

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 12986.-

VISTO:

El Expediente N° OE-7558-C-2013; y

CONSIDERANDO:

Que se encuentra vigente y en pleno desarrollo el Plan de Urbanización de la Meseta, cuya primera etapa será en el Sector Cuenca Batilana.-

Que mediante Ordenanza N° 11430, se autorizó al Órgano Ejecutivo Municipal a constituir un contrato de Fideicomiso entre la Municipalidad, la Cooperativa de Viviendas para Empleados Mercantiles Limitada, y futuros beneficiarios.-

Que es dable señalar, que se encuentra en vigencia el Plan Procrear respecto del cual, muchos beneficiarios han sido adjudicados.-

Que para acceder a los créditos, es requisito contar con escritura traslativa de dominio sin gravamen alguno.-

Que por ello resulta necesario otorgar la posibilidad a aquellos que opten por pagar el terreno en cuotas, que garanticen al Municipio su acreencia por otro instrumento además de la hipoteca.-

Que en tal sentido, la suscripción de un pagaré sin protesto por la sumatoria de las cuotas pactadas brinda la cobertura necesaria por la deuda, por lo que resulta necesario modificar la Ordenanza N° 12847, a efectos de incorporar esta alternativa, lo cual redundará no solo en beneficio de los particulares, sino del cumplimiento de los preceptos de nuestra Carta Orgánica.-

Que la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos no tiene objeciones que realizar al respecto.-

Que la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo emitió su Despacho N° 040/2014, dictaminando aprobar el proyecto de Ordenanza que se adjunta, el cual fue tratado sobre Tablas y aprobado por unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 08/2014 del día 15 de mayo del corriente año.-

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

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

ARTICULO 1°): AUTORIZASE al Órgano Ejecutivo Municipal a constituir contrato de fideicomiso por el que la Municipalidad de Neuquén transmitirá la propiedad fiduciaria de tres sectores con un total de 189.832 m2, (ciento ochenta y nueve mil ochocientos treinta y dos) identificados como: Resto del Lote Oficial N° 3 Nomen-

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

clatura Catastral N° 09-RR-017-4523 y Nomenclatura Catastral N° 09-20-052-3425, según croquis que se adjunta como ANEXO I y que forma parte de la presente Ordenanza, y que se perfeccionará con la respectiva mensura, a favor de los particulares fiduciantes beneficiarios, o a favor de la Cooperativa de Viviendas para Empleados Mercantiles de Neuquén Ltda., como entidad fiduciaria del respectivo contrato, previa presentación de la documentación societaria pertinente que faculte a la misma para la constitución de dicho 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. Para el caso de que la Municipalidad subdivida las mayores fracciones, sin transferir el dominio en propiedad fiduciaria por las ventajas económicas y/o procedimentales que lo justifiquen, trasladará el dominio directamente a los beneficiarios, una vez formalizada la modalidad de pago, ante ésta, del importe establecido como precio de venta para la tierra fiscal. Este importe será el que resulte de la diferencia del valor fijado por el Tribunal de Tasaciones, actualizado al momento de la escrituración con lo aportado en concepto de obras e infraestructura de la urbanización por cada fiduciante beneficiario, siendo que en ningún caso el importe establecido como precio de venta para la tierra fiscal, podrá ser inferior al valor aportado en concepto de obras de infraestructura y urbanización más siete pesos con diez centavos (\$ 7,10), por metro cuadrado de superficie del lote. Regularizado el importe establecido como precio de venta en cuotas de acuerdo a las condiciones de financiación establecidas por la Administración Municipal de Ingresos Públicos (AMIP), para la financiación en la venta de la tierra fiscal, los fiduciantes beneficiarios deberán constituir hipoteca u otra modalidad de garantía a favor de la Municipalidad por dicho importe. Los gastos y honorarios de las escrituras e hipotecas serán por cuenta de cada fiduciante beneficiario.-

ARTICULO 2º): ESTABLECESE las cláusulas y condiciones del contrato de Fideicomiso que regirán las partes, mencionado en el Artículo 1º) y que, como ANEXO II, forma parte integrante de la presente Ordenanza.-

