

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ORDENANZA N° 15091.-**

**VISTO:**

Los Expedientes N° OE-9535-V-2007y su acumulado sin incorporar N° OE-5000931-C-2011; y

**CONSIDERANDO:**

Que mediante la Ordenanza N° 12168 se aprobó la Urbanización Yupanqui, que es parte del Lote Oficial 3, asignándole al sector las Zonas R1 y R2 con destino a uso residencial.

Que mediante la Ordenanza N° 12411 se autorizó al Órgano Ejecutivo Municipal a efectuar la adjudicación en venta de los lotes que surgen de la regularización de la Urbanización Yupanqui, a los beneficiarios que como titulares, cotitulares y suplentes se consignaron en el Anexo I de la mencionada ordenanza.

Que, consecuentemente, la Municipalidad de Neuquén suscribió con los beneficiarios los correspondientes Boletos de Compraventa de la Urbanización Yupanqui, respecto de cada inmueble, obrantes en las presentes actuaciones administrativas, para la construcción de su vivienda propia asiento del núcleo familiar conviviente.

Que mediante el Inciso f) del Artículo 4º del Decreto N° 824/2011, reglamentario de la Ordenanza N° 12168, se establece la obligación del adjudicatario, luego de la firma del contrato de compraventa, de solventar el pago de todo gravamen, tasa retributiva de servicios, contribución por mejoras y cualquier otra obligación real.

Que, en igual sentido, el Artículo 12º de la Ordenanza N° 2080 establece que una vez otorgada la posesión del solar o predio el adjudicatario o adquirente debe solventar todos los impuestos, tasas y contribuciones nacionales, provinciales o municipales que pudieran gravar al inmueble.

Que la Subsecretaría de Ingresos Públicos informó que varios de los lotes consignados en el Anexo Único de la presente ordenanza poseen deuda exigible en concepto de Tasa por Servicios a la Propiedad Inmueble y Contribución por Mejoras.

Que el Inciso e) del Artículo 4º del Anexo I del Decreto N° 824/2011 dispone que la mora ante la falta de pago por el adquirente de tres (3) mensualidades consecutivas o cinco (5) alternadas del precio de venta, facultará al Órgano Ejecutivo Municipal a demandar la resolución lisa y llana del contrato cuando éste se hubiere instrumentado en documento privado, o a ejecutar la garantía hipotecaria en el supuesto de que hubiere formalizado la escrituración del terreno en el modo y forma establecidos por la Ordenanza N° 12168.

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

Que, en igual sentido, resulta aplicable lo previsto en la Cláusula Sexta de los Boletos de Compraventa celebrados, respecto a la facultad de resolución contractual que posee la Municipalidad de Neuquén, ante la falta de pago por el adquirente de tres (3) cuotas consecutivas o cinco alternadas del saldo del precio de venta del lote, con pérdida de las sumas abonadas y mejoras a favor de la Municipalidad de Neuquén.

Que, por otro lado, obran agregadas a las actuaciones administrativas actas de inspección realizadas por personal dependiente de la Subsecretaría de Tierras, de las cuales surge que todos los inmuebles consignados en el Anexo Único de la presente ordenanza se encuentran en estado de abandono, sin construcción de vivienda alguna o deshabitados.

Que mediante el Inciso h) del Artículo 4º del Anexo I del Decreto N° 824/2011, reglamentario de la Ordenanza N° 12168, se dispone la obligación de habitar el lote a partir de la fecha del correspondiente Contrato de Compraventa, estableciéndose que quien resulte adquirente tendrá un término de cinco (5) años para concluir la construcción o adecuación de su vivienda de acuerdo con las normas contenidas en el Código de Edificación. Asimismo, se establece que al vencimiento del plazo preestablecido no deberá subsistir en el lote adquirido construcción de tipo precario o que no se ajuste a las normas señaladas. Además, se dispone que la Municipalidad, en caso contrario, podrá demandar la resolución del contrato sin necesidad de interpellación previa alguna, judicial o extrajudicial.

Que, asimismo, el Artículo 1º de la Ordenanza N° 2080 establece que la Municipalidad de Neuquén promoverá el cumplimiento integral de la función social de la tierra fiscal urbana, mediante adjudicaciones en venta a personas físicas con destino a la construcción de viviendas.

