



**DECRETO N° 0671**

**NEUQUÉN, 08 JUN 2011**

**VISTO:**

El Expediente OE N° 6751-M-10, el Acta Compromiso suscripta con fecha 08 de septiembre de 2005 entre este Municipio y la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dependiente de la Secretaría de Obras Públicas del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios de la Nación, que fuera aprobada por Decreto N° 0982 de fecha 12 de octubre de 2005; y el proyecto de decreto elaborado por la Unidad de Gestión del Hábitat "Sobre Recupero Financiero de 510 Viviendas Plan Federal" instaurado mediante Convenio Marco del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios y por los Convenios Particulares suscriptos; y

**CONSIDERANDO:**

Que por el Acuerdo citado, el Gobierno Nacional, en consonancia con las jurisdicciones provinciales y adhesiones municipales, se compromete a dar solución habitacional a los sectores desprotegidos de la sociedad en los centros poblacionales con más fuerte déficit de viviendas;

Que como resultado de la crisis que afectó al país en su totalidad hacia fines del año 2001, el déficit habitacional se vio agravado por el importante aumento que sufrieron el costo de la vivienda y la construcción, y la pérdida o disminución de la capacidad adquisitiva de la población, en un contexto donde el desempleo alcanzó cifras cercanas al 40%;

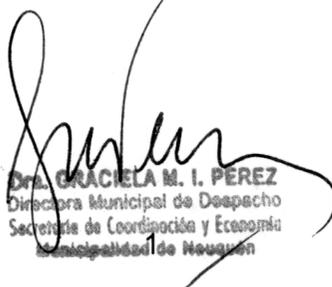
Que por todo ello, este Gobierno Municipal cree firmemente que el acceso a la vivienda contribuye a la integración de cada grupo familiar con el medio urbano, posibilitando obtener las redes de infraestructura, equipamientos y servicios que el mismo brinda, logrando en definitiva una mejor calidad de vida para los vecinos de nuestra ciudad;

Que así se busca atender las necesidades de los sectores sociales carentes de vivienda propia y que no cuenten con recursos económicos para resolver por sí mismos esta problemática;

Que los fondos aportados por el Estado Nacional a las Provincias y Municipios en el marco del Programa Federal, tienen el carácter de financiamiento no reintegrable en virtud de lo establecido en la Cláusula Primera del Convenio mencionado en el Visto;

Que al efecto, los recursos que se generen con el recupero de los fondos invertidos en la construcción de viviendas, cuyos responsables serán las Provincias y Municipios, pasarán a integrar una cuenta especial creada a tal efecto;

Que por las razones expuestas, corresponde al Gobierno Municipal definir el valor a recuperar y los plazos de amortización de la deuda, compatibilizando la eficacia y solidaridad del recupero con la

  
Dra. GRACIELA M. I. PEREZ  
Directora Municipal de Despecho  
Secretaría de Coordinación y Economía  
Municipalidad de Neuquén

capacidad de pago de los destinatarios;

Que obra agregado el Modelo de Contrato de Mutuo a suscribir entre este Municipio y los beneficiarios del Programa Federal de Construcción de Viviendas -370 Viviendas en Valentina Norte y 140 Viviendas en Valentina Sur-;

Que por Dictamen N° 118/11 se expide la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos;

Que mediante Informe N° 153/11, toman intervención la División Control de Contrataciones de Obras Públicas, la Dirección General de Auditoría Interna y la Contaduría Municipal;

Que la Unidad de Gestión de Hábitat remite las actuaciones a la Dirección Municipal de Despacho a los efectos del dictado de la norma legal pertinente;

**Por ello:**

**EL PRESIDENTE DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN A CARGO DEL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL**

**DECRETA:**

**Artículo 1º) APROBAR** el Modelo de Contrato de Mutuo a suscribir entre ----- este Municipio y los beneficiarios del Programa Federal de Construcción de Viviendas -370 Viviendas en Valentina Norte y 140 Viviendas en Valentina Sur-; que como **ANEXO I** forma parte del presente Decreto.-

**Artículo 2º) APROBAR** el ingreso de los fondos recaudados en concepto ----- de recupero financiero a la Cuenta Especial creada al efecto.-