ARTICULO 3º): APRUEBASE el listado de Entidades Comunitarias y/o Intermedias adherentes y el listado de Fiduciantes Beneficiarios que, como ANEXO III, forma parte integrante de la presente Ordenanza, siempre que cumplan los recaudos que por la presente ordenanza se impone.-

ARTICULO 4º): APRUEBASE el Proyecto Constructivo obligatorio para el desarrollo del Sector, y que como ANEXO IV, forma parte integrante de la presente norma.- cualquier Imposibilidad que surja para el cumplimiento del mismo, deberá contar con la aprobación del Órgano Ejecutivo Municipal con previa consulta al Colegio de Arquitectos.-

ARTICULO 5º): AUTORIZASE al Órgano Ejecutivo Municipal, en su carácter de fiduciante a la firma de un Acta Acuerdo con los responsables de las Entidades Comunitarias y/o Intermedias adherentes, los que garantizarán el conocimiento y acuerdo de los beneficiarios, respecto de los valores referenciales de los lotes en relación a las obras de infraestructura.-

ARTICULO 6º): DEROGASE las Ordenanzas N° 11430 y 12847.-

ARTICULO 7º): COMUNIQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

- PROMULGADA TACITAMENTE -
ART. 76 - CARTA ORGANICA
MUNICIPAL

Concejo Deliberante

de la Ciudad de Neuquén

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN; A LOS QUINCE (15) DIAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL CATORCE (Expediente N°OE-7558-C-2013).-

ES COPIA
am

FDO: SCHLERETH
CANUTO

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. DAMIÁN R. CANUTO
Secretario Legislativo



Ordenanza Municipal N° 12986 /200
Promulgada Tácitamente Art. 76°
CARTA ORGANICA MUNICIPAL.
Expte N° OE-7558-C-2013

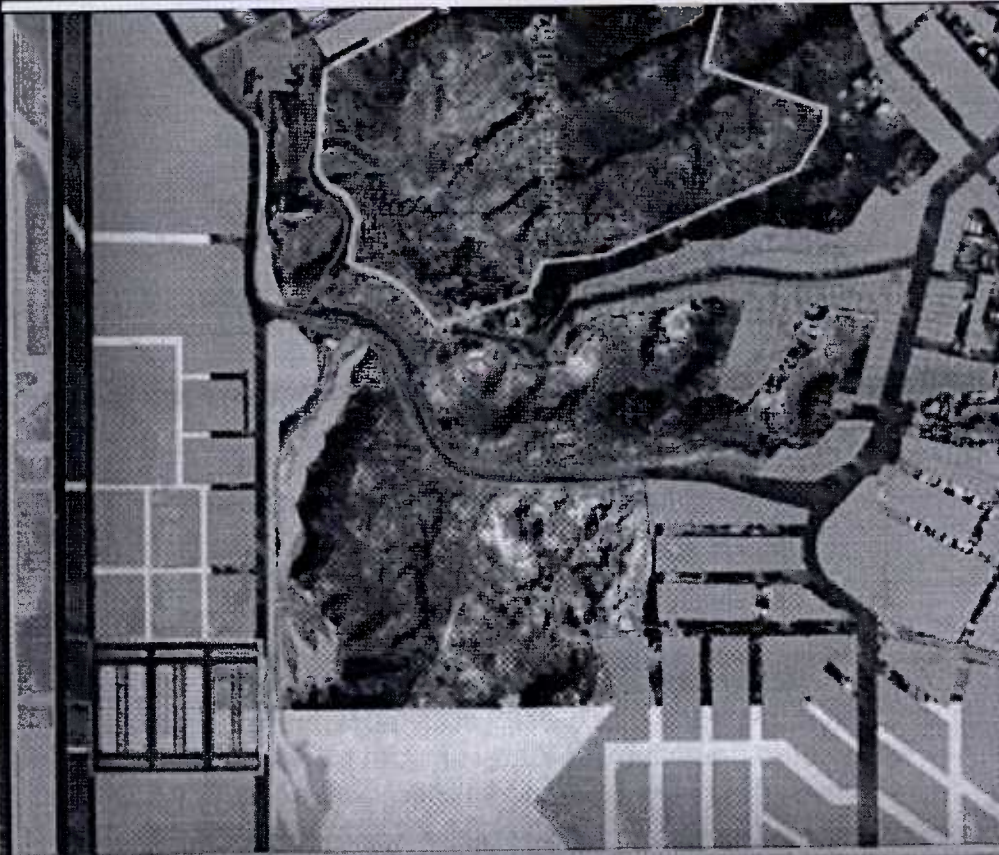
Publicación Boletín Oficial Municipal
Edición N° 1981
Fecha 19 / 06 / 2014

