá asegurar los procedimientos que garanticen a los beneficiarios inscriptos en el RUPROVI, ya sea a través de Entidades Intermedias o en forma individual, la información necesaria respecto de la oferta, forma de acceso y características de los lotes, sus costos y forma de pago, como así también el régimen especial de acceso a un lote con servicios.-

**Artículo 4º):** El OEM deberá implementar programas que aseguren la inclusión económico social de las familias (capacitación laboral, educación básica formal, etc.) y promuevan la construcción social de su hábitat fomentando la participación activa de los habitantes para la gestión, decisión y/o acción directa en la producción autogestionaria de su vivienda y en el proceso de consolidación barrial (gestión de infraestructuras, equipamiento comunitario, movilidad, etc.). También dichos programas deberán inducir la organización de los beneficiarios (en cooperativas o asociaciones o mutuales, etc.), destinado a familias beneficiarias del régimen especial de acceso a un lote con servicios, referido en el Artículo 9º) del presente anexo.-

##### **CAPÍTULO II: MODELO DE GESTIÓN SOCIOECONÓMICO.**

**ARTÍCULO 5º): Carácter de las Directrices del Plan** - Las directrices del Plan Socioeconómico tienen carácter **taxativo**, no pudiendo ser modificadas sino mediante los procedimientos de “Acción Concertada”, definidos en la presente norma.-

**Artículo 6º):** Requisitos de los Beneficiarios - Los requisitos que deben reunir los beneficiarios para acceder a todos los sectores del Segundo Distrito ( D2.1, D2.2, D2.3, son los siguientes:

- a) Estar inscriptos en el Registro Único Provincial de Vivienda y Habitat –RUPROVI;
- b) Ser Mayor de 18 años o encontrarse emancipado.-
- c) Acreditar cinco años de residencia en la Provincia de Neuquén, y dentro de ese lapso, residencia en la ciudad de Neuquén durante los últimos tres.-
- d) No poseer bienes inmuebles, situación que deberá ser comprobada a través de informes de la Dirección de Catastro Provincial y del Registro de la Propiedad Inmueble, IPVU y ADUS
- e) Comprometer el aporte necesario destinado al Fondo Fiduciario bajo la modalidad de Administración Fiduciaria, a través de Entidades Intermedias Calificadas en un todo de acuerdo con lo establecido en el Anexo IV de la presente norma.-
- f) Los suplentes deberán cumplir con iguales recaudos de ingreso a la operatoria, correspondiendo el reemplazo del titular de acuerdo al listado aportado por la Entidad Intermedia del Fiduciante al que reemplaza.-

**ARTICULO 7º): CUPOS.** Los cupos se otorgaran en un 50% a personas físicas inscriptas a través de organizaciones intermedias y en un 50% a personas físicas inscriptas en forma individual, respetando en cada proporción el 5 % establecido por la Ley N° 26.182 – FONAVI – Cupo para discapacitados.-

**ARTICULO 8º): PRIORIDAD.** La asignación de lotes se realizará conforme a los cupos establecidos precedentemente en función de la antigüedad de la inscripción del solicitante en el SIAS, RUPROVI, IPVU y ADUS.-

**ARTICULO 9º): Régimen especial de acceso a un lote con servicios:** El OEM a través de la Unidad Ejecutora Intersectorial, establecerá un Método diferencial para la determinación del valor económico y del financiamiento en el costo de los lotes, destinado a las familias beneficiarias que por su situación económico social así lo requieran, el que se constituye a partir de determinar en forma diferencial el valor económico de los lotes y los plazos de financiación, como se establece a continuación:

- a) **Valor económico:** Para las familias en condiciones extremas de emergencia habitacional, según resulten de los estudios socioeconómicos que el OEM realice a través de la Unidad Ejecutora Intersectorial se establece una reducción de hasta el 50 % en el valor económico del lote. El total de los lotes adjudicados a este régimen alcanzará a la totalidad de los solicitantes que cumplan el requisito exigido hasta alcanzar como máximo el 50 % de los lotes disponibles
- b) **Plazos de financiación:** Dichas familias deberán abonar el precio final del lote en cuotas, en número a determinarse según la condición socioeconómica familiar.
- c) **Plazos de financiación:** Dichas familias deberán abonar el precio final del lote en cuotas, en número a determinarse según la condición socioeconómica familiar.

**ARTICULO 10º): REGIMEN ESPECIAL DE CANCELACION ANTICIPADA:** El OEM establecerá un método diferencial para la determinación del valor económico de los lotes con servicios para aquellos beneficiarios pertenecientes a las zonas D2-2 y D2-3 que deseen cancelar anticipadamente. Dicho beneficio será la componente del valor físico del terreno

**Artículo 11º): ESTABLÉCESE** como valor básico total de cada lote, para la Zona D2.1 a la sumatoria de los siguientes componentes:

- a) El presupuesto proporcional por lote del costo de las obras de redes de infraestructura y urbanización internas de la Zona, determinado por presupuesto del área de competencia del O.E.M.
- b) El 15% del costo del ítem a) del presente artículo, en concepto de aporte al pago de las infraestructuras troncales en cumplimiento de la Ordenanza 11730

- c) El valor del terreno tomando como base el precio por m2 de los lotes según la cotización de referencia del Tribunal de Tasaciones para las parcelas del "Distrito 1- Alta Barda Oeste de la Urbanización de la Meseta", redeterminándose anualmente de acuerdo a la tasa de crecimiento anual del Índice de Salarios ( Nivel General)calculado por el INDEC.

**Artículo 12°): ESTABLÉCESE** como valor básico total de cada lote, para la **Zona D2-2** a la sumatoria de los siguientes componentes:

- a) El presupuesto proporcional por lote del costo de las obras de redes de infraestructura y urbanización internas de la Zona, determinado por presupuesto del área de competencia del O.E.M.
- b) El costo proporcional por m2 en concepto de aporte al pago de las infraestructuras troncales en cumplimiento de la Ordenanza 11730
- c) El valor del terreno tomando como base el precio por m2 de los lotes según la cotización de referencia del Tribunal de Tasaciones para las parcelas del "Distrito 1- Alta Barda Oeste de la Urbanización de la Meseta", redeterminándose anualmente de acuerdo a la tasa de crecimiento anual del Índice de Salarios ( Nivel General)calculado por el INDEC.

**ARTICULO 13°): ESTABLÉCESE** como valor básico total de cada terreno, para la **Zona D2-3** al valor total del lote determinado para la Zona D2-2 más un incremento del veinticinco por ciento (25%).

**Artículo 14°): ESTABLÉCESE** como valor base por m2 de cada lote, para la **Zona D2-4** al valor que resulte del determinado por m2 para la Zona D2-2 más un incremento del setenta y cinco (75%).-

Los lotes serán adjudicados en venta bajo la modalidad de concurso de precio y proyecto, debiéndose ponderar el plan de inversiones de los oferentes con el objeto de lograr la más eficaz consolidación de la zona.-

**Artículo 15°): ESTABLÉCESE** como valor base por m2 de cada lote, para la **Zona D2.5** al valor que resulte del determinado por m2 para la Zona D2-2 más un incremento del cien por ciento (100%).

Los lotes serán adjudicados en venta bajo la modalidad de concurso de precio y proyecto, debiéndose ponderar el plan de inversiones de los oferentes con el objeto de lograr la más eficaz consolidación de la Zona.-

**ARTICULO 16°): ESTABLÉCESE** para la **Zona D2.6**, la formulación por parte del O.E.M., de un programa de consolidación que contenga: las remediaciones ambientales necesarias, reforestación de especies autóctonas, barreras de preservación y espacios de recreación.