Que, además, el Artículo 5º de la Ordenanza N° 2080 y el Inciso d) del Artículo 5º de la Ordenanza N° 12168 establecen que los beneficiarios no deben poseer bienes inmuebles a su nombre.

Que, en tal sentido, de los informes de titularidad extraídos de las consultas efectuadas ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia del Neuquén y el Registro Único Provincial de la vivienda y Hábitat (R.U.Pro.VI.), surge que en algunos casos existen propiedades inscriptas a nombre de los compradores.

Que en las actuaciones administrativas queda debidamente acreditado que los beneficiarios no han dado cumplimiento a lo dispuesto en los Incisos f) y h) del Artículo 4º del Anexo I del Decreto N° 824/2011 y la Cláusula Primera de los Boletos de Compraventa, resultando aplicable la facultad de resolución contractual que posee la Municipalidad de Neuquén ante la falta de ocupación, quedando los importes abonados a favor de la Municipalidad de Neuquén.

## Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén

Que, asimismo, el Artículo 9º) de la Ordenanza N° 2080 establece que el incumplimiento por parte de la persona adjudicataria de cualquiera de las obligaciones estipuladas en la ordenanza y su reglamentación, como así mismo el cambio de destino previsto, trae aparejado la 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, no pudiendo efectuarse reclamo alguno por ningún concepto.

Que analizadas las actuaciones y considerando el tiempo transcurrido desde la fecha de suscripción de los Boletos de Compraventa, sumado a la falta de ocupación de dichos inmuebles por los compradores y el incumplimiento de las obligaciones a su cargo y los recaudos exigidos por la normativa vigente, corresponde declarar la caducidad de los derechos otorgados mediante la Ordenanza N° 12411 a las personas consignadas en el Anexo Único de la presente ordenanza, dando por resueltos los Boletos de Compraventa suscriptos oportunamente por cada uno de los adjudicatarios.

Que ha tomado debido conocimiento la Dirección de Asesoría legal de la Subsecretaría de Tierras y la Dirección Municipal de Asuntos jurídicos, manifestando no tener objeciones legales que formular al presente trámite.

Que la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo emitió su Despacho N° 081/2025, dictaminando aprobar el proyecto de Ordenanza que se adjunta, el cual fue tratado sobre tablas y aprobado por unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 22/2025 del día 11 de diciembre 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 correspondientes a la adjudicación en venta a favor de las personas que se detallan en el Anexo Único que forma parte de la presente ordenanza, que fueran otorgados mediante la Ordenanza N° 12411, con pérdida de las sumas abonadas y mejoras a favor de la Municipalidad de Neuquén, respecto de los inmuebles cuyas superficies y nomenclaturas catastrales también allí se detallan, quedando resueltos en consecuencia los Boletos de Compraventa suscriptos con cada uno de los adjudicatarios, con encuadre en el Artículo 9º) de la Ordenanza N° 2080, el Inciso d) del Artículo 5º) de la Ordenanza N° 12168 y los Incisos e), f) y h) del Artículo 4º) del Anexo I del Decreto N° 824/2011.-

**ARTÍCULO 2º:** COMUNÍQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN; A LOS ONCE (11) DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (Expedientes N° OE-9535-V-2007 y su acumulado sin incorporar N° OE-5000931-C-2011).-

ES COPIA

am

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



FDO.: ARGUMERO  
CLOSS

"30º Aniversario de la sanción de  
la Carta Orgánica Municipal"

**ANEXO ÚNICO**  
**CADUCIDADES**  
**BARRIO URBANIZACIÓN YUPANQUI OESTE**

| MZA | LOTE | NOMBRE Y APELLIDO                                    | DNI N°                   | SUPERFICIE | NOMENCLATURA CATASTRAL | EXPEDIENTE        |
|-----|------|--|--------------------------|------------|------------------------|-------------------|
| J   | 9    | Eduardo Adrián Cervetti<br>Vanesa Elizabeth Marsico  | 22.759.714<br>23.863.314 | 200.00     | 09-20-053-6975-0000    | OE-5000931-C-2011 |
| K   | 7    | Beatriz Patricia Vázquez<br>Cristian Ariel Prospitti | 25.406.133<br>28.002.827 | 191.00     | 09-20-053-6370-0000    | OE-9535-V-2007    |

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

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*