

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ORDENANZA N° 15051.-**

**VISTO:**

El Expediente N° SEO-6415-L-2002, y sus incorporados N° OE-7000220-P-2013, OE-7000095-V-2018, OE-7000349-S-2017, OE-402-S-2025, las Ordenanzas N° 10657, 11632 y 2080, sus modificatorias y Decretos Reglamentarios; y

**CONSIDERANDO:**

Que mediante la Ordenanza N° 10657 el Concejo Deliberante autorizó al Órgano Ejecutivo Municipal a implementar un programa de regularización de la situación ocupacional de los lotes destinados a producción primaria en el Barrio Colonia Rural Nueva Esperanza de la Ciudad de Neuquén.

Que, posteriormente, mediante Ordenanza N° 11632, modificada por la Ordenanza N° 12595, se procedió a regularizar la primera etapa del Barrio Colonia Rural Nueva Esperanza, autorizándose al Órgano Ejecutivo Municipal a efectuar la venta de los lotes a las personas individualizadas en el Anexo I y II, resultando la Señora María de los Ángeles Lagos, DNI N° 25.308.578, como adjudicataria del inmueble designado como Lote b de la Manzana 2.

Que, consecuentemente, con fecha 18 de octubre del año 2011, la Municipalidad de Neuquén suscribió el Boleto de Compraventa con la Señora María de los Ángeles Lagos, respecto al inmueble mencionado precedentemente.

Que, tal como surge de las actuaciones, con fecha 11 de abril del año 2014, el Señor Renso Daniel Peña, DNI N° 31.950.308, se presentó ante la Subsecretaría de Tierras, solicitando la regularización de una fracción del Lote b de la Manzana 2 del Barrio Colonia Rural Nueva Esperanza, adjuntando dos copias de Cesiones de Derechos, la primera de la Señora María de los Ángeles Lagos y el Señor Osvaldo Antonio Riquelme, con fecha 5 de noviembre del año 2008, a favor del Señor Claudio Eduardo Tardugno, DNI N° 24.659.598, y la segunda del Señor Tardugno, con fecha 12 de abril del año 2010, a favor del Señor Renso Daniel Peña, DNI N° 31.950.308 y la señora Islas Marta, DNI N° 18.009.744.

Que, por otro lado, con fecha 8 de junio del año 2018, la Señora Vázquez Lucía Nieves, DNI N° 10.208.033, mediante el Expediente N° OE-7000095-V-2018, también solicitó la regularización de una fracción del lote en cuestión, adjuntando copia de Cesión de Derechos del Señor Claudio Eduardo Tardugno, DNI N° 24.659.598, con fecha 6 de abril de 2009, a favor de la señora Vázquez y el señor Almada Cecilio, DNI N° 7.565.465.

Que, de acuerdo a las Actas de Inspección de fecha 14 de junio del año 2010, 27 de julio del año 2010, 15 de marzo del año 2013, 05 de abril del año 2017 y 19 de abril del año 2017, realizadas por el área pertinente de la Subsecretaría de Tierras, se constató que el Lote b de la Manzana 2, se encontraba ocupado por dos familias, la del Señor Renso Daniel Peña y la de la Señora Lucía Nieves Vázquez, observándose subdivisiones no autorizadas por la Municipalidad.

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

Que, posteriormente, mediante la Resolución N° 0814/2017 de la entonces Secretaría de Desarrollo Humano de la Municipalidad de Neuquén, se declaró la caducidad de los derechos emergentes del precitado Boleto de Compraventa de fecha 18 de octubre del año 2011, dando por resuelta la venta por falta de ocupación e incumplimiento de las obligaciones asumidas por la Señora María de los Ángeles Lagos, conforme el Artículo 8º) de la Ordenanza N° 11632 y la cláusula octava de dicho Boleto de Compraventa.

Que, con fecha 19 de junio del año 2017, el Señor Manuel Rodrigo Sánchez Beltrán, DNI N° 31.044.939, se presentó ante la Subsecretaría de Tierras a efectos de solicitar un terreno para producción primaria, con el fin de instalar un criadero de conejos en el Barrio Colonia Rural Nueva Esperanza.