**ARTICULO 17°): ESTABLÉCESE** para la **Zona D2.7**, la formulación por parte del O.E.M., de un programa para la consolidación del espacio público y ejecución de los equipamientos comunitarios requeridos, por intermedio de la Unidad Ejecutora Intersectorial en coordinación con la Unidad de Gestión Territorial para la Urbanización de la Meseta.

**ARTICULO 18°): ESTABLÉCESE** para la **Zona D2.8**, el desarrollo mediante la modalidad de concurso de iniciativas privadas y/o la evaluación de propuestas de entidades del sector público y/o privado que previa evaluación de la Unidad Ejecutora Intersectorial en coordinación con la Unidad de Gestión Territorial para la Urbanización de la Meseta, serán elevadas al Concejo Deliberante para su aprobación.

**ARTICULO 19°):** El Órgano Ejecutivo Municipal para la **Zona D2-9**, **deberá** viabilizar a través de acciones concertadas con el gobierno Provincial y Nacional, el financiamiento para la ejecución del equipamiento sanitario requerido, debiéndose elevar informe en forma semestral de los avances por intermedio de la Unidad Ejecutora Intersectorial, a la en coordinación con la Unidad de Gestión Territorial para la Urbanización de la Meseta y al Concejo Deliberante.-

## **ANEXO IV**

### **Plan de Financiamiento**

#### **Distrito 2 - Balcón de la Ciudad**

##### **TITULO I: NORMAS GENERALES.**

###### **CAPÍTULO I: CONCEPTOS Y OBJETIVOS.**

**ARTICULO 1º):** La presente norma define las herramientas de gestión y administración económica financiera para el desarrollo de la Zona General de Gestión Especial denominada “Urbanización de La Meseta”, que forma parte de la propuesta integral para el ordenamiento territorial del área de expansión (Zm), definida en el Plan Urbano ambiental en el Bloque Temático 1 - usos y ocupación desarrollo urbano- ubicada en el remanente del Lote 3.

**ARTICULO 2º):** ESTABLÉCESE el financiamiento mixto del desarrollo de la Zona General de Gestión Especial denominada “Urbanización de La Meseta”, como modelo para asegurar y optimizar el uso de los recursos públicos y privados, procurando la ecuación más eficaz para la consolidación de las distintas Zonas de los Distritos, con la obtención de plusvalías y su aplicación en cumplimiento de los objetivos socioeconómicos fijados.

##### **TITULO II: NORMAS DE GESTIÓN**

###### **CAPÍTULO I: FACULTADES DEL ÓRGANO EJECUTIVO.**

**ARTÍCULO 3º):** El Órgano Ejecutivo Municipal establecerá los procesos, las reglamentaciones y convenios entre los distintos actores de la administración económico financiera públicos y privados para el eficaz funcionamiento de las herramientas previstas, tendrá a su cargo la ejecución y auditoría, a los efectos de lograr el desarrollo urbano integral del “Distrito 2 - Balcón de la Ciudad”, según lo establecido en la presente ordenanza.

###### **CAPÍTULO II: MODELO DE GESTIÓN Y FINANCIAMIENTO.**

**ARTICULO 4º):** CREASE el Fondo Fiduciario Público denominado “**Fondo Fiduciario para la Urbanización de la Meseta**” al que la Municipalidad de Neuquén transmitirá en su carácter de Fiduciante la propiedad fiduciaria de una fracción de terreno identificado como: Resto del Lote Oficial N° 3 Nomenclatura Catastral N° 09 RR-017-4523, según Plano Catastral que consta en el Sub-ANEXO I- f: Plano N° 5 “Área de expansión (Zm) - Zona General de Gestión Especial Urbanización de la Meseta”, de la presente ordenanza, que se perfeccionará con la respectiva mensura, y que contiene toda el área de expansión de la Meseta (Zm) prevista en el Plan Urbano Ambiental, constituyéndose la Municipalidad de Neuquén como Fiduciante y Fideicomisaria, excepto la zona D2.1.

**ARTICULO 5º) :** AUTORÍZASE al Órgano Ejecutivo Municipal a designar como Ente Fiduciario a la entidad financiera que resulte seleccionada mediante los procedimientos previstos en la Ordenanza de Contrataciones pudiendo contratar en forma directa a Entidad Financiera de carácter estatal o con participación estatal mayoritaria.- En el contrato a suscribirse con la Fiduciaria se establecerán las obligaciones que asume conforme el contrato de Fideicomiso, el que deberá contener todas las previsiones aplicables de la ley 24441 integradas a las obligaciones específicas del presente Fideicomiso Público constituyéndose el Municipio en Fiduciaria y Fideicomisaria.- El Fiduciario actuará bajo las instrucciones que le imparta la Unidad de Gestión del Hábitat. Excepto la zona D2.1

**ARTICULO 6º):** Complementariamente a lo definido en el artículo 4º de la presente, el Fondo Fiduciario para la Urbanización de la Meseta, estará integrado por el además los siguientes valores:



- a) Una suma inicial cuyo monto se determinara en función de las disponibilidades financieras del municipio, determinándose como monto inicial mínimo la suma de \$ 1.000.000 (pesos un millón), provenientes de la partida de reserva fiscal correspondiente al Cálculo de Recursos, Presupuesto General de Gastos y Plan Anual de Obras y Servicios Públicos para el Ejercicio Financiero 2011.
- b) Un 1% mensual de la coparticipación efectivamente ingresada al Municipio de la Ciudad de Neuquén en concepto de Regalías Hidrocarburíferas según el régimen de la Ley N° 2148 o la que en el futuro la reemplace.
- c) El recupero de las obras ejecutadas y financiadas por el Fondo Fiduciario.
- d) Los Préstamos obtenidos para financiar las obras de infraestructura señaladas.
- e) El rendimiento financiero que se obtenga de la inversión de los recursos del Fondo.
- f) Las contribuciones, subsidios, legados o donaciones que reciba el Municipio específicamente destinadas a obras productivas.
- g) Las multas aplicadas a los proveedores/contratistas por incumplimiento de contrato de obras que integran el Fondo.
- h) Los fondos que surgen del compromiso de la Ordenanza N° 11730 en el marco del convenio Provincia – Municipio afectados a los destinos establecidos por la ley 2615,
- i) Los ingresos productos de la venta de los distintos lotes que conforma la urbanización de la meseta;

**ARTICULO 7°):** El Fondo Fiduciario para la Urbanización de la Meseta tendrá una duración de tres (3) años a partir de su constitución, prorrogables automáticamente por periodos anuales, salvo decisión en contrario del Concejo Deliberante, más el plazo que resulte necesario para cumplir con las obligaciones emergentes de las obras que tengan inicio de ejecución dentro del plazo de duración del Fondo. Vencido el mismo el remanente revertirá al Tesoro Municipal.

**ARTICULO 8°):** ESTABLÉCESE como objeto del Fondo Fiduciario para la Urbanización de la Meseta, los siguientes:

- a) el cumplimiento de lo establecido en la ordenanza N° 11.730 en los acuerdos Provincia Municipio que surgen de la ley N° 2615, respecto a la constitución de un fondo específico para el recupero de los recursos afectados a las obras de redes de infraestructura troncales, equipamientos comunitarios y consolidación de espacios públicos;
- b) el financiamiento de los proyectos y las obras de redes de infraestructura troncales;
- c) el financiamiento de los proyectos y las obras de redes de infraestructura interna en los sectores que no se desarrollen bajo otras modalidades;
- d) el financiamiento de equipamientos comunitarios y consolidación de los espacios públicos;
- e) El financiamiento complementario de régimen especial de acceso de lotes con servicios;
- f) el financiamiento de los proyectos y otras obras que en forma complementaria a las previstas y acordadas deban ejecutarse para consolidar las etapas (Distritos) de la Zona (Zm) de urbanización integral de la meseta.