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*



RR-017-4523 / 09-20-052-3425 SUPERFICIE TOTAL 187.832 m² S/E

Centro Urbano de la Ciudad de Neuquén
Calle 17 de Mayo 2000
5500 Neuquén, Argentina



MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN ANEXO I - SECTOR RESTO LOTE OFICIAL 3 - NOM.CAT. n°

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. DAMIÁN R. CANUTO
Secretario Legislativo

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ANEXO II

El Contrato de Fideicomiso objeto de la presente norma deberá incluir las siguientes definiciones, cláusulas y condiciones:

1) OBJETO DEL FIDEICOMISO: Consolidar y ejecutar el desarrollo de la urbanización del Sector para la entrega de los lotes con servicios conforme el Proyecto Urbanístico elaborado por el Colegio de Arquitectos de Neuquén y los correspondientes estudios, proyectos y mensuras requeridos para la entrega de lotes de acuerdo a la normativa vigente como meta mínima, y de ser posible la ejecución de viviendas.-

2) FONDO FIDUCIARIO: Se constituirá con la incorporación del inmueble cedido por el Municipio al efectivizarse la transferencia del predio, con más los aportes en dinero de los Fiduciantes - Beneficiarios para la urbanización y todo otro aporte con destino a cumplir con el objeto del Fideicomiso.-

3) PARTES INTEGRANTES DEL FIDEICOMISO:

- a) **Fiduciante y Fideicomisaria:** La Municipalidad de Neuquén, cede un inmueble de propiedad fiscal en Fideicomiso con el objeto de concretar el desarrollo del Plan de Urbanización del Sector Cuenca Batilana, constituyéndose como Fideicomisaria a efectos de recibir el remanente de los bienes y/o montos dinerarios.-
- b) **Entidad Fiduciaria:** Cooperativa de Viviendas para Empleados Mercantiles de Neuquén Limitada.-
- c) **Fiduciante - Beneficiario:** 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, los que serán auditados por la Municipalidad.-

A) FUNCIONES Y OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD FIDUCIARIA: Tiene a su cargo:

- 1. La ejecución de la Urbanización
- 2. Apertura y manejo de la Cuenta Fiduciaria
- 3. Escrituración de los lotes
- 4. Gestión de recursos para financiamiento de obras
- 5. Gestión de programas para ejecución de viviendas
- 6. Acuerdos
- 7. Gastos de Administración
- 8. Habilitación de local para atención de los beneficiarios
- 9. Rendición de cuentas
- 10. Constitución de seguro de cumplimiento de sus obligaciones
- 11. Custodia del inmueble en virtud del Permiso de Uso y Ocupación oportunamente cedido mediante Ordenanza N° 11277 suscribiendo el correspondiente acuerdo con el Centro de Empleados de Comercio

A1) Ejecución de la Urbanización: Comprende: movimiento de suelos, apertura y enripiado de calles, cordón cuneta y defensas pluvioaluvionales, red de agua y de cloacas, red eléctrica y de alumbrado público red de gas, todas con sus

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

correspondientes nexos para su habilitación; no agotando la presente enumeración las acciones que deberán garantizar la total terminación de las obras exigibles para la urbanización objeto del Fideicomiso.-

