

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 12093.-

VISTO:

El Expediente N° OE-9257-M-2010; y

CONSIDERANDO:

Que la Unidad de Gestión del Hábitat remite una propuesta de valuación de los lotes comprendidos en el Loteo Social "El Tanque" Sector IV ubicado en Parque Industrial de la Ciudad de Neuquén, autorizada por Ordenanza N° 11882.-

Que dicha normativa, además del Ordenamiento Urbano, incluía la regularización de la situación dominial de los vecinos asentados, por lo que resulta trascendente otorgar en venta los lotes a aquellas personas que hayan cumplido con la presentación de la documentación requerida, a fin de cumplimentar los objetivos allí propuestos, como así también los establecidos mediante la Ordenanza N° 11219.-

Que son muchos los factores que dificultan concretar dicha regularización, entre ellos el económico y la gran movilidad social, por lo que el Órgano Ejecutivo Municipal, deberá extremar los recaudos legales a fin de respetar los permisos de ocupación y/o tenencias otorgadas oportunamente, coordinando acciones tendientes a verificar el estado de ocupación actual y efectiva de los inmuebles, relevando requerimientos de reubicaciones y/o relocalizaciones tendientes a procurar el ordenamiento territorial del Asentamiento anteriormente citado.-

Que desde la Unidad de Gestión del Hábitat se determinó el costo de las mejoras que se están realizando en el sector a los efectos de dotar al mismo todos los servicios que establece la Ordenanza N° 11219.-

Que desde la Unidad de Gestión del Hábitat se constata que en virtud del estrato socio-económico de los beneficiarios se debe establecer un precio de fomento, en función del valor venal de la tierra, a fin de facilitar el acceso a los lotes a personas con serias dificultades económicas.-

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

Que de acuerdo a lo estipulado en el artículo 165º) del Reglamento Interno del Concejo Deliberante, el Despacho N° 007/2010 emitido por la Comisión Interna de Obras Públicas fue anunciado en la Sesión Ordinaria N° 002/2011 el día 03 de marzo y aprobado por unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 003 /2011, celebrada por el Cuerpo el 17 de marzo del corriente año.-

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

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

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

ARTICULO 1º): AUTORIZASE al Órgano Ejecutivo Municipal, a efectuar la -----adjudicación en venta de los inmuebles individualizados como parte del fraccionamiento conforme surge del Plano de Prefiguración Urbana que como Anexo integra la Ordenanza N° 11882 y que corresponden al Asentamiento "El Tanque" Sector IV Parque Industrial, a los adjudicatarios, ocupantes efectivos del Asentamiento, que hayan cumplido con los requisitos que establece la Ordenanza N° 11219, y sean tenedores definitivos de sus lotes.-

ARTICULO 2º): El contrato de compraventa se celebrará en instrumento privado -----mediante BOLETO de COMPRAVENTA, el que deberá contener inexcusablemente las siguientes cláusulas:

- a) **OBLIGACION DE HABITAR EL LOTE:** A partir de la fecha del correspondiente contrato de compraventa 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.
- b) **PRECIO DE VENTA:** el precio total de venta de cada lote se determina sobre la base del valor por metro cuadrado de la tierra (valor fiscal) más el costo de los servicios que se están realizando en el asentamiento. Dicho precio unitario, se pondera por la superficie que se adjudica a cada persona o grupo adquirente para determinar el valor final de cada lote. El precio del terreno por m2 es de \$ 13,20 (pesos trece con 20/100) y el costo de los servicio por m2 de \$ 70,11 (pesos Setenta con 11/100), determinándose un precio total de venta por m2 de \$ 83,31 (pesos ochenta y tres con 31/100), lo que determina un precio de venta por lote promedio de \$ 16.662 (pesos dieciséis mil seiscientos sesenta y dos).
- c) **PRECIO DE FOMENTO:** atento a la situación socio-económica de los beneficiarios se establece un precio de fomento por m2 de \$ 75 (pesos setenta y cinco), lo que determinara un precio de fomento por lote promedio de 200m2 \$ 15.000 (pesos quince mil).
- d) **FORMA DE PAGO:** el valor determinado de acuerdo al Inciso C precedente, podrá ser abonado por los adquirentes:
 - 1) al contado, con una bonificación del 20% sobre el precio de fomento.
 - 2) hasta en 120 cuotas, de acuerdo a los planes de financiación que se determinen con más un interés anual del 8%.
- e) **ESCRITURACIÓN:** Las escrituras traslativas de dominio se otorgarán una vez concluida la mensura definitiva y habilitadas las obras de infraestructura previstas, gravándose con garantía hipotecaria a favor de la Municipalidad de Neuquén en los casos en que no se haya cancelado el precio de venta, y por el importe del saldo del precio.- Quedan a cargo de la Municipalidad de Neuquén, los gastos y honorarios derivados del acto de escrituración en el marco del Convenio con el Colegio de Escribanos de la Provincia del Neuquén.
- f) **MORA:** 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 se hubiere formalizado la escrituración del terreno en el modo y forma establecidos por la presente Ordenanza. La mora en el pago de las cuotas será automática, sin necesidad de previo requerimiento o interpelación judicial o extrajudicial. Las sumas abonadas por

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

el comprador quedarán definitivamente en poder de la Municipalidad, en concepto de retribución por la ocupación y uso del inmueble.