**Artículo 3º) FACULTAR** a la Unidad de Gestión del Hábitat a emitir los ----- actos administrativos correspondientes a fin de lograr el recupero financiero del Programa Federal de Construcción de Viviendas.-

**Artículo 4º)** El presente Decreto será refrendado por la señora Secretaria de ----- Coordinación y Economía.-

**Artículo 5º) REGÍSTRESE**, publíquese, cúmplase de conformidad, dese a la ----- Dirección Centro de Documentación e Información y, oportunamente, **ARCHÍVESE**.-

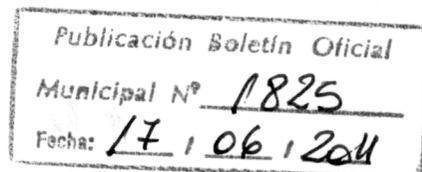
///gd/sds.-

ES COPIA



FDO) BURGOS  
BIANCHI.-

  
Dña. GRACIELA M. I. PÉREZ  
Directora Municipal de Despacho  
Secretaría de Coordinación y Economía  
Municipalidad de Neuquén



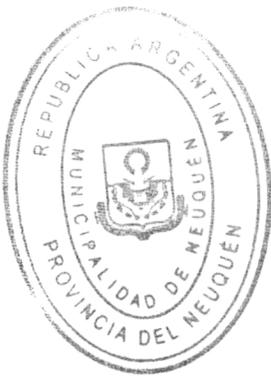


**ANEXO I**

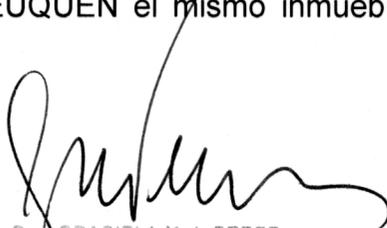
**MODELO DE CONTRATO DE MUTUO**

**CONTRATO DE MUTUO:** El Sr. .... y/o la Sra. ....  
 ..... A FAVOR DE LA MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN - ESCRITURA  
 NÚMERO: ..... - En la ciudad de Neuquén, Capital de la provincia del  
 mismo nombre, a los ..... días del mes ..... del año ..... yo,  
 ....., Escribano Autorizante, titular del Registro  
 Notarial número ..... de la ciudad de Neuquén, me constituyo a  
 requerimiento de las partes en calle Julio Argentino Roca y avenida  
 Argentina, donde comparecen: POR UNA PARTE: el señor Intendente  
 Municipal, **Lic. MARTIN ADOLFO FARIZANO**, D.N.I. N° 10.788.027, con  
 cargo que inviste y justifica con el Acta N° 110 de la Junta Electoral de la  
 Provincia de Neuquén de fecha 13 de noviembre de 2007 y Sesión Especial  
 N° 04 del Concejo Deliberante de la ciudad de Neuquén de fecha 10 de  
 diciembre de 2007, domiciliado legalmente en calle Julio Argentino Roca y  
 avenida Argentina de la ciudad de Neuquén; y POR LA OTRA PARTE:  
 ....., de nacionalidad....., titular del Documento Nacional  
 de Identidad N° ....., estado civil....., Y ....., de  
 nacionalidad....., titular del Documento Nacional de Identidad  
 N°....., estado civil....., domiciliados en calle.....  
 N°..... de la ciudad de Neuquén; los comparecientes son personas hábiles,  
 mayores de edad y de mi conocimiento, doy fe, INTERVIENEN: la última/o  
 por sí, haciéndolo el nombrado en primer término en nombre y  
 representación de la MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN, C.U.I.T. N° 30-  
 63925166-3; y los comparecientes dicen: **a) APARTADO PRIMERO:**  
**MUTUO:** Que en el marco "Programa Federal de Construcción de Viviendas"  
 Sector ..... - ..... viviendas - empresa constructora  
 ..... - de la ciudad de Neuquén, Decreto N° .....del  
 ....., Convenio Marco de fecha 11 de agosto de 2005 y  
 Convenio Particular de fecha ....., LA MUNICIPALIDAD DE  
 NEUQUÉN, en adelante "EL ACREEDOR" le otorgó al  
 Sr/a.....D.N.I. N° ..... y  
 Sr/a.....D.N.I. N° ....., mediante Decreto N° ...../....., en  
 adelante "EL DEUDOR", un crédito equivalente al valor del inmueble  
 destinado a vivienda unifamiliar, identificado catastralmente como .....  
 ....., domicilio calle ..... N°....., todo ello en el  
 marco del Programa Federal de Construcción de Viviendas de Nación. Por  
 dicha operatoria "EL DEUDOR" garantizará el importe correspondiente  
 mediante la constitución de derecho real de hipoteca sobre el inmueble en  
 primer grado en favor de la Municipalidad de Neuquén, por lo que resuelven  
 formalizar el presente mediante la celebración del **CONTRATO DE MUTUO**  
 sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones: I- **CONTRATO DE MUTUO.**  
**PRIMERA: OBJETO – MONTO** EL ACREEDOR otorga a EL DEUDOR, un  
 crédito equivalente al valor del inmueble destinado a vivienda unifamiliar, en  
 el marco del Programa Federal de Construcción de Viviendas de Nación, y  
 que se establece en la suma de Pesos ..... (\$.....);  
 comprendido por los siguientes rubros: a) componente financiado por el  
 Programa Federal de Construcción de Viviendas, Convenio Particular de

