

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 14946.-

VISTO:

El Expediente N° OE-10695-M-2024; y

CONSIDERANDO:

Que aún existen asentamientos informales en la Ciudad de Neuquén, ubicados en tierras de dominio municipal, con un alto grado de consolidación y desarrollo a lo largo de los años.

Que el propio crecimiento de la ciudad tiene como antecedentes que algunos de sus barrios más populares nacieron como asentamientos informales.

Que dicha circunstancia requiere la intervención del municipio, a fin de evitar el detrimento de las políticas públicas y de la prestación de servicios, ya que la existencia de asentamientos informales implica la falta de servicios esenciales de infraestructura e incumplimiento de las normativas de edificación, usos y ocupación del espacio público, control ambiental de actividades y movilidad urbana, específicamente en lo atinente a la jerarquización vial, inclusive de cambio de estados parcelarios, así como una evidente degradación del hábitat.

Que, en este sentido, las políticas públicas deben garantizar la inclusión de estos asentamientos a la trama urbana formal de la ciudad, mediante el desarrollo de planes de ordenamiento urbano ambiental, ejecutables por etapas, posibilitando un gradual proceso de regularización dominial que otorgue a las vecinas y vecinos seguridad jurídica, generando al mismo tiempo un sentido de pertenencia y responsabilidad de los beneficiarios en relación a la tierra que habitan junto a su grupo familiar, situando a las familias como sujetos con derechos y obligaciones.

Que, en este contexto, en el marco de la Ordenanza N° 2080 y sus Decretos Reglamentarios, la Municipalidad de Neuquén se encuentra llevando adelante programas de regularización dominial de los asentamientos informales o barrios existentes en el ejido urbano de la Ciudad de Neuquén.

Que la citada norma legal establece que la Municipalidad debe promover el cumplimiento integral de la función social de la tierra fiscal urbana municipal en todos sus aspectos, siendo sancionada con la finalidad de abordar y dar respuesta a la diversidad de conflictos planteados al municipio desde los asentamientos poblacionales irregulares en tierras fiscales, además de los requerimientos de asociados y entidades para el cumplimiento de fines sociales, tales como la vivienda y las instalaciones de servicios.

Que los programas de regularización implican un beneficio directo para todos los vecinos de la ciudad, por cuanto su implementación tiene como efecto la integración de zonas que en la actualidad son enclaves, sin conformar la interrelación de la ciudad, generando patrones de urbanización inequitativos y vulnerables, provocando la desvalorización de las propiedades circundantes.

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

Que existen numerosos asentamientos o sectores dentro del ejido de la Ciudad de Neuquén que no cuentan con la mensura de fraccionamiento e individualización de los lotes que cada vecino ocupa.

Que, sin embargo, cuentan con servicios de luz, agua y gas, siendo la mensura de los mismos una acción fundamental para resolver cuestiones de ordenamiento urbano y la inclusión de dichos sectores a la trama urbana formal de la ciudad, mejorando con ello la calidad de vida de la población y permitiendo a todas las familias proseguir con la tramitación administrativa pertinente tendiente a la adjudicación en venta de los lotes surgidos o al otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio.

Que, en este orden de ideas, aún no cuentan con mensura registrada de forma definitiva, en el ejido de la Ciudad de Neuquén, el Sector El Tanque y Huertas del Barrio Parque Industrial Neuquén, Sector La Costa del Barrio Valentina Sur, Sector Tres Arroyos, Despo y Paimún del Barrio Confluencia, Sector Rincón del Valle del Barrio Melipal, Sector Toma Norte del Barrio Gran Neuquén Norte y el Barrio Islas Malvinas.

Que de las intervenciones previstas para los sectores a regularizar, surge la necesidad de la ejecución de los trabajos de agrimensura y la obtención de la registración definitiva de los planos ante la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial de la Provincia del Neuquén, incluyendo la totalidad de los lotes ocupados con viviendas familiares y definiendo los espacios destinados a usos comunes y complementarios.

Que resulta oportuno y necesario generar fuentes especiales de financiamiento, cuyo destino específico sea financiar los gastos de contratación y confección de las mensuras pendientes en diversos sectores de la Ciudad de Neuquén, permitiendo avanzar hacia la finalización definitiva de la regularización dominial de los asentamientos informales existentes, a fin de que las y los vecinos puedan gozar paulatinamente de una trama urbana más ordenada, sustentable, fluida y segura, tanto en lo vial como en la provisión eficiente de los servicios esenciales.