Asimismo, la Entidad Fiduciaria deberá organizar la ejecución de las obras de infraestructura y urbanización en forma conjunta a la ejecución de los planes de vivienda, para el caso de que el aporte de financiación con destino a vivienda se concrete antes de la finalización de las infraestructuras, suscribiendo todos los acuerdos y convenios necesarios para la concreción de los planes.-

Se deberá contemplar la transferencia a la Municipalidad de Neuquén del remanente del Fideicomiso, el que recibirá en su carácter de Fideicomisaria, cediendo asimismo a través de los correspondientes planos de mensura los espacios destinados a calle, espacios verdes y reserva fiscal.-

A2) Apertura y Manejo de la Cuenta Fiduciaria: La Entidad Fiduciaria abrirá una cuenta bancaria fiduciaria a nombre del Fideicomiso a efectos de recaudar los aportes de los fiduciantes y toda otra suma con destino al cumplimiento de la urbanización.-

A3) Escrituración de los lotes: La Entidad Fiduciaria deberá extender la escritura traslativa de dominio de los lotes a favor de los Fiduciantes- Beneficiarios, una vez que se hayan aprobado los planos de mensura y agotado los recaudos de urbanización previstos.-

En caso de que el valor fijado por el Tribunal de Tasaciones sea mayor a lo aportado en concepto de obras, infraestructura de la urbanización, el beneficiario deberá abonar el saldo de contado o en cuotas, constituyendo hipoteca en el acto de escrituración, a favor de la Municipalidad de Neuquén.-

Los montos asignables al valor de la tierra deberán ser transferidos al Municipio de la Ciudad de Neuquén.-

En ningún caso, el valor a abonar por todo concepto, podrá ser inferior al valor aportado en concepto de obras de infraestructura y urbanización más Pesos Siete con 10/00 por metro cuadrado de superficie del lote.-

La Entidad Fiduciaria 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 20% de los ingresos del grupo familiar.

Los gastos y honorarios de las escrituras e hipotecas, serán por cuenta de cada beneficiario.-

Restricciones: La escritura traslativa de dominio contendrá la prohibición de enajenar el lote por un plazo de diez (10) años.-

A4) Gestión de Recursos para financiamiento de Obras: La Entidad Fiduciaria, 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, pudiendo con ello mejorar el financiamiento inicial propuesto.-

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

A5) Gestión de Programas para Ejecución de Viviendas: La Entidad Fiduciaria puede gestionar 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 a los beneficiarios, los que, en caso de aprobarse la propuesta, podrán destinar dichos lotes a un fondo con destino a ese Plan.-

A6) Acuerdos: En el caso de confirmarse el ingreso de los recursos para financiar los planes de viviendas, la Entidad Fiduciaria suscribirá todos los acuerdos conducentes a su ejecución.-

La Entidad Fiduciaria 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 pertinente.-

A7) Gastos de Administración: El valor de honorarios y gastos de Administración del Fideicomiso no podrá superar el 10% del valor de las obras de infraestructura y urbanización y en caso de concretarse la obtención del financiamiento para vivienda en los plazos previstos, se fija el 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 la 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-Beneficiarios debiendo prever la Entidad Fiduciaria un mecanismo de aporte en cuotas por dichos conceptos, los que ingresarán al Fondo Fiduciario y serán percibidos por la misma conforme la liquidación que practique mensualmente.-

A8) Habilitación de local para atención a los beneficiarios: La Entidad Fiduciaria deberá comprometer la habilitación de un local en la Ciudad de Neuquén, de manera de garantizar la adecuada atención e información para los beneficiarios.-

A9) Rendición de Cuentas: La Entidad Fiduciaria deberá rendir cuentas cada tres (3) meses de su gestión, las que deberán contar con informe favorable de la Sindicatura Municipal para luego ser remitidos a la Unidad Ejecutora creada por Ordenanza N° 11219 .-

A10) Constitución de Seguro de Cumplimiento de sus obligaciones.-

A11) Custodio del inmueble oportunamente cedido por Ordenanza N° 11277.-

5) Fiduciantes - Beneficiarios – Requisitos:

- a) Encontrarse inscripto en el Registro de Postulantes;
- b) Ser mayor de 21 años o encontrarse emancipado;
- c) 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;
- d) No poseer bienes inmuebles. Se requerirá información al Registro de la Propiedad Inmueble de Neuquén, Dirección de Catastro Provincial, Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo y ADUS.-

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

- e) Comprometer el aporte necesario destinado al fondo fiduciario.
- 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 - beneficiario.