  
 Dra. GRACIELA M. I. PEREZ  
 Directora Municipal de Despacho  
 Secretaría de Coordinación y Fraternidad  
 Municipalidad de Neuquén



fecha.....; b) Redeterminaciones y/o Adicionales reconocidos; c) Infraestructura y Nexos; d) Gastos Operativos - Decreto N° 1727 de fecha 30 de diciembre de 2009 Anticipo Financiero; e) Gastos notariales de Escrituración .- **SEGUNDA: PLAZOS.** El crédito se otorga por el plazo máximo de 300 meses. El valor de la primera cuota será de Pesos.....(\$.....) pagadera a los 30 días de firmado el presente Contrato de Mutuo y las restantes cuotas cada 30 días, siendo éstas iguales, mensuales y consecutivas, en la forma que se señala en la Cláusula Quinta; operando el inicio del período de reembolso del crédito en la oportunidad expuesta en la presente cláusula. **TERCERA:** El régimen de pago será a mes vencido. Las restantes cuotas vencerán el mismo día de cada mes o el siguiente día hábil, cuyo importe resultará de la aplicación del denominado "SISTEMA FRANCÉS", conforme planilla que como Anexo I se adjunta al presente.- **CUARTA: INTERÉS.** El crédito devengará un interés compensatorio vencido sobre saldos, pagadero por períodos mensuales, conjuntamente con las cuotas de amortización de capital. La tasa de interés del préstamo será del uno por ciento (1%) mensual.- **QUINTA: FORMA DE PAGO.** El ACREEDOR implementará para el cobro de lo adeudado en el presente Mutuo, las modalidades y lugares de pago que considere pertinentes mediante el área de Recaudación de la Municipalidad. Serán también a cargo del DEUDOR todos los gastos que se originen en la eventual cobranza judicial o extrajudicial del crédito contra el deudor, incluyéndose en tal concepto los honorarios de los letrados u otros profesionales de la Acreedora.- **SEXTA: MORA.** La mora se producirá de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento o interpelación alguna por incumplimiento de las obligaciones pactadas en el presente contrato. La mora se originará también de pleno derecho por: a) La solicitud del DEUDOR de su quiebra o su petición por terceros o solicitud de concurso o su declaración en quiebra, y/o b) La formación de un acuerdo preconcursal por parte o todos los acreedores del DEUDOR, y/o c) La falsedad de cualquiera de las declaraciones juradas presentadas por el DEUDOR para obtener el presente crédito, y/o d) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas en este contrato, en especial, las asumidas al constituir la hipoteca que garantiza el mismo, y/o e) Si el inmueble que por el presente se hipoteca sufriera deterioro de grado tal que no cubra satisfactoriamente las obligaciones del DEUDOR, siempre que el DEUDOR no reponga la garantía disminuida por el deterioro o la refuerce o pague en efectivo una cantidad proporcional al deterioro del inmueble dentro del plazo de quince (15) días contados desde la fecha de la notificación del ACREEDOR en tal sentido.- **SÉPTIMA:** En todos los casos de mora, el saldo de capital adeudado devengará, además del interés compensatorio pactado, un interés punitivo acorde lo establecido por el Artículo 31º) del Decreto N° 0736/06.- **OCTAVA:** Los recursos que se generen con el recupero de los fondos, invertidos según lo detallado en la CLÁUSULA PRIMERA del presente pasarán a integrar una cuenta especial creada al efecto.- **b) APARTADO SEGUNDO: CONTRATO HIPOTECARIO.** El DEUDOR acepta en este acto que como garantía del crédito otorgado por el ACREEDOR, GRAVARÁ con DERECHO REAL DE HIPOTECA EN PRIMER GRADO DE PRIVILEGIO A FAVOR DE LA MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN el mismo inmueble cuyo dominio le será