- g) **OBLIGACIONES FISCALES DEL COMPRADOR:** A partir de la fecha de suscripción del contrato de compra venta y correlativa toma de posesión del lote, será a cargo exclusivo del o los adjudicatarios, aún cuando no se hubiere otorgado escritura traslativa del dominio, el pago de todo gravamen, tasa retributiva de servicios, contribución de mejoras y/o cualquier otra obligación rea. Asimismo y a los fines de facilitar la construcción y/o adecuación de la vivienda por los adquirentes el órgano Ejecutivo. podrá disponer por Decreto reducciones a los derechos de edificación u otro gravamen similar.
- h) **INTRANSFERIBILIDAD DEL LOTE:** La adjudicación de los terrenos y los derechos que de ella emanan son intransferibles. En todos los Boletos de Compraventa que se celebren, como así también en las Escrituras traslativas de Dominio que se otorguen, deberá incluirse obligatoriamente la siguiente cláusula penal: "Este Boleto / Escritura es intransferible y los adquirentes no podrán ceder ninguno de los derechos que el mismo acuerda. Los compradores no podrán vender ni dar en locación o cualquier otra modalidad contractual onerosa o gratuita el inmueble objeto de este acto, por un término de cinco (5) años contados a partir de la fecha del respectivo contrato de compraventa. La violación de esta cláusula dará derecho a la Municipalidad a exigir del comprador originario la diferencia resultante entre el precio de venta determinado en el inciso b) del presente Artículo y el Precio de Fomento abonado.
- i) **EXCEPCIONES:** El órgano Ejecutivo Municipal, previo informe de la Secretaria de Desarrollo Social, podrá autorizar, por resolución fundada, la transferencia de lotes adjudicados a otro grupo familiar y / o persona, cuando razones de fuerza mayor así lo indiquen y en los casos en que los peticionantes, reúnan las condiciones establecidas por la presente Ordenanza para poder ser adjudicatario.

ARTICULO 3º): DESTINO DE FONDOS: Las sumas ingresadas en concepto de ~~-----~~ pago que efectúen los adquirentes de lotes municipales se distribuirán de la siguiente manera:

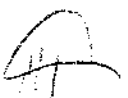
- a) Los importes percibidos en concepto de pago del valor de la tierra de los lotes ingresarán al Fondo Especial de Tierras Municipales, Ordenanza N° 5843
- b) Los importes percibidos en concepto de pago de las mejoras realizadas ingresarán al Fondo de Obras Productivas y su destino será de acuerdo a lo establecido en el Fondo Federal Solidario.

ARTICULO 4º): A los fines de la presente norma, entiéndase por:

- a) **Lotes desocupados:** Aquellos que no han sido adjudicados y/o aquellos que habiendo sido adjudicados no se encuentran habitados, en un todo de acuerdo al Artículo 6º) de la Ordenanza N° 2080.
- b) **Lotes recuperados:** Aquellos que habiendo sido adjudicados y/o ocupados de hecho, deben ser restituidos por no cumplir con los requisitos de la Ordenanza N° 11219.

ARTICULO 5º): En los casos que así se requiera, la reasignación de lotes tendrá ~~-----~~ el siguiente orden de prioridad:

- a) Grupos familiares radicados en la jurisdicción del asentamiento que deban ser relocalizados por problemas técnicos y/o de seguridad.



*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

- b) Grupos familiares no radicados en la jurisdicción del asentamiento que deban ser relocalizados del asentamiento en que habitan, por problemas técnicos y/o de seguridad.
- c) Grupos familiares que estén en el registro de solicitantes de lotes sociales.

ARTICULO 6°): COMUNIQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN; A LOS DIECISIETE (17) DIAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL ONCE (Expediente N° OE-9257-M-2010).-

**ES COPIA:
omm**

**FDO: BURGOS
PALLADINO**



Expediente Municipal N° 12983
CITY CODE
Expte N° OE-9257-M-12

Publicación Boletín Oficial
Municipal N° 1816
Fecha: 15, 04, 2011