**ARTICULO 9°):** ESTABLÉCESE que los recursos que administre el Fondo Fiduciario para la Urbanización de la Meseta serán afectados prioritariamente a la consolidación del Distrito 2, "Il Barrio - Balcón de la Ciudad", para las redes de infraestructura troncales, redes de infraestructura interna, equipamientos comunitarios y espacios públicos, especialmente las **Zonas D2-6 y D2-7**, , debiendo el OEM proponer un plan de obras por parte de la **Unidad Ejecutora Intersectorial**, puesto a consideración de la **Unidad de Gestión Territorial para la Urbanización de la Meseta (UGTUM)** y ser aprobado por este Concejo Deliberante en forma complementaria a los previstos en la ordenanza N° 11.730.

**ARTICULO 10°):** ESTABLÉCESE las zonas para las distintas modalidades de administración y financiamiento del desarrollo urbano en el Distrito 2, del Il Barrio "Balcón de la Ciudad", identificados en el sub-anexo I-c: Plano N° 3: "Zonificación por áreas geográficas generales del Distrito 2 de la presente ordenanza.

**ARTICULO 11):** ESTABLÉCESE que en la Zona D2-1 será administrada preferentemente mediante la modalidad de administración fiduciaria a cargo de Entidades Intermedias con la calificación que se determine para este efecto. Esta Zona se dividirá en no más de cuatro sectores de administración a efectos de obtener la mejor relación de la gestión con los gastos generales que demande, previa presentación de la documentación societaria pertinente, que faculte a la o las misma/s para la constitución de cada Fideicomiso, constituyéndose la Municipalidad de Neuquén como Fiduciante y Fideicomisaria, previo

dictamen de la Sindicatura Municipal a efectos de corroborar la concordancia del Contrato de Fideicomiso con la presente norma legal

**ARTICULO 12):** AUTORIZASE al Órgano Ejecutivo Municipal a constituir los Contratos de Fideicomiso por el que la Municipalidad de Neuquén transmitirá la propiedad fiduciaria de los sectores identificados en el artículo 10° de la presente, los que se perfeccionará con la respectiva mensura.

**Artículo 13):** El o los fideicomisos se regirán por el modelo de contrato de fideicomiso que se presenta como Sub-Anexo IV y que forma parte de la presente norma, al que deberán someterse tanto las entidades seleccionadas como fiduciarias como los beneficiarios fiduciantes.

**Artículo 14):** La o las Entidades Intermedias que se constituyan como Fiduciarias, seleccionadas según lo dispuesto por el presente Anexo, con la finalidad de realizar las obras de urbanización y en su caso de construcción de viviendas en los sectores de la **Zona D2-1**, deberán reunir los siguientes requisitos:

- a) Tener personería jurídica conforme los recaudos de autorización otorgados por la Autoridad de contralor conforme las previsiones del artículo 45 del Código Civil.-
- b) Tener domicilio social en la ciudad de Neuquén.-
- c) Acompañar balances, actas de elección o renovación de autoridades y demás recaudos estatutarios vigentes con la debida presentación ante la Autoridad de Contralor.-
- d) Contemplar en su Objeto Social la actuación como Fiduciaria de planes de urbanización y/o vivienda en sus Estatutos debidamente aprobados.-
- e) Exhibir antecedentes de construcción de viviendas y/o de obras de urbanización con destino a vivienda.-
- f) Presentar un proyecto de construcción de viviendas.
- g) En caso de Entidades Asociadas, cada una deberá cumplir con los puntos a), b) y c) del presente Artículo y convenio de asociación.

**Artículo 15):** ESTABLÉCESE que el Órgano Ejecutivo Municipal llamará a la presentación de Entidades Intermedias que puedan constituirse como Fiduciarias, mediante la debida publicidad.

**Artículo 16):** ESTABLÉCESE en la Zona D2-1 que la diferencia entre el costo de las obras de infraestructura interna correspondiente a cada lote y el aporte de las familias beneficiarias del régimen especial de acceso a lotes con servicios establecido en el artículo 6 del Anexo III de la presente ordenanza, será absorbido por el Fondo Fiduciario de la Meseta y transferidos a los fondo fiduciarios de entidades intermedias según correspondan.

**Artículo 17): Gestión de recursos para financiamiento de obras:** la entidad administradora, en forma simultánea podrá gestionar en todas las instancias y ante cualquier organismo, los recursos necesarios para obtener financiamiento de alguna o de todas las obras necesarias para el desarrollo del presente plan, especialmente los fondos previstos en la ley 2615, pudiendo con ello mejorar el financiamiento inicial propuesto, suscribiendo los acuerdos que sean necesarios, los que serán presentados en el correspondiente informe a la auditoría.

**Artículo 18):** forma de pago: los fiduciantes-beneficiarios abonarán el aporte inicial (anticipo) y las cuotas mediante depósito en la cuenta fiduciaria que corresponda.

- a) el importe del anticipo queda establecido en un 10% del costo del presupuesto del plan de obras será abonado al fondo fiduciario para la urbanización de la meseta.
- b) las cuotas se ajustarán a las previsiones correspondientes al plan de obras contenidas como anexo del contrato y serán abonadas a los fondos fiduciarios de entidades intermedias según corresponda.
- c) el valor del lote, con posterioridad a la cancelación de los conceptos anteriores, será cancelado a la Municipalidad de Neuquén al contado o en cuotas, estas no podrán superar el 20% de los ingresos del grupo familiar. En este caso se deberá constituir hipoteca en primer grado en favor del municipio.
- d) los gastos y honorarios de las escrituras de transmisión del dominio e hipoteca serán por cuenta de los beneficiarios, debiendo ser abonados en forma independiente a las sumas aportadas para la urbanización.-

- e) en caso de otorgarse la posesión del lote antes de saldar el importe correspondiente al costo de las obras previstas, dicho saldo se incorporará a la hipoteca sumado al monto del valor del lote.

**Artículo 19):** ESTABLÉCESE que la **Zona D2-2** será desarrollada por el O.E.M. a través de la Unidad Ejecutora Intersectorial en coordinación con la Unidad de Gestión Territorial para la Urbanización de la Meseta, con recursos del **Fondo Fiduciario para la Urbanización de la Meseta**. A través de la entidad fiduciaria designada según el artículo 5°.

**Artículo 20):** ESTABLÉCESE el cobro de las cuotas que se determinen, para los beneficiarios de las parcelas que integran la Zona D2-2, serán aportados al **Fondo Fiduciario para la Urbanización de la Meseta**, para ser aplicados al recupero de lo establecido en la Ordenanza 11730, el costo del desarrollo de la red de infraestructura de la Zona hasta cubrir el monto invertido y el resto de lo recaudado, será aplicado a otras obras del Distrito D2 como a futuras etapas de la urbanización. A través de la entidad fiduciaria designada según el artículo 5°).

**ARTICULO 21):** ESTABLÉCESE que la **Zona D2-3** será desarrollada por el O.E.M. a través de la Unidad Ejecutora Intersectorial en coordinación con la Unidad de Gestión Territorial para la Urbanización de la Meseta, con recursos del **Fondo Fiduciario para la Urbanización de la Meseta**.