  
Dra. GRACIELA M. I. PEREZ  
Directora Municipal de Despacho  
Secretaría de Coordinación y Economía  
Municipalidad de Neuquén

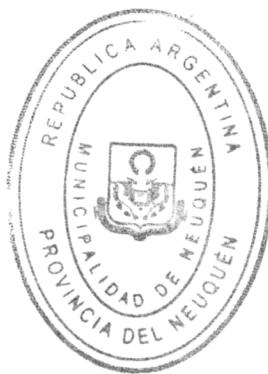


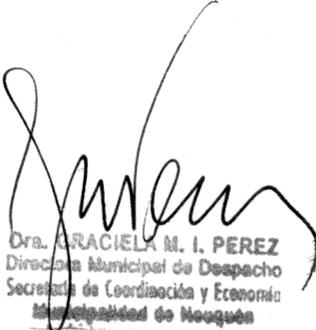
transferido, con las medidas lineales, linderos, superficie y demás circunstancias que surgieran de la subdivisión respectiva.- La Hipoteca se constituirá por el monto total del crédito aquí otorgado de PESOS..... (\$.....).- ESTA FUTURA HIPOTECA SE SUJETARÁ A LAS SIGUIENTES CONDICIONES: **PRIMERA:** La falta de pago a su vencimiento de las cuotas de amortización e intereses dará derecho a la acreedora a cobrar desde la fecha de su vencimiento los recargos e intereses establecidos en las normativas y reglamentaciones vigentes que la parte deudora declara conocer y aceptar, y/o la norma que en el futuro la modifique o reemplace; o por el régimen especial de ejecución extrajudicial de hipotecas normado por el Título V de la Ley 24.441, el que queda pactado expresamente por las partes. **SEGUNDA:** La falta de pago de la parte deudora a su vencimiento de tres (3) cuotas consecutivas de amortización de capital y/o intereses producirá, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, la mora de pleno derecho de la parte deudora, dando derecho al acreedor, a exigir a la parte deudora la cancelación total del crédito debidamente actualizado y el pago de las sumas que por todo concepto ésta adeude, en el plazo perentorio que el acreedor determine en la notificación fehaciente que a tal fin le haga llegar. La falta de pago en este caso dará derecho al acreedor a considerar la deuda de plazo vencido y solicitar sin más dilación la venta judicial del inmueble hipotecado y el inmediato desalojo del mismo, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 27 de la Ley 21.581. **TERCERA:** En caso de ejecución judicial del inmueble hipotecado, el acreedor se reserva el derecho a designar al martillero que ha de intervenir en la subasta, sirviendo de base para la misma, el importe de la deuda, que por todo concepto mantenga la parte deudora con el organismo acreedor, intereses, gastos y costas de ejecución, a cuyo efecto la parte deudora solo podrá oponer las excepciones de pago fundadas en documentos emanados del acreedor con renuncia expresa a las demás que la legislación procesal le pudiera otorgar. **CUARTA:** La parte deudora se obliga a habitar el inmueble con su familia y no darle otro destino, mientras subsista la deuda, a no transferirlo, ni arrendarlo total o parcialmente, ni darlo en préstamo de uso, ni constituir cualquier derecho real sobre el mismo, sin previa autorización del acreedor manifestada por escrito, así como a no realizar acto alguno que disminuya su valor o renta. **QUINTA:** La parte deudora se obliga a mantener el inmueble en perfecto estado de conservación. **SEXTA:** El acreedor se reserva el derecho a efectuar la inspección del inmueble cuantas veces lo crea conveniente, obligándose desde ya la parte deudora a permitir el acceso al inmueble al solo requerimiento del organismo acreedor. **SÉPTIMA:** La parte deudora se obliga a mantener al día el pago de los impuestos, tasas y contribuciones que graven el inmueble y a poner a disposición del acreedor los instrumentos que acrediten dichos pagos cuando éste lo solicite. **OCTAVA:** Los gastos, honorarios, impuestos y tasas que demande la presente escrituración, así como los de reinscripción y cancelación del presente gravamen hipotecario, serán exclusivamente a cargo de la parte deudora. **NOVENA:** La falta de cumplimiento de la parte deudora a cualquiera de las obligaciones