6) CUPOS Y REEMPLAZOS: En el Contrato de Fideicomiso se respetarán los cupos de inscripción de adherentes aprobados por el Foro de la Meseta conforme la inscripción efectivizada en el Registro de Postulantes y a la grilla elaborada en el Acta de Consenso y aprobación de Metodología y Acciones, siendo auditado por el Municipio.-

Se preverá un mecanismo de reemplazo de los fiduciantes- beneficiarios ya sea por renuncia o incumplimiento de los aportes comprometidos por contrato cuando la deuda supere las tres cuotas, debiendo preverse la devolución del capital aportado menos los gastos.-

Para ello, se respetará el cupo aportado por la Entidad Intermedia, debiendo reemplazarse el carácter de fiduciante – beneficiario por un suplente que corresponda al mismo cupo. En el supuesto de haberse agotado dicho cupo y/o no pueda proponerse al suplente, se procederá a reasignar la vacante entre las Entidades participantes del Foro de la Meseta.-

7) IMPUGNACION: Los listados de fiduciantes - beneficiarios, serán debidamente publicados, debiendo someterse los mismos a un periodo de impugnación, a fin de que puedan ser observados los beneficiarios tanto titulares como suplentes, que no cumplan debidamente con los requisitos estipulados en el Contrato de Fideicomiso.-

8) PREVISION CONTRACTUAL: Se contemplará en el contrato a suscribir que para el caso de imposibilidad del cumplimiento del objeto del fideicomiso por cualquier causa incluso caso fortuito o fuerza mayor, la Municipalidad de Neuquén se encuentra eximida de cualquier reclamo o demanda derivado del Fideicomiso aprobado, tanto de parte de la Entidad Fiduciaria como de los Fiduciantes - Beneficiarios.-

9) PLAZO: Se establece un plazo de hasta 24 meses para la ejecución de las obras, a partir de la aprobación de la mensura de los sectores involucrados.-

Los Fiduciantes-Beneficiarios y la Entidad Fideicomisaria podrán autorizar el otorgamiento de un mayor plazo.-

10) PRORROGA: 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 acuerdo y no pudiendo extenderse el Contrato de Fideicomiso más allá de cuatro años de su firma.-

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. DAMIÁN R. CANUTO
Secretario Legislativo