**Artículo 22):** ESTABLÉCESE el cobro de las cuotas que se determinen, para los beneficiarios de las parcelas que integran de la Zona D2-3 serán aportados al **Fondo Fiduciario para la Urbanización de la Meseta**, para ser aplicados al recupero de lo establecido en la Ordenanza 11730, el costo del desarrollo de la red de infraestructura de la Zona hasta cubrir el monto invertido y el resto de lo recaudado, será aplicado a otras obras del Distrito D2 como a futuras etapas de la urbanización..

**Artículo 23):** AUTORIZASE AL O.E.M. a adjudicar en venta las fracciones de la **Zona D2-4 y D2-5** bajo la modalidad concurso de precio y proyecto, debiéndose ponderar el plan de inversiones de los oferentes con el objeto de lograr la más eficaz consolidación de la Zona.

**Artículo 24):** ESTABLÉCESE que los ingresos obtenidos de venta de las parcelas que componen las **Zona D2-4 y D2-5** serán aportado en todos los casos al **Fondo Fiduciario para la Urbanización de la Meseta**, para ser aplicados al recupero de lo establecido en la Ordenanza 11730, el costo del desarrollo de la red de infraestructura de la Zona hasta cubrir el monto invertido y el resto de lo recaudado, será aplicado a otras obras del Distrito D2 como a futuras etapas de la urbanización.

**ARTICULO 25):** ESTABLÉCESE que para dar cumplimiento de los artículos 16 y 17 del Anexo III de la presente ordenanza, se utilizarán recursos del **Fondo Fiduciario para la Urbanización de la Meseta**.

**Artículo 26):** ESTABLÉCESE que los ingresos obtenidos en concepto de venta de las parcelas que componen la **Zona D2-8** serán aportado en todos los casos al **Fondo Fiduciario para la Urbanización de la Meseta**, para ser aplicados al recupero de lo establecido en la Ordenanza 11730, el costo del desarrollo de la red de infraestructura de la Zona hasta cubrir el monto invertido y el resto de lo recaudado, será aplicado a otras obras del Distrito D2 como a futuras etapas de la urbanización.

## SUB- ANEXO IV

### Modelo Contrato de Fideicomiso

#### Urbanización de la Meseta

#### Distrito 2 - Balcón de la Ciudad - D2-1

En la ciudad de Neuquén, Provincia del mismo nombre, a los días.....del mes de .....del año....., entre la **MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE NEUQUEN**, con domicilio en Avenida Argentina y calle Pte. Julio A Roca, representada en este acto por el Señor Intendente Municipal DNI N° , en adelante “**LA FIDUCIANTE Y FIDEICOMISARIA**”; y los Sres. DNI , en su calidad de Presidente y , DNI N° , en su calidad de Secretario, ambos en representación de la ENTIDAD , con domicilio en de la ciudad de Neuquén, en adelante “**LA ENTIDAD FIDUCIARIA**”; y los **FIDUCIANTES BENEFICIARIOS** que suscriben manifestando su pleno consentimiento al presente, constituyendo a continuación de cada una de las firmas el domicilio que permanecerá válido para cualquier notificación, salvo notificación fehaciente de cambio por el suscriptor a la Fiduciaria; todos ellos celebran el presente contrato sujeto a las siguientes cláusulas:

#### A) DEFINICIONES DEL PRESENTE CONTRATO DE FIDEICOMISO

**DENOMINACION:** El presente contrato de fideicomiso, se encuadra dentro de lo normado por la ley 24.441 y en cumplimiento de la Ordenanza y sus Anexos; las Ordenanzas cuyas normas complementan las presentes disposiciones:

**I) OBJETO DEL FIDEICOMISO:** Consolidar y ejecutar el desarrollo de la urbanización del II BARRIO “BALCON DE LA CIUDAD” DISTRITO 2, ZONA 1, SECTOR....según plano que obra en el SUB-ANEXO I-c: Plano N° 3: “Zonificación por áreas geográficas generales del Distrito 2, de esta ciudad conforme el Proyecto Urbanístico aprobado por Ordenanza XXXX y los correspondientes estudios, proyectos y mensuras requeridos para realizar los trabajos de urbanización y la entrega de lotes de acuerdo a la normativa vigente como meta obligatoria y los proyectos y ejecución de vivienda a los Beneficiarios como meta objetivo.-

Los trabajos de urbanización deberán comprender movimientos de suelos, apertura y enripiado de calles, cordón cuneta, pluviales, red de agua y cloacas, red eléctrica y de alumbrado público y red de gas, realizando la correspondiente mensura de subdivisión no agotando la presente enumeración las acciones que deberán garantizar la total terminación de las obras exigibles para la urbanización.-

**Encuadre jurídico – impositivo:** El presente Fideicomiso tiene una naturaleza social en el contexto de emergencia habitacional que impera en la ciudad de Neuquén constituyendo una herramienta eficaz para el logro de la habilitación de lotes urbanos, mancomunando esfuerzos entre la comunidad de aportantes que necesitan asegurarse el acceso al lote y/o la vivienda propia y el aporte de la tierra fiscal por parte del Estado Municipal conforme la Ordenanza autoritativa Nro. .-

El presente constituye un Fideicomiso de Administración que no genera ganancias por su actividad. Simplemente tiende a vehiculizar la organización de un consorcio al costo por administración destinado a la construcción de un emprendimiento inmobiliario de carácter social afrontado con los fondos aportados por los Fiduciantes y futuros Beneficiarios a efectos de urbanizar la tierra fiscal aportada por el Municipio y de ser posible acceder a un plan de vivienda propia.-

**II) FONDO FIDUCIARIO:** Se constituirá con la incorporación del inmueble donde se ejecutará la urbanización y de ser posible la construcción de viviendas, conformado el sector ... de la Zona D2-1, con un total de m2, identificados como Lote Oficial N° .... Nomenclatura Catastral ..... según croquis que forma parte integrante del presente y que se identifica como Anexo I de propiedad de la Municipalidad de Neuquén y que se perfeccionará con la respectiva mensura y la correspondiente escritura a favor de la Entidad Fiduciaria y con las sumas aportadas por los Fiduciantes – Beneficiarios abajo identificados y los que en el futuro se incorporen en sustitución de éstos conforme las previsiones del presente.-

Todos los bienes que se incorporen al Patrimonio Fiduciario con motivo de la ejecución de este contrato incluyendo los que se adquieran con los fondos aportados por los Fiduciantes o con cualquiera de los bienes que en cada momento integren el Patrimonio Fiduciario, incluso con las sumas de dinero que se depositen con la finalidad de concretar el Proyecto de vivienda.