  
Dra. GRACIELA M. I. PEREZ  
Directora Municipal de Despacho  
Secretaría de Coordinación y Economía  
Municipalidad de Neuquén

establecidas en el presente, dará derecho al acreedor a considerar la deuda como de plazo vencido y a ejecutar el inmueble hipotecado, según lo determinado en la CLÁUSULA TERCERA. **DÉCIMA:** La parte deudora acepta y consiente expresamente la cesión total o parcial del crédito y de la hipoteca que lo garantiza por parte de la ACREEDORA, a cualquier persona física o jurídica, o a través de la emisión de títulos o valores representativos de cuotas partes del crédito (TITULIZACIÓN) por sí o por terceros. Para el supuesto de mediar dicha cesión total o parcial, las partes acuerdan que no resultará necesaria la notificación de la cesión al deudor cedido (Artículo 72, Inciso a) de la Ley 24.441), renunciando expresamente la parte deudora a oponer las excepciones personales que le pudiera corresponder, especialmente la compensación, sea contra el cedente o contra el cesionario, no resultando por ende de aplicación la normativa del Artículo N° 1274 del Código Civil. Para la misma eventualidad carecerán de valor legal los acuerdos de remisión, quita, novación, espera, transacción o conciliación por los cesionarios del crédito o sus representantes legales.- **c) APARTADO TERCERO:** Para el caso de que a la finalización de la ejecución del Proyecto resulten de aplicación mayores costos por redeterminación de precio o pago de adicionales no contemplados en el inc. b) de la CLÁUSULA PRIMERA – CONTRATO DE MUTUO-, el ACREEDOR procederá a la modificación del monto de las cuotas a pagar por el DEUDOR, al efecto de hacer frente a los mayores costos por redeterminación de los precios y pago de adicionales. **d) APARTADO CUARTO:** Para todos los efectos judiciales y extrajudiciales y demás obligaciones emergentes de este Contrato, la parte deudora constituye domicilio especial en el inmueble hipotecado, el que no podrá ser modificado por hecho alguno, sin la expresa conformidad del acreedor, constituyendo este último domicilio legal en calles Julio Argentino Roca y Avenida Argentina, las partes manifiestan su conformidad y aceptación. EN ESTE ESTADO la parte deudora manifiesta: Que conoce, acepta y toma conocimiento de que la presente operatoria no contempla la constitución de seguros de vida cancelatorios, y que al valor de la cuota fijada en el APARTADO PRIMERO-CLÁUSULA SEGUNDA se le deberá adicionar el importe de seguro de incendio.- **BAJO TALES CONCEPTOS** queda formalizado el CONTRATO DE MUTUO - LEIDA Y RATIFICADA, así la acepta, otorga y firma el compareciente, ante mí, doy fe. (Expediente OE N° 6751-M-2010).-----

///eb.-



  
Dra. GRACIELA M. I. PEREZ  
Dirección Municipal de Despacho  
Secretaría de Coordinación y Economía  
Municipalidad de Neuquén