Que, en reiteradas ocasiones, el municipio ha utilizado como metodología de financiamiento de obras públicas de infraestructura la venta de inmuebles de dominio privado municipal, mediante el procedimiento de Remate o Licitación Pública y con la intervención del Tribunal de Tasaciones de la Provincia del Neuquén, garantizando la transparencia de los procesos y el mejor ingreso posible para la Municipalidad.

Que, actualmente, existen terrenos de propiedad municipal ubicados en distintos sectores de la ciudad en condiciones de proponer su venta, a través de los mecanismos de oferta descriptos, con el fin de financiar la ejecución de los trabajos de mensura.

Que, entre dichos inmuebles, se encuentran los designados como Lote 11 de la Manzana 7, identificado con la Nomenclatura Catastral N° 09-20-064-8555-0000; Lote 6 de la Manzana 18, identificado con la Nomenclatura Catastral N° 09-20-064-6523-0000, que surgen del Plano de Mensura registrado bajo Expediente N° 2704-4583/1979; Lote 1 de la Manzana 1, identificado con la Nomenclatura Catastral N° 09-20-059-1926-0000, que surge del

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

Plano de Mensura registrado bajo Expediente Nº 2704-4024/79; Lote 7-C de la Manzana 7, identificado con la Nomenclatura Catastral Nº 09-21-080-5261-0000, que surge del Plano de Mensura registrado bajo Expediente Nº 2704-3412/1978; Lote 1 de la Manzana S-28, identificado con la Nomenclatura Catastral Nº 09-20-052-1490-0000; Lote 4 de la Manzana S-28, identificado con la Nomenclatura Catastral Nº 09-20-052-0492-0000, que surgen del Plano de Mensura registrado bajo Expediente Nº 2704-2981/1978; y Lote 3 de la Manzana 3, identificado con la Nomenclatura Catastral Nº 09-20-088-5154-0000, que surge del Plano de Mensura registrado bajo Expediente Nº 2318-2109/1985.

Que, de acuerdo a los folios electrónicos emitidos por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia del Neuquén, los inmuebles precedentemente individualizados se encuentran inscriptos bajo las Matrículas 16675-Confluencia, 16754-Confluencia, 18308-Confluencia, 52331-Confluencia, 31295-Confluencia, 31298-Confluencia y 26706-Confluencia, respectivamente, correspondiendo su titularidad a la Municipalidad de Neuquén.

Que, de conformidad con las inspecciones realizadas por la Dirección Verificación y Notificación de la Subsecretaría de Tierras, los citados inmuebles se encuentran deshabitados.

Que la Municipalidad cuenta con un Fondo Especial de Tierras, con destino a la financiación de obra pública, a efectos de que se deposite el producto de la venta de patrimonio municipal específico, dando claridad a los ingresos obtenidos por dichas operaciones.

Que, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 273), Inciso e), de la Constitución de la Provincia del Neuquén, los municipios se encuentran facultados para enajenar los bienes municipales solo en remate o licitación pública.

Que la citada norma legal dispone que son atribuciones comunes a todos los municipios, con arreglo a sus cartas y leyes orgánicas, administrar los bienes municipales, adquirirlos o enajenarlos. Para este último caso se requerirá 2/3 (dos tercios) de votos del total de miembros del Concejo Deliberante. Cuando se trate de edificios destinados a servicios públicos, se requerirá autorización previa de la Legislatura Provincial. Las enajenaciones sólo podrán hacerse en remate o licitación pública, anunciados con 60 (sesenta) días de anticipación.

Que tomó debida intervención la Dirección de Asesoría Legal de la Subsecretaría de Tierras y la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos, mediante sus respectivos dictámenes, sin formular observación legal alguna al presente trámite.

Que de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 165º) del Reglamento Interno del Concejo Deliberante, el Despacho Nº 024/2025 emitido por la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo fue anunciado en la Sesión Ordinaria Nº 07/2025 del día 08 de mayo y aprobado por mayoría con 15 votos afirmativos en la Sesión Ordinaria Nº 08/2025, celebrada por el Cuerpo el 22 de mayo del corriente año.