Asimismo, serán bienes fideicomitidos las mejoras que se incorporen al inmueble en virtud de la ejecución del Proyecto, como así también todos los frutos, rentas, incrementos, rendimientos etc. que generen los bienes fideicomitidos o las actividades realizadas por el Fiduciario en cumplimiento del presente contrato.-

Podrá integrar el Fondo Fiduciario toda suma, crédito o aporte que pueda conseguirse con la finalidad de cumplir con el Objeto del Fideicomiso.-

**III) FIDUCIANTE Y FIDEICOMISARIA:** La Municipalidad de Neuquén se constituye en Fiduciante aportante del inmueble que integrará el Fondo Fiduciario, constituyéndose a su vez en Fideicomisaria a efectos de recibir el remanente de los bienes.-

**IV) FIDUCIANTE –BENEFICIARIO:** Son las personas que reuniendo los requisitos de acceso al Fideicomiso, sean propuestas por las Entidades Intermedias aceptando la Entidad Fiduciaria el cupo aprobado por cada entidad conforme los acuerdos alcanzados en el Foro de la Meseta y en la Unidad de Gestión Territorial de Urbanización de la Meseta aprobada por la Ordenanza N° 9836, los que serán auditados por el Órgano Ejecutivo Municipal y que realicen el aporte necesario para la urbanización, gastos, honorarios del Fideicomiso que integrará el Fondo Fiduciario.- Los Fiduciantes Beneficiarios firmantes han resultado incluidos luego del proceso de publicación y periodo de impugnación contemplado en la Ordenanza N° .-

También podrán ser incorporados futuros Fiduciantes Beneficiarios, de acuerdo las previsiones de la cláusula Quinta del presente, ante la renuncia o remoción de los Fiduciantes Beneficiarios titulares.-

Al escriturarse los lotes, será a cargo de cada Beneficiario los gastos y honorarios de la correspondiente escritura y/o hipoteca.-

Atento la naturaleza del presente Fideicomiso el carácter de Fiduciante-Beneficiario no puede ser objeto de cesión alguna, debiendo respetarse los mecanismos de reemplazo que se contemplan.-

**V) ENTIDAD FIDUCIARIA: La Entidad.....** que acredita la representación de la presente mediante Acta de Asamblea de Socios de fecha y Acta de Distribución de cargos de fecha , constituyendo domicilio en calle de la ciudad de Neuquén.-

**VI) AUDITORIA MUNICIPAL:** Es la Unidad de Gestión del Hábitat o el Órgano técnico Municipal que la reemplace, a efectos de ejercer el contralor sobre este Fideicomiso conforme las cláusulas contenidas en el presente contrato.-

**B) PARTES FIRMANTES:** En el carácter enunciado comparecen a la firma del presente, el Señor Intendente de la Municipalidad de Neuquén , con domicilio en calle Roca y Av. Argentina de Neuquén y el/los señores , DNI , en su calidad de Presidente y , DNI en su calidad de Secretario, en representación de la entidad , con domicilio en de la ciudad de Neuquén y los Fiduciantes Beneficiarios que suscriben en adhesión al presente manifestando su pleno consentimiento, conocimiento y conformidad con las obligaciones que asumen cada una de las partes, constituyendo a continuación de cada una de las firmas el domicilio que permanecerá válido para cualquier notificación, salvo que notifique cada suscriptor su cambio en forma fehaciente a la Fiduciaria.- Todos los firmantes garantizan que son hábiles para celebrar el

presente contrato y que no pesa sobre ellos ninguna inhibición, prestando los Fiduciantes Beneficiarios firmantes formal juramento de cumplir con los requisitos para constituirse como tal de acuerdo a la Ordenanza N° y las cláusulas del presente Contrato.-

C) El presente Fideicomiso se registrará conforme las definiciones y normas arriba citadas y también de acuerdo a las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: Obligaciones de la Fiduciaria.**

- 1) Cumplir con el objeto del presente Fideicomiso, limitando su accionar al mismo, con sujeción a las facultades y obligaciones establecidas en este contrato.- A tal fin celebrará los contratos que resulten necesarios, debiendo actuar en todo momento con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios. En particular, adoptará medidas de seguridad y resguardo en las actividades que ejecute por sí como en las que realicen proveedores y contratistas, quienes deberán además cumplir con las obligaciones vigentes en materia laboral, provisional y riesgos del trabajo.
- 2) Ejercerá todas las acciones necesarias para impedir que agentes externos interfieran en la realización y culminación de las obras para lo cual, se encuentra plenamente facultado para iniciar y proseguir las denuncias y acciones judiciales por detentar además el carácter de custodio de todos los bienes que integran el Patrimonio Fiduciario en particular del bien inmueble sobre el que se desarrollará la urbanización, debiendo agotar todas las acciones conducentes al resguardo e integridad del Patrimonio Fiduciario.- entendiéndose que con la firma del presente se resuelve el mecanismo para el desarrollo del Sector, constituyéndose la Fiduciaria como custodio del inmueble.- A los fines del cumplimiento de sus obligaciones La fiduciaria se encontrará legitimada para ejercer todas las acciones que a su leal saber y entender, actuando con normal diligencia, considere necesarias o convenientes para conservar, perfeccionar y proteger el Patrimonio Fideicomitado. Para ello, ejercerá la representación en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso URBANIZACION DE LA MESETA SECTOR...ZONA D2-1, ya sea ante personas privadas o públicas o ante cualquier Poder del Estado Nacional, Provincial o Municipal y ante los tribunales de cualquier fuero o jurisdicción.-
- 3) **Plazo:** Ejecutar con el Patrimonio Fiduciario, el Proyecto de Urbanización descrito en el Objeto del Fideicomiso, en un plazo establecido y aprobado por los beneficiarios en el plan de obras (Anexo II) y a partir de la aprobación de la mensura del sector involucrado y estableciendo como plazo máximo de ejecución de 2 años.  
En forma expresa las partes acuerdan que las tareas y obras correspondientes al Proyecto de Urbanización comenzarán a organizarse y ejecutarse en forma inmediata a la firma del presente, tomando el plazo previsto en el párrafo anterior como el lapso máximo de tiempo para su finalización.-  
El Fideicomisario podrá ante medidas económicas generales que lo justifiquen autorizar a la Fiduciaria el otorgamiento de mayor plazo, con el aval de los Fiduciantes-Beneficiarios.-
- 4) Encomendará la confección del plano de mensura de subdivisión, conforme el Proyecto Urbanístico, aprobado por Ordenanza XXXX cediendo los espacios correspondientes a calles, espacios verdes y reservas fiscales, tomando en consideración como premisa excluyente, la superficie de 200 m<sup>2</sup>; (10m x 20m); de cada una de las parcelas que corresponden a cada Fiduciantes-Beneficiarios.-
- 5) Abonar con los fondos fiduciaros los gastos y honorarios que demande la contratación de obras de redes internas para la mejor consecución del Proyecto y su infraestructura debiendo presentar ante la Auditoria toda la documentación respaldatoria que reúna los recaudos legales vigentes.-  
Para el cumplimiento del Objeto contratará los profesionales con incumbencia específica de acuerdo a la complejidad del Proyecto en especial en lo relativo al movimiento de suelos y demás trabajos para la ejecución de rasantes, debiendo cumplir las obras contratadas con los estándares de calidad acordes a los requerimientos del Proyecto. Cumplir y hacer cumplir las regulaciones de carácter sanitario, ecológico, ambiental de las obras en general y de toda otra fuente jurídica que imponga el cumplimiento de reglas o estándares en la construcción de viviendas, edificios u obras de planificación y desarrollo urbano.