Que, en tal sentido, se otorgó Permiso de Uso y Ocupación provisorio de fecha 5 de marzo del año 2018, a favor del Señor Sánchez, sobre una fracción del inmueble precitado, con destino exclusivo para cultivos agrícolas y crianza de animales de granja.

Que, con fecha 24 de noviembre del año 2023, las familias que ocupan el mencionado lote, integradas la primera por la Señora Lucía Nieves Vázquez y el señor Cecilio Almada, la segunda por el Señor Renso Daniel Peña, y la tercera por la Señora María Agustina Noli y el señor Manuel Rodrigo Sánchez Beltrán, se presentaron ante la Subsecretaría de Tierras a efectos de solicitar la regularización de la situación dominial del lote a su favor.

Que de acuerdo a las Actas de Inspección de fecha 29 de noviembre del año 2023, 30 de abril del año 2024 y 06 de marzo del año 2025, realizadas por el área pertinente de la Subsecretaría de Tierras, se constató que el Lote b de la Manzana 2, identificado con la Nomenclatura Catastral N° 09-19-070-1631-0000, se encuentra efectivamente ocupado por tres familias.

Que la Ordenanza N° 10657, en su Artículo 2º), enumera una serie de requisitos, entre los cuales se establece que en ningún caso se regularizaran situaciones que requieran subdivisión de parcelas menores a 1ha (una hectárea).

Que, en este contexto y teniendo en cuenta la superficie total del lote, se sugiere que la adjudicación en venta del lote se realice a favor de todos los ocupantes.

Que, asimismo, corresponde exceptuar del Inciso 2) del Artículo 2º) de la Ordenanza N° 10657, respecto al requisito de ocupación de la parcela rural con anterioridad al 01 de noviembre 2005, a fin de avanzar con la regularización dominial del terreno que ocupan las familias mencionadas precedentemente, considerando el tiempo de ocupación y el grado de avance del emprendimiento productivo, considerando que las mismas han cumplimentado los demás requisitos y la documentación exigida por la normativa vigente.

Que, actualmente, existen varios ocupantes con cierta antigüedad en el sector de Colonia Nueva Esperanza cuya situación reviste el carácter de irregular, atento a que accedieron a los lotes mediante transferencia entre particulares y ocupación espontánea sin autorización de la Subsecretaría de Tierras.

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

Que un gran porcentaje de vecinos del sector realizan algún tipo de actividad productiva, conforme lo establece la Ordenanza N° 10657, tornándose ilusorio el acceso a los servicios esenciales, como agua para riego, energía eléctrica y otros, por carecer de documentación que los acredite como permisionarios, lo cual dificulta el desarrollo de sus actividades productivas, como así también la posibilidad de obtener líneas crediticias para este tipo de emprendimientos.

Que, no obstante la irregularidad de lo reseñado precedentemente, se hace necesario atender la situación que presenta este grupo, ya que manifiestan su predisposición a regularizar la situación dominial del terreno que ocupan en Colonia Rural Nueva Esperanza.

Que, luego de considerar diferentes variables, tales como el tiempo de ocupación, la situación socioeconómica de los grupos familiares beneficiarios, el grado de avance del emprendimiento productivo y la residencia en la Ciudad de Neuquén, resulta procedente el dictado de la presente norma legal, a fin de que los ocupantes sean los adjudicatarios definitivos del lote que ocupan.

Que ha tomado debido conocimiento la Dirección de Asesoría Legal de la Subsecretaría de Tierras y la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos, quienes manifiestan no tener objeciones legales que formular al presente trámite.

