



## **ORDENANZA N° 3492/2023**

**VISTO:** El Expte. C.D. N° 11.761/23 de fecha 23/11/2023, originado por Nota Externa N° 587/23 firmada por el Sr. Intendente Municipal, Carlos A. Corazini, y;

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante el citado Expte., eleva modelo de Boleto de Compra – Certificado de Adjudicación, para aprobación de los adjudicatarios de las altas aprobadas, mediante Ordenanza N° 3484/2023, fijado el valor del metro cuadrado estipulado en la Ordenanza N° 3390/2023.-

Que, en dicho modelo de Boleto de Compra, se establece el precio de la venta en pesos dos mil por metro cuadrado (\$ 2.000,00/m<sup>2</sup>). Asimismo, se deja establecido que corre por cuenta de los adjudicatarios los porcentuales del costo económico adicionales del cuatro por ciento (4%) por trámites administrativos y tres por ciento (3%) de inspección de fracción de tierra.-

Que, en la Cláusula Tercera, se establece la forma de pago.-

Que, en vista de lo expuesto, este Concejo Deliberante en Sesión Ordinaria de fecha 25/11/2023, dispuso en tratamiento sobre tablas y por unanimidad, aprobar lo solicitado por el Ejecutivo Municipal, con el dictado de la norma pertinente.-

**POR ELLO Y EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE LA CARTA ORGÁNICA MUNICIPAL, EN SUS ARTÍCULOS 56° Y 57° Inc. “a”, EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE JUNÍN DE LOS ANDES, REUNIDO EN SESIÓN ORDINARIA, SANCIONA CON FUERZA DE:**

### **ORDENANZA**

**ARTÍCULO 1°: SE APRUEBAN:** los Boleto de Compra – Certificado de Adjudicación, para aprobación de los adjudicatarios de las altas aprobadas, mediante Ordenanza N° 3484/2023, fijado el valor del metro cuadrado estipulado en la Ordenanza N° 3390/2023. Dichos Boletos de Compra constas de Doce (12) Cláusulas e integran la presente como Anexo I y II, respetivamente.-

**ARTÍCULO 2°: SE AUTORIZA:** al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir el Boletos de Compra – Certificado de Adjudicación, citado en el Artículo precedente.-

**ARTÍCULO 3°: COMUNÍQUESE:** al Departamento Ejecutivo Municipal, a sus efectos. -

**DADA EN LA SALA DE SESIONES “GENERAL JOSÉ DE SAN MARTÍN” DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE JUNÍN DE LOS ANDES, PROVINCIA DEL NEUQUÉN, A LOS VEINTICINCO DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, SEGÚN CONSTA EN ACTA N° 2240/2023.-**

LAURA ESTER RIFFO  
SECRETARIA LEGISLATIVA  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES

CARLOS ALBERTO QUINTULÉN  
VICEPRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES  
A/C DE PRESIDENCIA



**ANEXO I - ORDENANZA N° 3492/2023**

**BOLETO DE COMPRA- CERTIFICADO DE ADJUDICACIÓN**

Entre la **MUNICIPALIDAD DE JUNIN DE LOS ANDES**, representada para este acto por el Señor Intendente Municipal **Don CARLOS A. CORAZINI**, quien fija su domicilio en la calle Ginés Ponte N° 504, de la ciudad de Junín de los Andes, en adelante denominado "**LA MUNICIPALIDAD**" por una parte; y por la otra la Señor/a \_\_\_\_\_, DNI N° \_\_\_\_\_, fijando el domicilio en los indicados en el DNI que en copia se adjunta y forma parte de la presente, en adelante "**El Adjudicatario/a**", se conviene en celebrar el presente boleto de compra-venta Inmobiliaria Certificado de Adjudicación sujeto a las siguientes cláusulas:

**ANTECEDENTES:**

- El presente **BOLETO DE COMPRA-VENTA – CERTIFICADO DE ADJUDICACIÓN**, se celebra en virtud de lo dispuesto por las Ordenanzas N° 3208/21 y 3209/21, VENTA DE FRACCION DE TIERRA DEL LOTE 18 "N" de una superficie de **67.064,71 m<sup>2</sup>** que la firma San Cabao S.A cediera al Centro Tradicionalista Huiliches, y este a través de los instrumentos administrativos, técnicos y legales correspondientes canjeara a "**La Municipalidad**" por un lote ubicado en el sector del Parque Industrial local. En este sentido, el Gobierno Municipal planteo desde el principio que las tierras canjeadas (al Centro) tendrían como destino lotes para viviendas, lo que en conjunto con el Concejo Deliberante se ha materializado a través de las Ordenanzas antes mencionada y el presente instrumento.

**CLAUSULA PRIMERA:** OBJETO: Conforme proyecto de urbanización llevado adelante por este Municipio, sobre el Lote 18"N" que surge del Expte. de Mensura 8424- EXPM 3873/2018, cuya faz operativa se encuentra en trámite de aprobación ante la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial del Neuquén, la Municipalidad concede en Venta a "**El Adjudicatario/a**" una fracción de tierra que identificado como LOTE XX de la Manzana XX teniendo una superficie total de XXXX m2. Este lote tendrá como único destino el de la construcción de vivienda familiar. De constatarse que el destino no ha sido el aquí indicado, la sanción será la establecida en la **CLAUSULA CUARTA**.