- 6) Designar un Director de Obra independiente de quien realice los trabajos correspondientes al Proyecto, quien también ejercerá la función de Inspección de Obra, ejerciendo la Fiduciaria el control de las Obras correspondientes.- Los honorarios correspondientes a estas funciones serán abonados por la Fiduciaria dentro de los fondos contemplados como honorarios y gastos de la Administración del Fideicomiso.-
- 7) Celebrar todos los actos, contratos y operaciones que sean necesarios para cumplir el objeto y finalidad del Fideicomiso
- 8) Intervenir en todo asunto judicial o extrajudicial que se genere como consecuencia de su actuación como Fiduciario.-

**9) Rendición de Cuentas:**

Llevar contabilidad separada del Fideicomiso, documentando adecuadamente todas las operaciones concernientes al mismo.-

Deberá rendir cuentas cada dos meses de su gestión, las que deberán contener: a) Estado de Situación Patrimonial del Fideicomiso, al fin del bimestre, con el detalle de la composición del activo, pasivo y patrimonio neto; b) Estado de Flujo de efectivo, en el que se detallen todos los ingresos y egresos del Fideicomiso; c) Deberá constar el detalle de las empresas que desarrollan tareas, los datos identificatorios pertinentes, tareas que realizan y nivel de ejecución, como así también cantidad de trabajadores que ocupan.-

Esta rendición bimestral será remitida a la Unidad Ejecutora Intersectorial, debiendo contar con informe favorable y a la Sindicatura Municipal que ejercerá el control externo de cada rendición conforme el artículo 101 de la Carta Orgánica Municipal, debiendo cumplimentar la Fiduciaria las observaciones que se le requirieren.-

Cada Rendición deberá estar a disposición de los Fiduciantes-Beneficiarios en el local que la Fiduciaria habilite para su atención.- Las rendiciones deberán contar con la firma de la Fiduciaria y de un Contador Público y será remitida a cada uno de los Fiduciantes-Beneficiarios.-

Mensualmente, presentará ante la Auditoría Municipal los nuevos Proyectos de las Obras a ejecutar y sus correspondientes presupuestos, los que deberán ser validados por la Auditoría.

Iniciadas las obras correspondientes, se informará mensualmente a la Auditoría el estado de avance.-

- 10) **Cuenta Fiduciaria:** La Fiduciaria abrirá una cuenta fiduciaria en Entidad Bancaria de la ciudad donde serán depositadas todas las sumas de dinero que aporten los Fiduciantes con destino a la urbanización y toda otra suma que constituya aporte para la realización del Objeto del Fideicomiso.- En dicha cuenta no se asentarán ni llevarán sino operaciones relativas al Fideicomiso.-

Indicará las personas habilitadas para el retiro de los fondos.-

Los depósitos y libramientos sobre dicha cuenta serán incluidos en la rendición bimestral de cuentas.-

- 11) **Aportes de los Fiduciantes-Beneficiarios. Flujo de Fondos:** Extenderá los ejemplares correspondientes al aporte inicial (anticipo) y a las cuotas a abonar por parte de los fiduciantes los que serán abonados mediante depósito en la cuenta fiduciaria. Las cuotas deberán abonarse del 1 al 15 de cada mes previéndose intereses punitivos a aplicarse en dos vencimientos posteriores dentro del mes. El importe de las cuotas se ajustarán a las previsiones correspondientes al Plan de Obras contenidas en el Anexo III, más la proporción correspondiente al costo de las redes de infraestructura troncales que queda establecido en un 10% del costo del presupuesto del plan de obras y que será abonado como parte o totalidad del anticipo.

Vencido ambos plazos, se aplicará interés punitorio al día en que se efectivice el pago de la cuota.-

Las variaciones de las cuotas serán acordes al presupuesto correspondiente a las obras a contratar de acuerdo al Flujo de Fondos proyectado.-

**12) Escrituración de los lotes:** Oportunamente inscribirá las parcelas resultantes del Proyecto de Subdivisión y organizará en forma conjunta con las Instituciones Intermedias que aportaron el listado de Beneficiarios, el sorteo de adjudicación de los lotes a los Beneficiarios en acto público. Extenderá la escritura traslativa de dominio de los lotes y entregará la posesión a los beneficiarios una vez que se hayan aprobado los planos de mensura y agotados los recaudos de urbanización previstos, abonándose al Municipio el importe establecido del precio del lote o constituyendo hipoteca a favor del Municipio por el saldo del precio, de conformidad a las previsiones de la cláusula Sexta.-

**Prohibición de enajenar:** La escritura traslativa de dominio contendrá la prohibición de enajenar el lote por un plazo de diez años.-

**13) Transferir al Fideicomisario** las unidades que no pudieron ser asignadas a los Fiduciantes y cualquier otro activo de carácter dinerario o de cualquier índole que quedare remanente en el Fideicomiso.-

**14) Gestión de recursos para financiamiento de obras:** La Entidad Administradora, con el aval de los Fiduciantes-Beneficiarios, en forma simultánea podrá gestionar en todas las instancias y ante cualquier Organismo, los recursos necesarios para obtener financiamiento de alguna o de todas las obras necesarias para el desarrollo del presente Plan, especialmente los fondos previstos en la Ley 2615, pudiendo con ello mejorar el financiamiento inicial propuesto, suscribiendo los acuerdos que sean necesarios, los que serán presentados en el correspondiente Informe a la Auditoría -

**15) Gestión de Programas para Ejecución de Viviendas:** La Entidad Administradora puede gestionar, con el aval de los Fiduciantes- Beneficiarios, programas para la ejecución de viviendas en coordinación con el Municipio a erigir en el predio, no siendo esta gestión condicionante de la entrega en propiedad de los terrenos a los beneficiarios, los que en caso de aprobarse la propuesta podrán destinar dichos lotes a un fondo con destino a ese Plan.-

**16) Acuerdos:** En caso de confirmarse el ingreso de los recursos para financiar los planes de vivienda, el Fiduciario suscribirá todos los acuerdos conducentes a su ejecución, los que incluirán la redeterminación de precios conforme la legislación vigente.-

También suscribirá con el Municipio todos los acuerdos conducentes a la realización simultánea de las viviendas, como así también otorgará las autorizaciones que se requieran para el inicio y ejecución de las obras, organizando la firma de los convenios necesarios a efectos de que los beneficiarios otorguen los poderes y autorizaciones para la suscripción del crédito y la redeterminación del precio de la ejecución de las viviendas.-

**17) Local de atención:** Deberá mantener un local habilitado en la ciudad de Neuquén, de manera de garantizar la adecuada atención e información a los Beneficiarios.-

**18) Seguros:** Contratará todos los seguros que resulten convenientes para proteger a los bienes fideicomitidos.-

**19) Seguro de garantía de Fideicomiso:** Constituirá y mantendrá vigente durante todo el término del presente Contrato un seguro de garantía de cumplimiento de sus obligaciones, el que será presentado ante la Auditoría.-A tal efecto, se podrá reemplazar total o parcialmente con los seguros y garantías presentadas por los contratistas de las obras.

**20) Llevará un Registro permanentemente actualizado de Fiduciantes Beneficiarios, de conformidad a la Ordenanza N° xxxxx y al resultado del proceso de impugnación establecido. Definiciones,** del



presente contrato, aplicando el mecanismo y los reemplazos previstos, conforme el cupo aprobado por cada entidad debiendo informar a la Auditoría.-

**21)** Previo a la escrituración, publicará la lista de beneficiarios y habilitará un Registro a fin de asentar las impugnaciones que puedan interponerse.- Realizará las diligencias necesarias para verificar la improcedencia de adjudicar el lote y/o vivienda, debiendo cumplimentar el procedimiento establecido en la cláusula Séptima.-

**22)** Designará y comunicará en forma oportuna la Escribanía que intervendrá en la confección de las correspondientes escrituras a favor de los Beneficiarios, debiendo gestionar con la antelación suficiente la valuación de los lotes por parte del Tribunal de Tasaciones.- Para ello, una vez que se confeccione el Proyecto de Mensura de Subdivisión se requerirá la valuación correspondiente.-

### **SEGUNDA: Honorarios de la Fiduciaria. Reembolso de gastos.**

El valor de los honorarios y gastos de la Administración del Fideicomiso no podrá superar el diez por ciento (10%) del valor de las obras de infraestructura y urbanización determinados en el Anexo III.-

En caso de concretarse la obtención del financiamiento para vivienda en los plazos previstos, se fija un porcentaje del uno coma cinco por ciento (1,5%) del valor total obtenido y que correspondan a vivienda y obras complementarias.