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ANEXO III

TOTAL LOTES 257		ENTIDADES GRUPO I		ENTIDADES GRUPO II		LOTES GRUPO I	REDISTRIBUCION LOTES GRUPO I
		225 LOTES		32 LOTES		225	222
ENTIDADES COMUNITARIAS Y/O INTERMEDIAS ADHERENTES - GRUPO I							
N°	NOMBRE	INSCRIPTOS				LOTES	LOTES REDISTRIB
		TOTAL	Observados	Habilitados	porcent		
1	Agrupación de Policías Independientes	61	23	30	1,39%	3	1
2	Asociación Argentina (AAPP)	6	1	2	0,09%	0	0
3	Asociación Civil Unomasuno	10	0	10	0,46%	1	1
4	Asociación de Empleados de la Dirección General Impositiva (AFIP)	63	27	33	1,53%	3	5
5	Asociación de Viajantes de Industria y Comercio del Comahue (AVICOM)	34	21	13	0,60%	1	2
6	Asociación del Personal no Docente de la UNCo (APUNC)	6	2	4	0,19%	0	0
7	Asociación Mutual 3 de Diciembre del Comahue	5	1	3	0,14%	0	0
8	Asociación Mutual Atlántica de Trabajadores Gráficos Independientes	36	9	27	1,25%	3	4
9	Asociación Mutual de Empleados de Bancos de la Provincia del Neuquén (BPN)	73	44	29	1,35%	3	4
10	Asociación Mutual de Empleados Municipales (AMMUN)	1224	141	927	43,02%	97	97
11	Asociación Neuquina de Empleados Legislativos (ANEL)	8	2	2	0,09%	0	0
12	Asociación Mutual Obreros y Empl Mecánicos de RN y NQN (AMOEM)	21	3	15	0,70%	2	0
13	Asociación de Trabajadores de la Educación de Neuquén (ATEN)	186	54	70	3,25%	7	10
14	Asociación Mutual del Personal del Enta Provincial de Energía del Neuquén (AMUPEPEN)	21	8	13	0,60%	1	2
15	Cámara de Mujeres PYME del Sur Argentino	115	75	40	1,86%	4	6
16	Centro de Empleados de Comercio de Neuquén	114	20	69	3,20%	7	9
17	Centro de Técnicos del Neuquén	9	0	8	0,37%	1	0
18	Consejo Profesional de Psicólogos de la Provincia de Neuquén	14	0	14	0,65%	1	2
19	Cooperativa de Vivienda 8 de Marzo	41	1	40	1,86%	4	0
20	Cooperativa de Vivienda Nostra Terra Ltda.	20	2	12	0,56%	1	2
21	Cooperativa de Vivienda y Consumo 127 Hectareas La Sirena Ltda	579	205	364	16,89%	38	49
22	Cooperativa de Vivienda y Consumo La Ruca del Empleado Público Provincial Ltda	172	75	97	4,50%	10	0
23	Cooperativa de Vivienda y Consumo La Sirena Ltda	27	11	11	0,51%	1	2
24	Cooperativa de Vivienda y Consumo Personal Universidad Nacional del Comahue (COOPUC)	33	5	28	1,30%	3	0
25	Faena College	99	30	69	3,20%	7	0
26	Mutual de Docentes del Neuquén (MUDON)	74	18	56	2,60%	6	8
27	Sindicato de Camioneros de Neuquén	39	15	24	1,11%	3	0
28	Sindicato de Prensa	13	3	10	0,46%	1	1
29	Sindicato Peones de Taxi de Neuquén	11	11	0	0,00%	0	0
30	Sindicatos de Empleados de Casinos del Neuquén	48	5	30	1,39%	3	4
31	Sindicatos de Empleados Judiciales del Neuquén (SEJUN)	136	40	96	4,45%	10	13
32	EL DANTE	16	7	9	0,42%	1	0
33	UTEDYC	81	81	0	0,00%	0	0
		3395	940	2155	100,00%	225	222

LOTES GRUPO II	REDISTRIBUCION LOTES GRUPO II
32	35

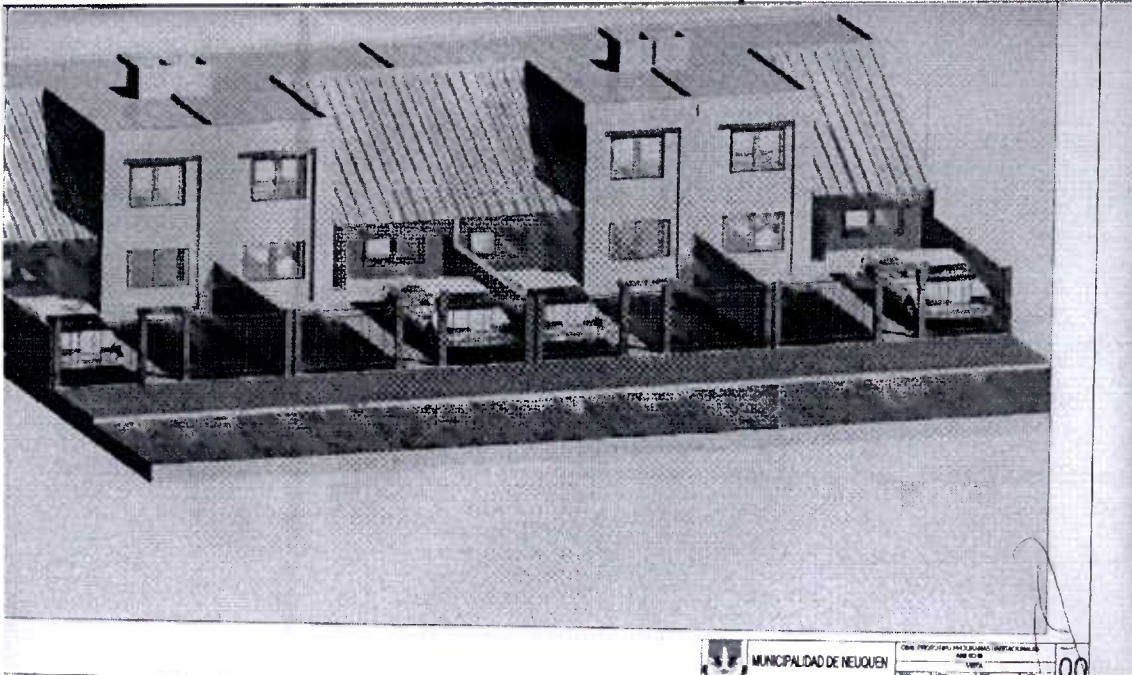
Entidades del barrio Alta Barda - ANEXO III						
	TOTAL	Observados	Habilitados	porcent	LOTES	LOTES REDISTRIB
35	15	3	12	10,62%	4	4
36	42	9	33	29,20%	9	12
37	179	111	68	60,18%	19	19
	266	153	113	100,00%	32	35