Dr. FEDERICO AUGUSTO CLOSS
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante de la Ciudad
de Neuquén

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

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 NEUQUÉN
SANCIONA LA SIGUIENTE
ORDENANZA**

ARTÍCULO 1º): AUTORÍZASE al Órgano Ejecutivo Municipal a disponer la venta, a través de Remate o Licitación Pública y tomando como base los valores fijados por el Tribunal de Tasaciones de la Provincia del Neuquén, los inmuebles de dominio privado municipal que a continuación se detallan, cuyos montos recaudados deberán ser depositados en la Cuenta Especial del Fondo de Tierras N° 5GT-111-6:

- a) El inmueble individualizado como Lote 11 de la Manzana 7, identificado con la Nomenclatura Catastral N° 09-20-064-8555-0000, Matrícula 16675 - Confluencia, con una superficie de 414,24m² (cuatrocientos catorce con veinticuatro metros cuadrados), ubicado en el Barrio Santa Genoveva de la Ciudad de Neuquén, de acuerdo al Anexo I que forma parte de la presente ordenanza.
- b) El inmueble individualizado como Lote 6 de la Manzana 18, identificado con la Nomenclatura Catastral N° 09-20-064-6523-0000, Matrícula 16754 - Confluencia, con una superficie de 450m² (cuatrocientos cincuenta metros cuadrados), ubicado en el Barrio Santa Genoveva de la Ciudad de Neuquén, de acuerdo al Anexo II que forma parte de la presente ordenanza.
- c) El inmueble individualizado como Lote 1 de la Manzana 1, identificado con la Nomenclatura Catastral N° 09-20-059-1926-0000, Matrícula 18308-Confluencia, con una superficie de 394m² (trescientos noventa y cuatro metros cuadrados), ubicado en el Barrio Santa Genoveva de la Ciudad de Neuquén, de acuerdo al Anexo III que forma parte de la presente ordenanza.
- d) El inmueble individualizado como Lote 7C de la Manzana 7, identificado con la Nomenclatura Catastral N° 09-21-080-5261-0000, Matrícula 52331-Confluencia, con una superficie de 700m² (setecientos metros cuadrados), ubicado en el Barrio Canal V de la Ciudad de Neuquén, de acuerdo al Anexo IV que forma parte de la presente ordenanza.
- e) El inmueble individualizado como lote 1 de la Manzana S28, identificado con la Nomenclatura Catastral N° 09-20-052-1490-0000, Matrícula 31295-Confluencia, con una superficie de 918,40m² (novecientos dieciocho con cuarenta metros cuadrados), ubicado en el Barrio Alta Barda de la Ciudad de Neuquén, de acuerdo al Anexo V que forma parte de la presente ordenanza.
- f) El inmueble individualizado como Lote 4 de la Manzana S28, identificado con la Nomenclatura Catastral N° 09-20-052-0492-0000, Matrícula 31298-Confluencia, con una superficie de 2.219,99m² (dos mil doscientos diecinueve con noventa y nueve metros cuadrados), ubicado en el Barrio Alta Barda de la Ciudad de Neuquén, de acuerdo al Anexo VI que forma parte de la presente ordenanza.
- g) El inmueble individualizado como Lote 3 de la Manzana 3, identificado con la Nomenclatura Catastral N° 09-20-088-5154-0000, Matrícula 26706-Confluencia, con una superficie de 1.322,58m² (mil trescientos veintidós con cincuenta y ocho metros cuadrados), ubicado en el Barrio Río Grande de la Ciudad de Neuquén, de acuerdo al Anexo VII que forma parte de la presente ordenanza.-

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ARTÍCULO 2º): AUTORIZÁSE al Órgano Ejecutivo Municipal a desafectar del destino Reserva Fiscal los inmuebles individualizados como Lote 7C de la Manzana 7, identificado con la Nomenclatura Catastral N° 09-21-080-5261-0000, con una superficie de 700m² (setecientos metros cuadrados), ubicado en el Barrio Canal V de la Ciudad de Neuquén y Lote 3 de la Manzana 3, identificado con la Nomenclatura Catastral N° 09-20-088-5154-0000, con una superficie de 1.322,58m² (mil trescientos veintidós con cincuenta y ocho metros cuadrados), ubicado en el Barrio Río Grande de la Ciudad de Neuquén.-

ARTÍCULO 3º): AUTORIZÁSE al Órgano Ejecutivo Municipal a afectar al Dominio Privado Municipal los inmuebles individualizados en el Artículo 2º) de la presente ordenanza.-

ARTÍCULO 4º): El Órgano Ejecutivo Municipal dispondrá el orden y disposición de las mensuras a realizar, teniendo en cuenta los ingresos y recursos técnicos disponibles por la venta de las tierras.-