Se entenderá que el porcentaje del 10% sólo se aplica en caso de ejecución de las obras de infraestructura y que una vez que se recepcione el adelanto y/o primer desembolso con destino a vivienda se reemplaza por el 1,5% del valor de las obras restantes.-

Los honorarios y gastos serán afrontados por los Fiduciantes debiendo prever la Fiduciaria un mecanismo de aporte en cuotas por dichos conceptos, los que ingresarán al Fondo Fiduciario y serán percibidos por la Fiduciaria conforme la liquidación que practique mensualmente.-

Queda comprendido dentro del porcentaje del 10% ó del 1,5% según correspondiere, los honorarios de la Coordinación de las Obras, Dirección e Inspección; asistencia legal y contable y toda coordinación técnica y logística aplicada a las obras.-

No se incluirán como gasto del Fideicomiso las sumas correspondientes a los costos que demande la escrituración y/o hipoteca de los lotes a favor de los Beneficiarios, quienes asumen el costo de los mismos a su exclusivo cargo.-

### **TERCERA: FIDUCIANTES BENEFICIARIOS. REQUISITOS**

Los Beneficiarios que firman el presente y los que en el futuro se incorporen deben reunir los siguientes requisitos:

1. Encontrarse inscripto en el Registro de Postulantes (RUPROVI) y SIAS
2. Ser mayor de 18 años o encontrarse emancipado:
3. Acreditar durante los últimos cinco años residencia en la Provincia de Neuquén y dentro de ese lapso, durante los últimos tres años, residencia en la ciudad de Neuquén.-
4. No poseer bienes inmuebles. Se requerirá información al Registro de la Propiedad Inmueble de Neuquén y a la Dirección de Catastro Provincial, IPVU y ADUS.- .
5. Comprometer el aporte necesario destinado al fondo fiduciario
6. Los suplentes deberán cumplir con iguales recaudos de ingreso a la operatoria, correspondiendo el reemplazo del titular de acuerdo al listado aportado por la Entidad Intermedia del Fiduciante al que reemplaza.-

### **CUARTA: Cupos de Fiduciantes Beneficiarios.**

El listado de los Fiduciantes Beneficiarios que suscriben adhiriendo y constituyéndose cada uno como parte del presente Contrato ha sido confeccionado a partir de lo normado por la ordenanza XXXX de la urbanización integral del "Distrito 2 - Balcón de la Ciudad" como la segunda parte de la de la Zona de Gestión Especial "Urbanización de la Meseta",

#### **QUINTA: Reemplazos de los Beneficiarios.-**

Las causales de reemplazo pueden ser:

a) Los fiduciantes beneficiarios podrán renunciar a esta condición, debiendo efectivizarlo por un medio fehaciente.

b) Siendo esencial para el cumplimiento del Objeto del Fideicomiso la efectivización total en tiempo y forma de los aportes comprometidos, se considerará rescindido el contrato de fideicomiso con respecto al fiduciante beneficiario incumplidor, procediéndose a su reemplazo cuando la deuda supere las tres cuotas consecutivas o alternadas debiendo informar la Fiduciaria previo a su sustitución a la Auditoría, aceptando por medio de la presente cada beneficiario tener conocimiento de la causa de rescisión automática y consecuente reemplazo.-

c) Por incomparecencia a suscribir la correspondiente escritura y en su caso si correspondiere la hipoteca, debiendo la Fiduciaria intimar, por medio fehaciente en el domicilio denunciado por el beneficiario a su concurrencia otorgando un plazo de quince días bajo apercibimiento de considerar rescindido a su respecto el contrato de fideicomiso y proceder a su reemplazo, dando por aceptado cada beneficiario la presente causal de rescisión

d) Por comprobarse que no reúne los requisitos fijados para ser Beneficiario del Fideicomiso, debiendo formalizarse un legajo donde conste todas las circunstancias y las pruebas conducentes a demostrar que no se encuentra dentro de los recaudos fijados, debiendo la Auditoría expedirse sobre la baja y el correspondiente reemplazo considerándose rescindido el contrato a su respecto.-

En todos los casos la Fiduciaria devolverá el capital aportado el que podrá ser abonado en el número de cuotas que hasta el momento del reemplazo se habían integrado, descontando el importe del 10% (diez por ciento) sobre dichas sumas en concepto de gastos.- Dichas sumas no devengarán ningún tipo de interés.-

El reemplazante del Fiduciante deberá provenir del mismo cupo de suplentes del Fiduciante Beneficiario reemplazado. En el supuesto de haberse agotado dicho cupo y/o no pueda proponerse el suplente, el OEM con aprobación del Consejo Deliberante procederá a reasignar la vacante según los criterios establecidos en la por la ordenanza XXXX de la urbanización integral del "Distrito 2 - Balcón de la Ciudad" como la segunda parte de la de la Zona de Gestión Especial "Urbanización de la Meseta".

El suplente propuesto deberá comprometer y depositar en la cuenta fiduciaria el aporte del importe total de adelanto inicial y cuotas que hasta el momento había integrado el Fiduciante-Beneficiario reemplazado tanto sea de contado, si las necesidades del Fondo así lo requieren o en el plazo que le fije la Fiduciaria.-

#### **SEXTA: Impugnación de Beneficiarios.**

Previo a la escrituración de los lotes, la Fiduciaria procederá a publicar durante dos días en dos diarios de la zona el listado de Beneficiarios a efectos de que se realicen las impugnaciones que puedan proceder de acuerdo a los requisitos fijados como de acceso al Fideicomiso (cláusula Tercera).

A partir de la publicación queda abierto el periodo de impugnaciones por el término de 5 días hábiles, debiendo los impugnantes firmar con aclaración de firma, número de documento y domicilio debiendo especificar, en caso de impugnación por inmuebles datos catastrales y/o de localización del mismo. Las impugnaciones serán puestas en conocimiento de la Auditoría debiendo resolver con el visto bueno de la Auditoría la procedencia o el rechazo.-

#### **SÉPTIMA: Escrituración. Valor del lote.**

La Entidad Fiduciaria extenderá la escritura traslativa de dominio de los lotes a favor de los beneficiarios fiduciantes, una vez que se hayan aprobado los planos de mensura del loteo y agotado los recaudos de urbanización previstos.-

En cada caso el valor del lote para el SECTOR xx de la ZONA D2-1 queda establecido por tres conceptos componentes:

- 1) El costo de las obras de infraestructura determinado en el plan de obras,
- 2) El 15% del costo establecido en el punto 1), como aporte al financiamiento de las redes de infraestructura troncales, según lo normado por la Ordenanza N° 11730 y
- 3) Por el valor del m2 de terreno fijado a partir de la cotización de referencia por m2 determinado por el Tribunal de Tasaciones para las parcelas del Distrito 1 Alta Barda Oeste de la Urbanización de la Meseta, redeterminándose anualmente de acuerdo a la tasa de crecimiento anual del Índice de Salarios (Nivel General) calculado por el INDEC.