257,00 257,00

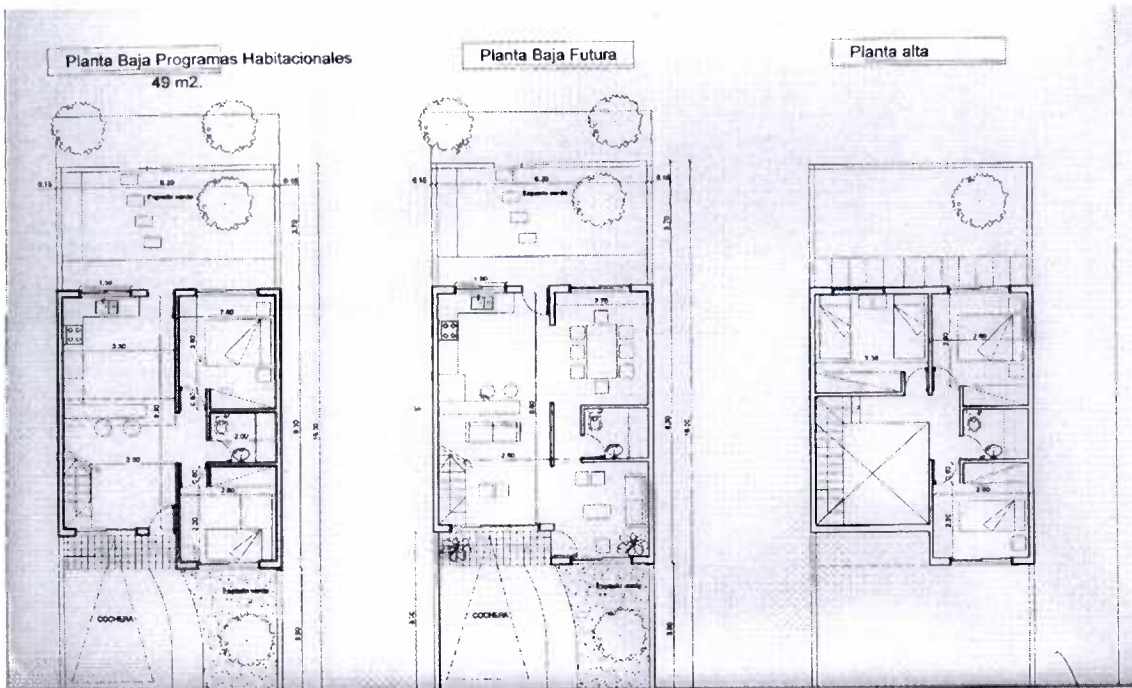
Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. DAMIÁN R. CANUTO
Secretario Legislativo