ARTÍCULO 5º): Las Condiciones Generales y Particulares del Remate o Licitación Pública y del pago serán establecidas por el Órgano Ejecutivo Municipal de acuerdo a los términos del Artículo 273º) Inciso e) de la Constitución Provincial, Artículo 113 Inciso 4) de la Carta Orgánica Municipal, Artículo 9º) de la Ordenanza N° 12543 para quienes hayan presentado iniciativas en ese régimen, Artículo 105º) de la Ordenanza N° 10383 correspondiente al Código Tributario Municipal, Artículos 25º) y 31º) de su Decreto Reglamentario N° 736/2006 y su modificatorio N° 698/2008, pudiendo optar para abonar el monto total del débito fiscal hasta 24 (veinticuatro) cuotas mensuales, iguales y consecutivas, que contendrán un interés sobre saldos del 50% (cincuenta por ciento) en caso de abonar hasta 3 (tres) cuotas; del 65% (sesenta y cinco por ciento) en caso de abonar de 4 a 6 (cuatro a seis) cuotas, del 80% (ochenta por ciento) en caso de abonar de 7 a 12 (siete a doce) cuotas, y del 100% (cien por ciento) en caso de abonar desde 13 (trece) cuotas en adelante.-

ARTÍCULO 6º): AUTORIZÁSE al Órgano Ejecutivo Municipal a suscribir los correspondientes boletos de compraventa de los inmuebles individualizados en la presente ordenanza, con carácter intransferible, a favor de las personas adjudicadas en el marco del proceso de Remate o Licitación Pública a desarrollarse a través de las áreas de competencia, pactando la modalidad de pago del precio resultante.-

ARTÍCULO 7º): AUTORIZÁSE al Órgano Ejecutivo Municipal, acreditado el pago del precio de venta de los inmuebles, a otorgar la Escritura Traslativa de Dominio, quedando a cuenta de los adjudicatarios los gastos que demande dicha operación, como así también los honorarios del Escribano interviniente.-

ARTÍCULO 8º): Será de exclusiva cuenta de los adjudicatarios, a partir de la fecha de posesión, el pago de impuestos, tasas y contribuciones que graven el bien adquirido, sean éstos nacionales, provinciales, municipales o de cualquier otro tipo que le pudiera corresponder.-

Dr. FEDERICO AUGUSTO CLOSS
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante de la Ciudad
de Neuquén

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ARTÍCULO 9°): El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por los compradores, traerá aparejada la resolución de la venta, la que operará de pleno derecho, quedando las mejoras realizadas y las sumas abonadas a favor de la Municipalidad de Neuquén, sin derecho a indemnización alguna.-

ARTÍCULO 10°): COMUNÍQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN; A LOS VEINTIDÓS (22) DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (Expediente N° OE-10695-M-2024).-

ES COPIA
lo

FDO.: ARGUMERO
CLOSS

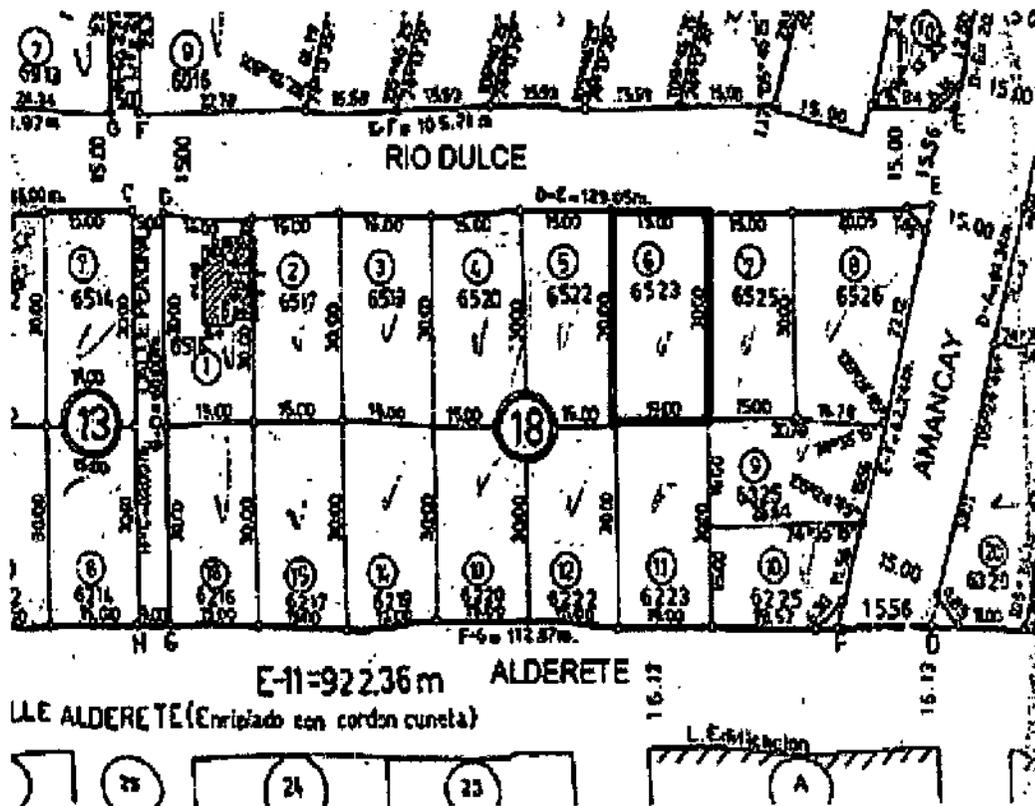
Dr. FEDERICO AUGUSTO CLOSS
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante de la Ciudad
de Neuquén