El beneficiario deberá abonar primero los conceptos 1) y 2) de acuerdo a lo establecido de la Cláusula PRIMERA, punto 11) en un plazo de hasta xx. cuotas mensuales, el concepto 3) con posterioridad a la cancelación de los conceptos anteriores, como saldo de contado a la Municipalidad de Neuquén o en cuotas que no superen el 20% de los ingresos del grupo familiar, constituyendo hipoteca en el acto de escrituración a favor del Municipio a quién abonará las cuotas.- El Fiduciario otorgará todas las escrituras y constituirá las hipotecas que sean necesarias para la ejecución de los planes, con el acuerdo particular del beneficiario debiendo asegurarse que el valor de la cuota a abonar no sea superior al veinte por ciento (20%) de los ingresos del grupo familiar declarados por el beneficiario.-

Los gastos y honorarios de las escrituras de transmisión del dominio e hipoteca serán por cuenta de los Beneficiarios, debiendo ser abonados en forma independiente a las sumas aportadas para la urbanización.-

Para el caso de que se hayan finalizado las Obras y que por cualquier impedimento o demora, la Fiduciaria no se haya constituido como titular registral del inmueble, la Municipalidad, como titular registral y dado que también detenta el carácter de Fideicomisaria, procederá a la escrituración de los mismos designando al Escribano actuante.-

#### **OCTAVA: Plazo. Posibilidad de prórroga.**

Tal como se establece en la cláusula Primera 3er.apartado, el plazo para la ejecución de las obras de urbanización se establece en veinticuatro meses a partir de la aprobación de la mensura de los sectores involucrados pudiendo el Fideicomisario, ante medidas económicas generales que lo justifiquen autorizar al Fiduciario el otorgamiento de un plazo mayor, con el aval de los Fiduciantes-Beneficiarios.-

Para el caso de encontrarse antes de la finalización del plazo de obra de urbanización ya licitados los planes de vivienda, los fiduciantes beneficiarios podrán aceptar la prórroga del Fideicomiso para la concreción del mismo, suscribiendo los acuerdos necesarios, manifestando en forma explícita su consentimiento, no pudiendo extenderse el Contrato de Fideicomiso más allá de cuatro años de su firma.-

**NOVENA: Auditoria.-** Se encontrará constituida la Auditoria técnica y administrativa en la sede de la Unidad Ejecutora Intersectorial de la Municipalidad de Neuquén donde deberá presentar la Fiduciaria todos los informes, proyectos, rendiciones y solicitud de autorización.-

**DÉCIMA: Reemplazo de la Fiduciaria:** La Fiduciaria podrá ser removida en caso de liquidación, se le revocare la autorización para funcionar o incurriera en grave incumplimiento o dolo en la ejecución de sus obligaciones informada por la Auditoría, siendo la Fideicomisaria la que deberá designar la Fiduciaria reemplazante. En todos los casos se exige a la Fiduciaria que cesa en sus funciones la documentada rendición de cuentas de su gestión y la entrega a la Fiduciaria reemplazante la totalidad de los archivos, documentación, libros, registros y bienes pertenecientes al Fideicomiso. No está permitido a la Fiduciaria la renuncia sino con expresión de causa la que deberá ser suficientemente justificada a criterio de la Fideicomisaria. Ninguna renuncia tendrá efecto ni validez hasta la designación y asunción de cargo por parte de la Fiduciaria reemplazante. Es obligación de la Fiduciaria que ha renunciado permanecer en su

cargo hasta que se considere suficientemente justificada su renuncia y seguir cumpliendo con sus obligaciones hasta que tal acto ocurra, no pudiendo celebrar en ese lapso ningún contrato, excepto aquellos urgentes e imprescindibles para el mantenimiento de los bienes que integran el Patrimonio fiduciario.-

**DÉCIMO PRIMERA: Ejercicio Económico:** El Ejercicio Económico del presente Fideicomiso cierra el 31 de diciembre de cada año.

En la fecha de cierre de ejercicio la Fiduciaria confeccionará el Estado Patrimonial del Fideicomiso, siguiendo para ello las normas y regulaciones técnicas que sean aplicables en la materia.-

**DÉCIMO SEGUNDA: FIDEICOMISARIA:** Es la Municipalidad de Neuquén quien deberá ser beneficiaria de todos los bienes y/o montos dinerarios del Fideicomiso para lo cual la Fiduciaria suscribirá todas las cesiones, escrituras y/o acuerdos necesarios, ejerciendo la Fideicomisaria todas las facultades que le confiere el presente contrato, excepto aquellos bienes que le corresponden a los Fiduciantes-Beneficiarios.-

**DÉCIMO TERCERA:- Extinción del Fideicomiso:** El presente Fideicomiso se extingue por haberse cumplido con su Objeto luego de haberse escriturado la totalidad de los lotes y de las viviendas en su caso y cancelado íntegramente las deudas y repartido los bienes remanentes al Fideicomisario o que por circunstancias extraordinarias e imprevistas debidamente acreditadas no se pudiera cumplir el objeto del presente contrato.- De acuerdo a las causales de extinción previstas en el artículo 25 de la ley 24441 el fideicomiso se extinguirá por el plazo o condición a que se hubiere sometido conforme las cláusulas que integran el presente contrato o por el vencimiento del plazo máximo legal o por causales extraordinarias que impidan su cumplimiento.- De acuerdo a lo previsto en el artículo 26 de la ley 24441, producida la extinción del fideicomiso, el Fiduciario estará obligado a entregar los bienes fideicomitados al Fideicomisario, otorgando los instrumentos y contribuyendo a las inscripciones registrales que correspondan.-

**DÉCIMO CUARTA:** Las partes fijan y constituyen los domicilios que figuran en el presente, los que quedarán subsistentes hasta la finalización del contrato siendo válidas las comunicaciones allí efectuadas salvo que se ponga en debido conocimiento del cambio de domicilio.-

**DECIMOS QUINTA:** Para todos los efectos legales derivados del presente acuerdo las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Neuquén, provincia de Neuquén, con exclusión de cualquier otro fuero o jurisdicción,

En prueba de conformidad se firman.....ejemplares de un mismo tenor en Neuquén capital de la provincia del mismo nombre a los....días mes año.

## **CORRECCIONES**

**ARTICULO 7º): CUPOS.** Los cupos se otorgaran en un 50% a personas físicas inscriptas a través de organizaciones intermedias y en un 50% a personas físicas inscriptas en forma individual, respetando en cada proporción el 5 % establecido por la Ley N° 26.182 – FONAVI – Cupo para discapacitados.-

**ARTICULO 8º): PRIORIDAD.** La asignación de lotes se realizará conforme a los cupos establecidos precedentemente en función de la antigüedad de la inscripción del solicitante en el Registro Municipal, Provincial y RUPROVI

**ARTICULO 9º): Régimen especial de acceso a un lote con servicios:** El OEM a través de la Unidad Ejecutora Intersectorial, establecerá un Método diferencial para la determinación del valor económico y del financiamiento en el costo de los lotes, destinado a las familias beneficiarias que por su situación económico social así lo requieran, el que se constituye a partir de determinar en forma diferencial el valor económico de los lotes y los plazos de financiación, como se establece a continuación:

1. **Valor económico:** Para las familias en condiciones extremas de emergencia habitacional, según resulten de los estudios socioeconómicos que el OEM realice a través de la Unidad Ejecutora Intersectorial se establece una reducción de hasta el 50 % en el valor económico del lote. El total de los lotes adjudicados a este régimen alcanzará a la totalidad de los solicitantes que cumplan el requisito exigido hasta alcanzar como mínimo el 50 % de los lotes disponibles
2. **Plazos de financiación:** Dichas familias deberán abonar el precio final del lote en cuotas, en número a determinarse según la condición socioeconómica familiar.

Registro Unico De Viviendas Y Habitat