ANEXO IV

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*



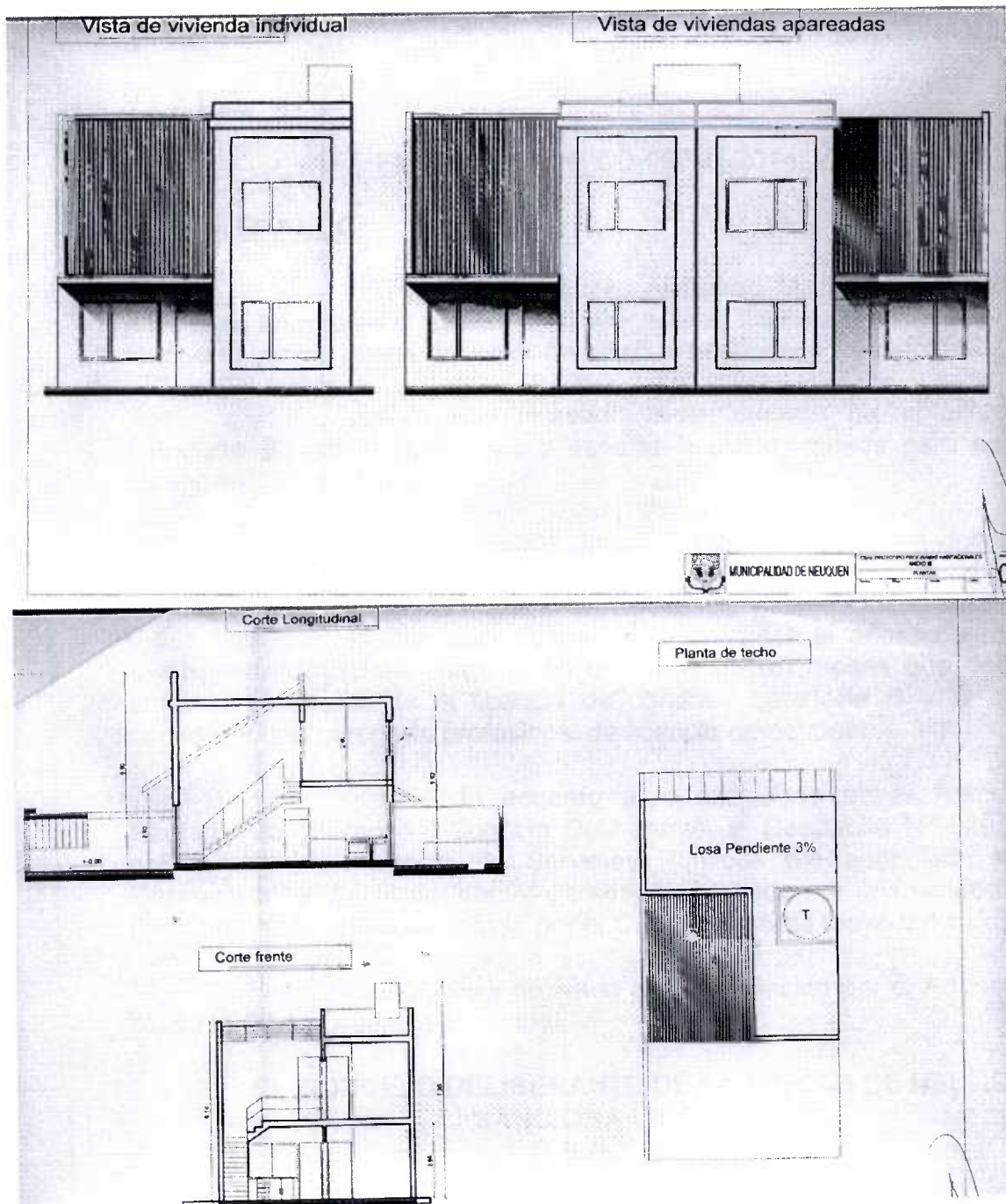
MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN



Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. DAMIÁN R. CANUTO
Secretario Legislativo



Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén



Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. DAMIÁN R. CANUTO
Secretario Legislativo