

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 12699.-

VISTO:

El Expediente N° CD-267-B-2012; y,

CONSIDERANDO:

Que la Ordenanza N° 2080 regula la adjudicación de solares y predios del dominio privado del Estado Municipal, con fines sociales.-

Que dicha Ordenanza, dictada en el marco de la Ley Provincial N° 53, ha sido modificada en reiteradas oportunidades.-

Que desde el año 1995, la ciudad de Neuquén cuenta con su Carta Orgánica Municipal, por lo que resulta necesario adecuar y actualizar la normativa que regula la adjudicación de lotes.-

Que el Artículo 31º) de dicha Carta Orgánica establece que la Municipalidad promoverá el acceso a la vivienda digna, arbitrando con los gobiernos provincial y nacional programas para su concreción, asegurando su distribución equitativa, con especial atención a los sectores de menos recursos económicos.-

Que en su artículo 44º) dispone que la reserva permanente de inmuebles estará destinada, entre otros fines, a viviendas y loteos de interés social.-

Que fundamentalmente deben regularse, entre otros aspectos, la creación de un registro municipal de postulantes; otorgar al Órgano Ejecutivo Municipal la facultad de adjudicar los lotes a personas físicas, para su ratificación posterior por ordenanza; agilizar el trámite de determinación del valor de los lotes adjudicados.-

Que en ese sentido, el Decreto N° 948/84, reglamentario de la Ordenanza N° 2080, creó el Registro de Postulantes de Tierras Fiscales, posteriormente la Ordenanza N° 11219, sancionada el 1 de diciembre de 2008, creó el Registro de Aspirantes a lotes, denominado Registro de Solicitantes Único y Público.-

Que dicha ordenanza tuvo una vigencia de treinta y seis (36) meses a partir de su publicación.-

Que, por su parte, el 30 de marzo de 2009, la Municipalidad de Neuquén celebró un convenio con el Instituto Provincial de la Vivienda y Urbanismo, para la implementación y ejecución del Registro Único Provincial de Vivienda y Habitat, RUPROVI, adhiriendo así a la Ley Provincial N° 2639, dicho convenio fue aprobado por el Decreto N° 0615/2009, del 12 de mayo de 2009.-


Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARCOS AGUSTÍN SPINA
Secretario Legislativo

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén

Que en la actualidad, se exige a los postulantes a lotes inscribirse en el RUPROVI, no obstante, en la Ordenanza N° 12086- Distrito 2 Balcón de la Ciudad- Plan de Urbanización de la Meseta y la Ordenanza N° 12168- Urbanización Yupanqui, se establece que la asignación de los lotes se realizará respetando la antigüedad de inscripción del solicitante en el SIAS, RUPROVI, IPVU y ADUS.-

Que en virtud de la normativa constitucional vigente, Artículo 123º de la Constitución Nacional y Artículo 271º de la Constitución Provincial, y ante la evidencia de que existen, al menos, dos registros para postulantes a lotes municipales, RUPROVI y SIAS (Sistema de Información de Asistencia Social), resulta necesario que el Municipio de Neuquén cuente con un registro propio de postulantes a loteos sociales.-

Que por otra parte, la Ordenanza N° 11219, derogó el Artículo 3º de la Ordenanza N° 2080, que autorizaba al Órgano Ejecutivo Municipal a otorgar permisos de ocupación precaria de lotes, y en su lugar dispuso que: *"Todas las adjudicaciones de lotes deberán ser aprobadas por ordenanzas"*.-

Que al producirse la caducidad de dicha ordenanza por el transcurso del tiempo, en la actualidad existiría un vacío legislativo respecto de la autoridad competente para adjudicar lotes, por lo que resulta necesario restablecer dicha facultad al Órgano Ejecutivo Municipal.-

Que además y atendiendo a los aportes realizados por el área municipal competente, es necesario establecer un procedimiento ágil para la determinación del valor de los lotes a adjudicar.-

Que la propuesta realizada consiste en multiplicar la valuación fiscal por el coeficiente diez, en lugar de solicitar la valuación a la autoridad provincial competente.-

Que la Comisión Interna de Obras Publicas y Urbanismo emitió su Despacho N° 120/2012, dictaminando aprobar el proyecto de Ordenanza que se adjunta, el cual fue tratado sobre Tablas y aprobado por unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 26/2012 del día 13 de diciembre del corriente año.-

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

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

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1º): La Municipalidad de Neuquén promoverá la función social de la tierra de su dominio privado, ubicada dentro del ejido municipal mediante:

a) El otorgamiento de permisos de ocupación precaria de lotes a personas físicas, con o sin opción a compra, que cumplan con los requisitos establecidos en la presente ordenanza. Debiendo remitir el Órgano Ejecutivo Municipal al Concejo Deliberante un informe, cada seis meses, de los permisos otorgados.-


Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARCOS AGUSTIN SPINA
Secretario Legislativo