Ordenanza Municipal N°	14946	120
Promulgada por Decreto N°	0627	12025
Expte. N°	OE-10695-M-2024	
Obs.:		

Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén

ANEXO II

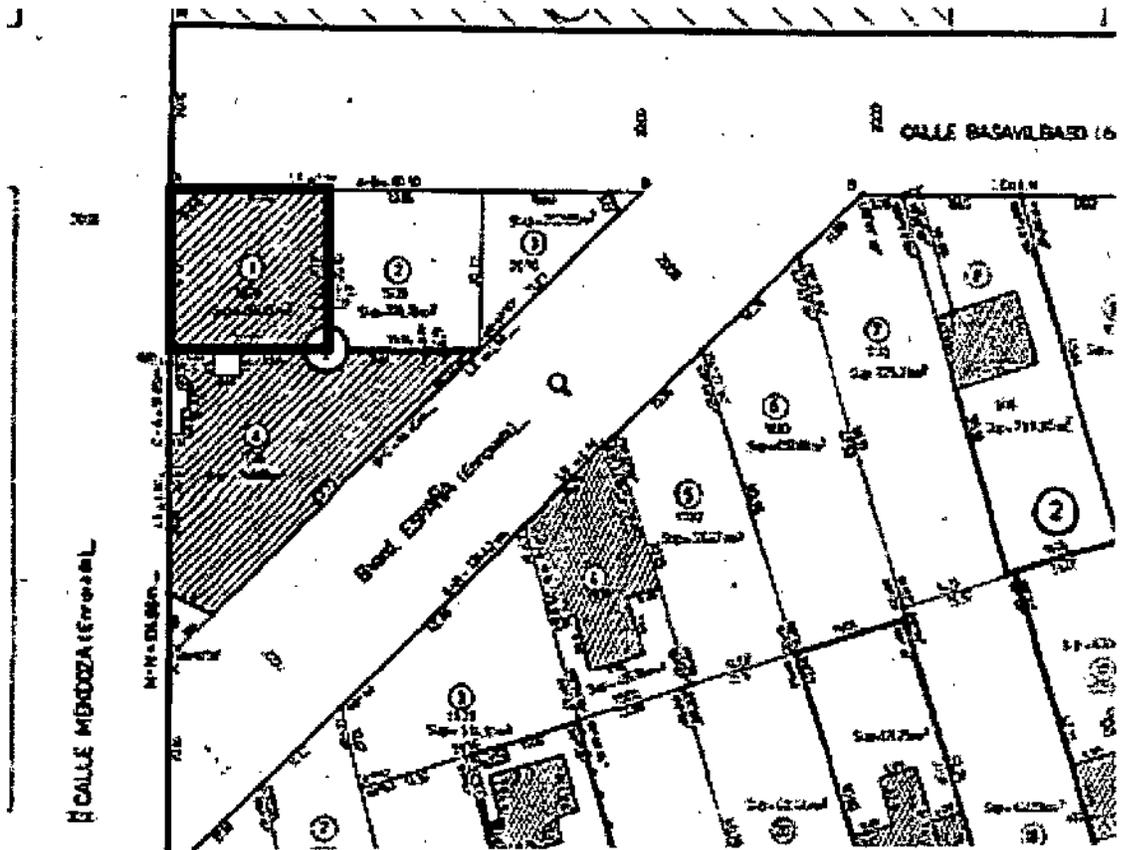


Lote 6 de la Manzana 18, Nomenclatura Catastral N° 09-20-064-6523-0000, matricula 16754-Confluencia, con una superficie de 450 metros cuadrados, ubicado en el Barrio Santa Genoveva de la ciudad de Neuquén.