Que la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo, emitió su Despacho N° 072/2025, dictaminando aprobar el proyecto de Ordenanza que se adjunta, el cual fue tratado sobre tablas y aprobado por unanimidad con 16 votos, en la Sesión Ordinaria N° 20/2025, celebrada por el Cuerpo el 27 de noviembre 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 NEUQUÉN  
SANCIONA LA SIGUIENTE  
ORDENANZA**

**ARTÍCULO 1º):** DECLÁRASE la caducidad de los derechos emergentes correspondiente a la adjudicación en venta a favor de la Señora María de los Ángeles Lagos, DNI N° 25.308.578, que fueran otorgados mediante la Ordenanza N° 11632, sobre el inmueble designado como Lote b de la Manzana 2, identificado con la Nomenclatura Catastral N° 09-19-070-1631-0000, que surge del Plano de Mensura registrado ante la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial bajo Expediente N° E2756-4226/2000, con una superficie de 15.941,99m<sup>2</sup> (quince mil novecientos cuarenta y uno con noventa y nueve metros cuadrados) del Barrio Colonia Rural Nueva Esperanza, con encuadre en el Artículo 9º) de la Ordenanza N° 2080 y el Artículo 8º) de la Ordenanza N° 11632.-

**ARTÍCULO 2º):** AUTORÍZASE al Órgano Ejecutivo Municipal a otorgar en venta a favor del Señor Renso Daniel Peña, DNI N° 31.950.308, la Señora Lucía Nieves Vázquez, DNI N° 10.208.033, el Señor Cecilio Almada, DNI N° 7.565.465, la Señora María Agustina Noli, DNI N° 29.316.272, y el Señor Sánchez Beltrán Manuel Rodrigo, DNI N° 31.044.939, el inmueble individualizado en la presente ordenanza, destinado exclusivamente a producción primaria granjera.-

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ARTÍCULO 3°):** ESTABLÉCESE como precio de venta el Valor de Fomento resultante de la valuación fiscal que provee la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial.-

**ARTÍCULO 4°):** EXCEPTÚASE de lo ordenado en el Artículo 2°), Inciso 2), de la Ordenanza N° 10657, respecto al requisito de ocupación de la parcela rural con anterioridad al 01 de noviembre del año 2005.-

**ARTÍCULO 5°):** El Boleto de Compraventa a suscribir entre la Municipalidad de la Ciudad de Neuquén y los compradores debe observar los recaudos previstos en la presente ordenanza y en la normativa vigente.-

**ARTÍCULO 6°):** Será de exclusiva cuenta de los compradores, a partir de la posesión del inmueble, el pago de los impuestos, tasas y contribuciones que graven el bien adquirido, sean estos nacionales, provinciales, municipales o de cualquier otro tipo que le pudiera corresponder.-

**ARTÍCULO 7°):** Acreditado el pago de la venta de la tierra, se autorizará la correspondiente Escritura Traslativa de Dominio, quedando a cuenta de los compradores los gastos que demande dicha operación, como así también los honorarios del Escribano interviniente, en un todo de acuerdo a la Ley Provincial N° 2191 de Escrituración y sus modificatorias.-

**ARTÍCULO 8°):** El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por los compradores, como así también el falseamiento de los datos en la Declaración Jurada oportunamente presentada, traerá aparejada la resolución de la venta, la cual operará de pleno derecho, quedando las mejoras realizadas y las sumas abonadas a favor de la Municipalidad de Neuquén, sin derecho a reclamo ni indemnización alguna.-

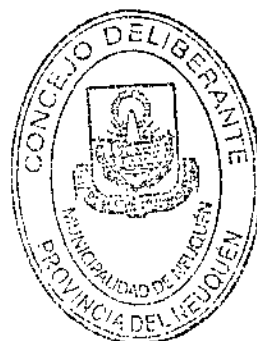
**ARTÍCULO 9°):** COMUNÍQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN; A LOS VEINTISIETE (27) DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (Expediente N° SEO-6415-L-2002, y sus incorporados N° OE-7000220-P-2013, OE-7000095-V-2018, OE-7000349-S-2017, OE-402-S-2025).-**

**ES COPIA:**  
scrz

**FDO: FERNÁNDEZ  
CLOSS**

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



Ordenanza Municipal N°	13051	/ 2025
Promulgada por Decreto N°	1410	/ 2025
Expte. N°	SEO-6415-L-2002	
Obs.:		