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

- b) La adjudicación de lotes en venta, mediante ordenanza, a personas físicas o entidades sin fines de lucro, legalmente constituidas y con domicilio en la ciudad de Neuquén, destinados a la construcción de viviendas.-
- c) El otorgamiento de Permisos de Uso y Ocupación de lotes, mediante ordenanza, a instituciones sin fines de lucro, legalmente constituidas y con domicilio en la ciudad de Neuquén, destinados al servicio social de sus asociados.-

ARTICULO 2º): CREASE el registro de postulantes a lotes sociales, denominado Registro Municipal de Postulantes.-

Los datos sobre personas físicas o entidades sin fines de lucro aspirantes a lotes, que se encuentren inscriptos en el SIAS (Sistema de Información de Asistencia Social), y RUPROVI (Registro Único Provincial de Vivienda y Habitat), deberán ser incorporados, de oficio, al Registro Municipal de Postulantes, respetándose la antigüedad de inscripción en los mismos.-

ARTICULO 3º): REQUISITOS DE INSCRIPCION. Los postulantes a lotes sociales deberán:

- a) Presentar Declaración Jurada de datos personales del solicitante y del grupo familiar conviviente.-
- b) Declarar sus ingresos y los del grupo familiar conviviente.-
- c) Tener residencia continua e inmediata anterior de cinco (5) años en la ciudad de Neuquén.-
- d) Acreditar que tanto el solicitante como los miembros del grupo familiar conviviente no son adjudicatarios o propietarios de bienes inmuebles.-

ARTICULO 4º): CUPOS. En los loteos a realizar deberá destinarse un cupo para personas físicas inscriptas a través de organizaciones intermedias y un cupo para personas físicas inscriptas en forma individual, los porcentajes se establecerán en la ordenanza que lo apruebe. En todos los casos y en referencia a la Ley N° 26.182, se respetará un cupo del 5% para personas con discapacidad.-

ARTICULO 5º): DESTINO DE LOS LOTES. Los beneficiarios están obligados a respetar el destino para el cual se adjudicó el lote y realizar mejoras en el plazo que fije la reglamentación.-

ARTICULO 6º): Se encuentran a cargo de los adjudicatarios el pago de los impuestos, tasas y contribuciones nacionales, municipales y provinciales correspondientes, desde el momento de la adjudicación u ocupación en los casos de asentamientos irregulares.-

ARTICULO 7º): PRECIO. El precio de venta se fijará multiplicando la valuación fiscal por el coeficiente diez (10) y el cálculo se realizará al momento de suscribir el Boleto de Compraventa. Por razones de necesidad, emergencia habitacional o utilidad pública podrá establecerse, excepcionalmente y por ordenanza, un precio de fomento, que se fijará multiplicando la valuación fiscal por un coeficiente a determinar en cada caso y que se calculará al momento de suscribir el Boleto de Compraventa.-


Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARCOS AGUSTÍN SPINA
Secretario Legislativo

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ARTICULO 8º): Las mensuras, subdivisiones, escrituraciones y demás gastos a realizar en las adjudicaciones en venta, estarán a cargo de los interesados, a excepción de los loteos sociales y de las regularizaciones de asentamientos irregulares, donde el adjudicatario sólo se hará cargo de los costos de escrituración.-

ARTICULO 9º): En las adjudicaciones en venta el interesado debe cumplir con el pago total del precio en la forma que establezca la norma respectiva. Cumplidos los requisitos enunciados, el Órgano Ejecutivo Municipal procederá a otorgar la escritura traslativa de dominio. En el caso de lotes destinados a vivienda familiar, será de aplicación la Ley Provincial N° 2789.-

ARTICULO 10º): Cuando el adjudicatario o la institución adquirente debieran recurrir a préstamos hipotecarios, en forma debidamente justificada podrá obviarse la exigencia contenida en el Artículo 9º), para lo cual, en la escritura traslativa de dominio se constituirá hipoteca a favor de la Municipalidad de Neuquén por el saldo del precio, debiendo dejarse perfectamente establecidas las condiciones que debe cumplir el adjudicatario o adquirente, en especial la prohibición de enajenar, ceder o transferir total o parcialmente la propiedad.-

ARTICULO 11º): El incumplimiento por parte del adjudicatario de las obligaciones estipuladas en la presente Ordenanza, será causal de caducidad de la adjudicación o rescisión de la venta de pleno derecho, con pérdida de las mejoras y sumas abonadas a favor de la Municipalidad, sin posibilidad de efectuar reclamo alguno.-

CAPITULO II: ADJUDICACIONES A PERSONAS FÍSICAS

ARTICULO 12º): El Órgano Ejecutivo Municipal podrá otorgar permisos de ocupación precaria de lotes, mediante decreto, a Personas Físicas que cumplan con los requisitos establecidos por la autoridad de aplicación. Los permisos que se otorguen en tales condiciones, serán ratificados por la ordenanza respectiva.-

ARTICULO 13º): REQUISITOS DE LOS BENEFICIARIOS. Los beneficiarios de las adjudicaciones de tierras fiscales deberán reunir los siguientes requisitos:

- a) Estar inscriptos en el Registro Municipal de Postulantes, siendo la antigüedad de la inscripción determinante de la prioridad en el caso de paridad de puntaje.-
- b) Ser mayor de edad o estar emancipado al momento de la inscripción.-
- c) Tener residencia continua e inmediata anterior de 5 años en la ciudad de Neuquén.-
- d) El beneficiario y los miembros del grupo familiar conviviente no deben ser adjudicatarios o propietarios de bienes inmuebles.-

En cada operatoria, podrán establecerse requisitos particulares de acuerdo a las características de la misma.-

ARTICULO 14º): TRANSFERENCIAS DE PERMISOS DE OCUPACION. El Órgano Ejecutivo Municipal, excepcionalmente, habilitará transferencias de Permisos de Ocupación a personas físicas priorizando los derechos del grupo familiar, estableciendo la titularidad o cotitularidad a nombre del cónyuge o conviviente que esté a cargo del grupo familiar. Las transferencias se ajustarán a los siguientes requisitos:

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

- a) El beneficiario deberá estar inscriptos en el Registro Municipal de Postulantes y reunir los requisitos establecidos en el Artículo 13º).-
- b) Contar con la conformidad, manifestada por escrito ante la autoridad municipal, del titular o titulares anteriores.-
- c) Acompañar el original del Permiso de Ocupación del lote.-
- d) El beneficiario y los miembros del grupo familiar conviviente no deben ser adjudicatarios o propietarios de bienes inmuebles.-

- e) Previo a autorizarse la transferencia deberán ser cancelados los servicios retributivos adeudados.-
- f) Pagar el precio del lote, al contado o en cuotas de acuerdo en las condiciones que establezca la autoridad aplicación.-

ARTICULO 15º): Las transferencias constaran en el Registro Municipal de Postulantes. El Municipio no otorgará nuevos lotes a los cedentes del Permiso de Ocupación.-

CAPITULO III: ADJUDICACIONES A PERSONAS DE EXISTENCIA IDEAL

ARTICULO 16º): ADJUDICACION EN VENTA. La Municipalidad de Neuquén, mediante ordenanza, podrá realizar adjudicación en venta de lotes a entidades o instituciones sin fines de lucro legalmente constituidas y establecidas en el Municipio de Neuquén, con destino a la construcción de vivienda única y/o servicio social de sus asociados. Los interesados deberán acreditar ante el Órgano Ejecutivo Municipal:

- a) Personería jurídica mediante copia certificada de lo norma que la otorga, Estatuto y Libro de Actas de la institución.-
- b) Presentar nomina y datos personales completos de los socios aspirantes a lotes, los que deberán reunir los requisitos establecidos en el Artículo 13º).-
- c) Manifestación expresa del destino para el que solicita el lote.-
- d) Presentación del anteproyecto de las viviendas o instalaciones a construir en el lote solicitado y estudio de factibilidad económico-financiera de la realización de la obra.-

ARTICULO 17º): PERMISOS DE USOS Y OCUPACION. La Municipalidad de Neuquén, mediante ordenanza, otorgará Permisos de Uso y Ocupación de lotes a entidades o instituciones sin fines de lucro, legalmente constituidas y establecidas en el Municipio Neuquén, para ser destinadas al servicio social de sus asociados. Las instituciones interesadas deberán acreditar ante el Órgano Ejecutivo Municipal:

- a) Personería jurídica mediante copia certificada de lo norma que la otorga, Estatuto y Libro de Actas de la institución.-
- b) Presentar nomina y datos personales completos de sus asociados.-
- c) Manifestación expresa del destino para el que solicita el lote.-
- d) Presentación del anteproyecto de las instalaciones a construir en el lote solicitado y estudio de factibilidad económico-financiera de la realización de la obra.-

ARTICULO 18º): Los Permisos de Uso y Ocupación son intransferibles. Serán renovables por el término que fije la norma respectiva y siempre que se cumplan las condiciones establecidas en la presente ordenanza.-

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ARTICULO 19°): Las instituciones que cuenten con Permisos de Uso y Ocupación deberán comenzar las obras comprometidas en un plazo de seis (6) meses y finalizarlas dentro de los cinco (5) años de adjudicado el lote. El incumplimiento de estas obligaciones será causal de caducidad del Permiso de Uso y Ocupación.-

ARTICULO 20°): ESTABLECESE que la autoridad de aplicación de la presente ordenanza será la Subsecretaria de Desarrollo Territorial y Regularización o la dependencia que en el futuro la reemplace.-

ARTICULO 21°): El Órgano Ejecutivo Municipal reglamentará la presente ordenanza en un plazo de noventa (90) días, a partir de su promulgación.-

ARTICULO 22°): DEROGASE la Ordenanza N° 2080, N° 2412, N° 10404 y N° 10886.-

ARTICULO 23°): COMUNIQUESE AL ORGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN; A LOS TRECE (13) DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DOCE (Expediente N° CD-267-B-2012).-

ES COPIA
mv

FDO: CONTARDI
SPINA

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARCOS AGUSTÍN SPINA
Secretario Legislativo



Ordenanza Municipal N°	12699	1202
Vetada por Decreto N°	0009	12013
Expte. N°	CD-267-B,12	
Obs.:		

Publicación Boletín Oficial Municipal	
Edición N°	1907
Fecha	01/01/2013