Dr. FEDERICO AUGUSTO CLOSS
Secretaría Legislativa
Concejo Deliberante de la Ciudad
de Neuquén

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ANEXO III

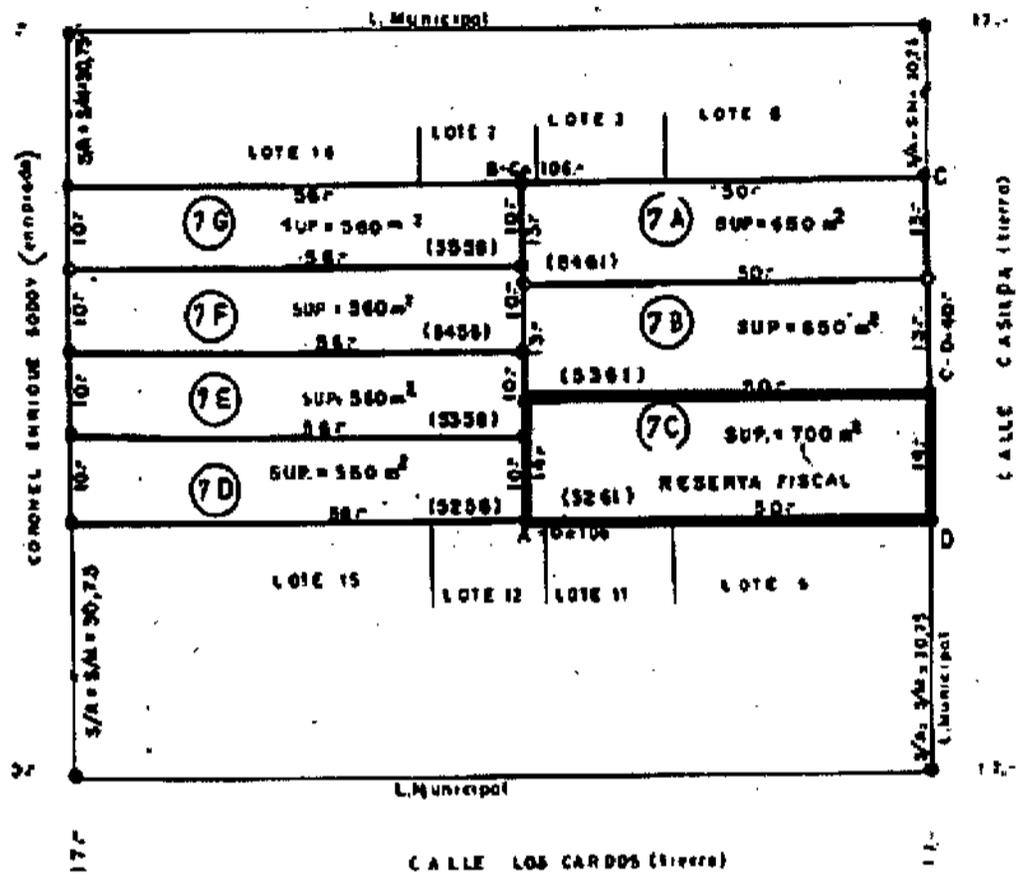


Lote 1 de la Manzana 1, Nomenclatura Catastral N° 09-20-059-1928-0000, matrícula 18308-Confluencia, con una superficie de 394 metros cuadrados, ubicado en el Barrio Santa Genoveva de la Ciudad de Neuquén.

[Handwritten signature]
Dr. FEDERICO AUGUSTO CLOSS
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante de la Ciudad
de Neuquén

Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén

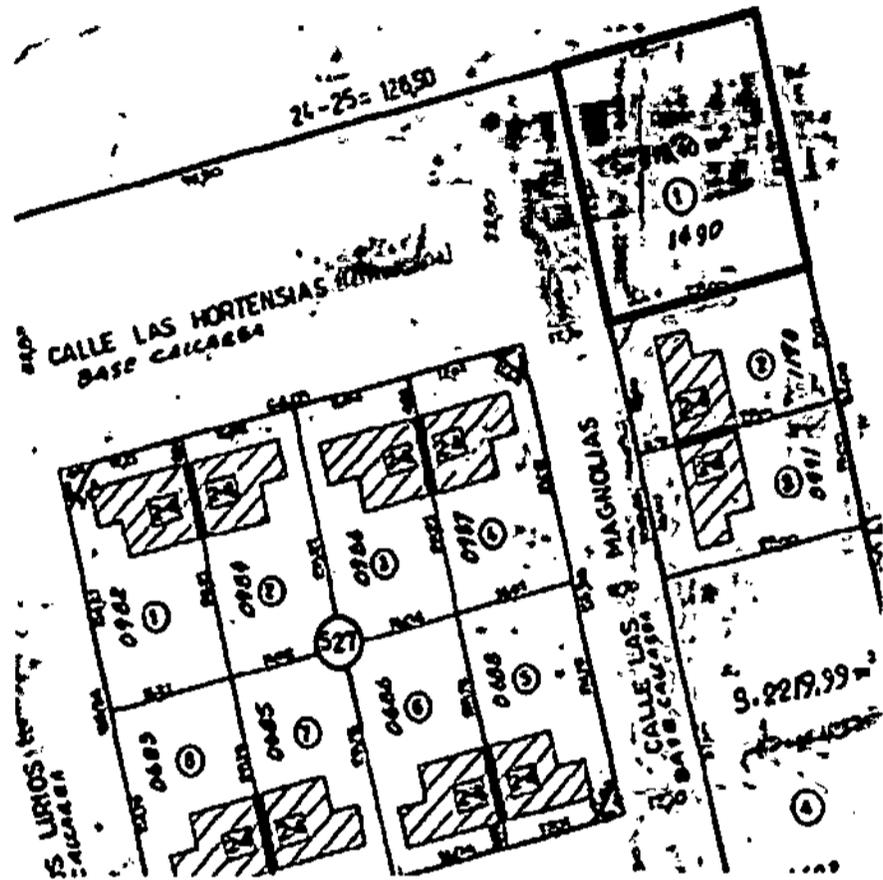
ANEXO IV



Lote 7C de la Manzana 7, Nomenclatura Catastral N° 09-21-080-5261-0000, matricula 52331-Confuencia, con una superficie de 700 metros cuadrados, ubicado en el Barrio Canal V de la Ciudad de Neuquén.

Dr. FEDERICO AUGUSTO CLOSS
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante de la Ciudad
de Neuquén

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*
ANEXO V

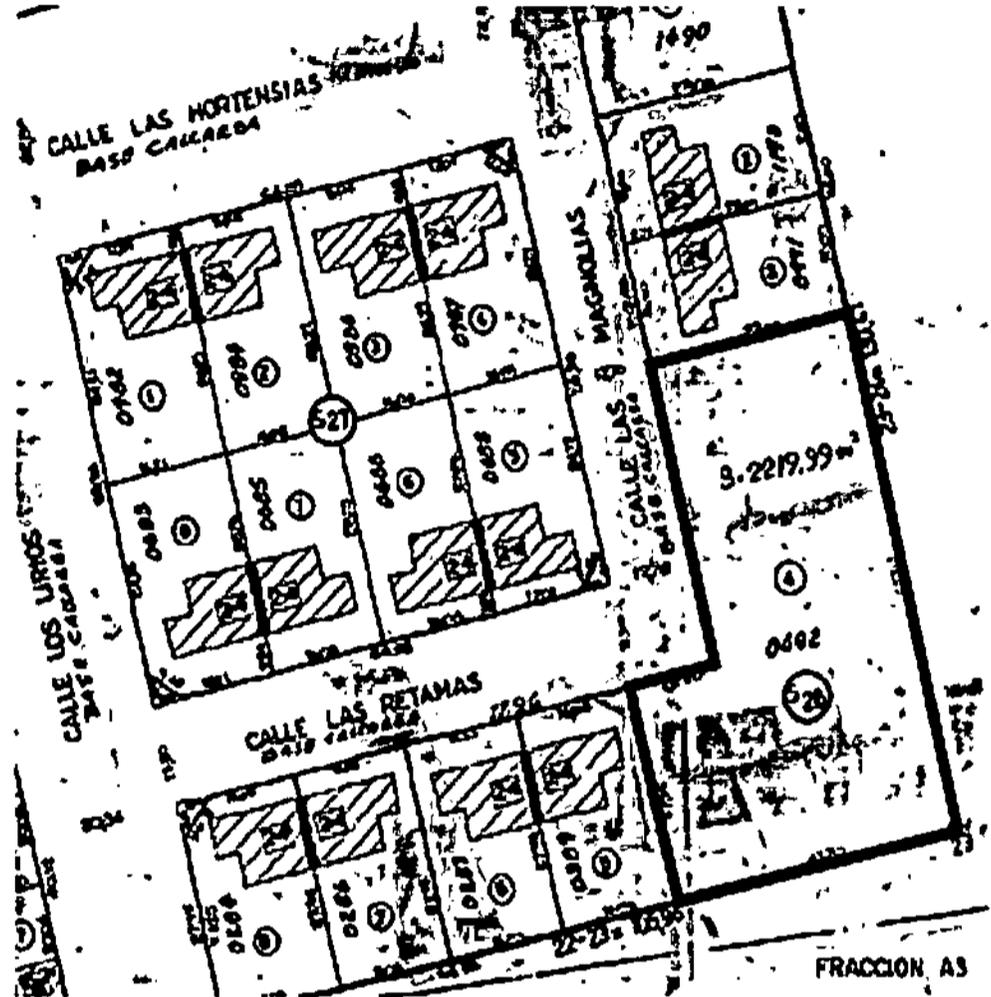


Lote 1 de la Manzana S28. Nomenclatura Catastral Nº 09-20-052-1490-0000.
matricula 31295-Confluencia, con una superficie de 918,40 metros cuadrados.

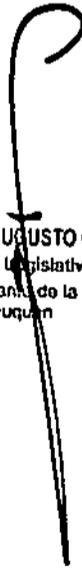
Dr. FEDERICO AUGUSTO CLOSS
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante de la Ciudad
de Neuquén

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ANEXO VI

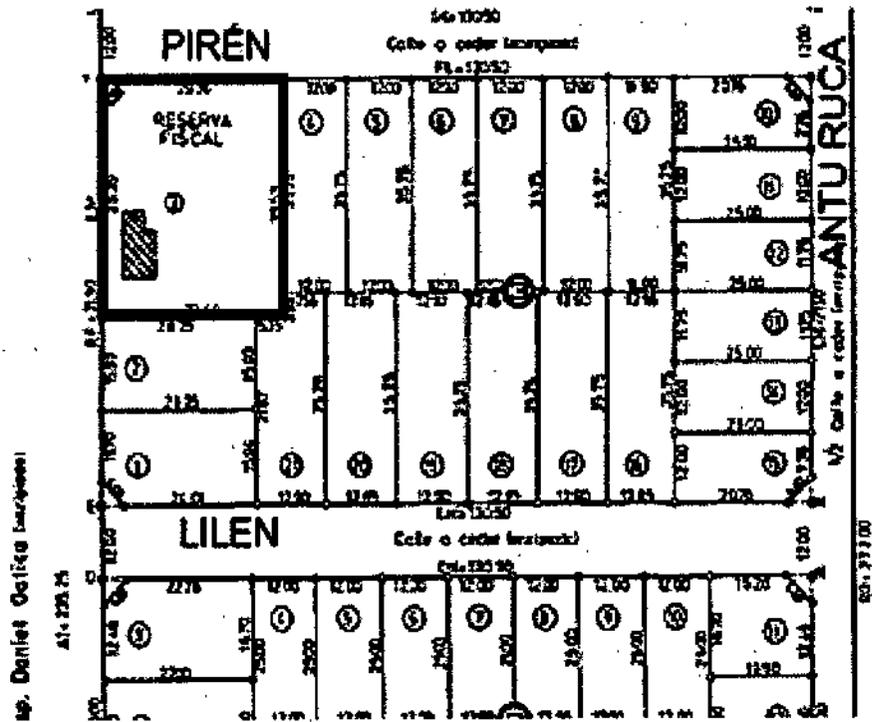


Lote 4 de la Manzana S28, Nomenclatura Catastral N° 08-20-052-0492-0000, matrícula 31298-Confluencia, con una superficie de 2.219,99 metros cuadrados, ubicado en el Barrio Alta Barba de la Ciudad de Neuquén.


Dr. FEDERICO AUGUSTO CLOSS
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante de la Ciudad
de Neuquén

Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén

ANEXO VII



Lote 3 de la Manzana 3, Nomenclatura Catastral N° 09-20-088-5154-0000, matrícula 26706-Confuencia, con una superficie de 1.322,58 metros cuadrados, ubicado en el

Dr. FEDERICO AUGUSTO CLOSS
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante de la Ciudad
de Neuquén