**LAURA ESTER RIFFO**  
SECRETARIA LEGISLATIVA  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES

**CARLOS ALBERTO QUINTULÉN**  
VICEPRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES  
A/C DE PRESIDENCIA



**CLAUSULA SEGUNDA:** VALOR: el valor fijado en el presente Boleto; el precio por Metro Cuadrado (m<sup>2</sup>) se fija en Pesos dos MIL DOSCIENTOS (\$ 2000,00), debiéndosele agregar el porcentaje del cuatro por ciento (4%) (\$) por cada metro en concepto de Trámites Administrativos y tres por ciento (3%) (\$) por cada metro en concepto de Inspección. Por todo lo mencionado y teniendo en cuenta que la superficie del terreno enunciado en la Cláusula Primera de la presente es de XXXX Metros Cuadrados (m<sup>2</sup>), el valor total de venta es de Pesos (\$ XXXX).

Valor Terreno	m <sup>2</sup> :	—————→	\$ 2.000.-
tramites Administrativos 4%:		—————→	\$ XXXX
Inspección 3%:		—————→	\$ XXXX
VALOR Total		—————→	\$ XXXX

**CLAUSULA TERCERA:**FORMA DE PAGO: “El Adjudicatario/a” se compromete a realizar un anticipo de (\$) equivalente al diez por ciento (10%) del valor indicado como Sub Total (\$ ), el que deberá ser cancelado en 3 (tres) pagos iguales mensuales y consecutivos. Teniendo vencimiento la Primera el XX de XXXX del 202X. La cancelación podrá ser mediante pago en caja municipal o mediante transferencia bancaria a la Cuenta Bancaria N° 108912/59 “FONDO TIERRA Y VIVIENDA” CBU 0970002410001089120596 que esta municipalidad posee en el Banco Provincia del Neuquén, Sucursal Junín de los Andes. Al saldo restante de Pesos (\$ XXXX) se adicionará un total de Pesos (\$ XXXX,00) que equivale al treinta y cinco por ciento (35%) en concepto de financiación, resultando un valor de **Pesos** (\$ XXXX); valor este que “El Adjudicatario/a” se comprometen a cancelar en setenta y dos (72) cuotas, mensuales, iguales y consecutivas de un valor de pesos (\$ XXXX).

Total	—————→	\$
- Anticipo 10%	—————→	\$
Sub Total	—————→	\$
Financiación 35%	—————→	\$
Total Valor Terreno	\$	

**Financiación (72 cuotas)**

72 Cuotas de \$	—————→	\$
<b>Total</b>	—————→	\$

LAURA ESTER RIFFO  
SECRETARIA LEGISLATIVA  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES

CARLOS ALBERTO QUINTULÉN  
VICEPRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES  
A/C DE PRESIDENCIA



**CLAUSULA CUARTA:** CONDICIONES: **“El Adjudicatario/a”** se comprometen a cancelar cada una de las cuotas mediante pago en caja municipal o mediante transferencia Bancaria a la cuenta bancaria N° 108912/59 “FONDO TIERRA Y VIVIENDA” CBU 0970002410001089120596. Así mismo se comprometen a brindar a la municipalidad o a quien estos indiquen toda la documentación necesaria a fin de cumplir con los trámites administrativos legales y técnicos que correspondan con el objeto de que las cuotas obligadas en la cláusula anterior sean abonadas en tiempo y forma. **Los adjudicatarios se obligan a que en caso de cambiar su situación laboral respecto a la relación de dependencia**, esta deberá ser informada por escrito a la **Municipalidad** adjuntando la documentación legal que así lo compruebe. De constatarse el cambio y que el mismo no haya sido informado se aplicará lo establecido en la cláusula séptima.

**CLAUSULA QUINTA:** VENCIMIENTO DE LA CUOTA - INTERESES POR CUOTA IMPAGA: el vencimiento de las cuotas pactadas operará el día quince (15) de cada mes o el siguiente si este fuera no hábil (sábado, domingo o feriado). Queda convenido que, de producirse la no cancelación de alguna cuota al momento de su vencimiento, esta entrará automáticamente en mora, y de acuerdo a lo establecido en las Ordenanzas antes mencionadas, devengará un interés simple del tres por ciento (3%) mensual hasta tanto se regularice la situación.

**CLAUSULA SEXTA:** LUGAR DE PAGO: en los casos que no haya operado el descuento de la cuota por débito automático para realizar el pago los comprobantes deberán ser retirados en las oficinas de recaudaciones de la Municipalidad de Junín de los Andes, sito en planta baja de Palacio Municipal, ubicado en calle Ginés Ponte 504, de esta ciudad de Junín de los Andes, en forma on line de la página oficial de la Municipalidad de Junín de los Andes o solicitarla al correo electrónico [recaudaciones@junindelosandes.gov.ar](mailto:recaudaciones@junindelosandes.gov.ar), y podrá ser abonada en cualquier de los canales que **“La Municipalidad”** posee para el pago de tributos.

**CLAUSULA SEPTIMA:** DEL NO PAGO DE LAS CUOTAS: de acuerdo a lo establecido en las Ordenanzas 3208 y 3209/21 en las cuales queda establecido que el no pago de tres (3) cuotas seguidas o cinco (5) discontinuas por parte de **“El Adjudicatario/a”** dará derecho suficiente a **“La Municipalidad”** para revocar de pleno derecho y en forma automática la adjudicación otorgada quedando nuevamente el lote en posesión de la Municipalidad, con todo lo construido adherido y/o implantado al

LAURA ESTER RIFFO  
SECRETARIA LEGISLATIVA  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES

CARLOS ALBERTO QUINTULÉN  
VICEPRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES  
A/C DE PRESIDENCIA



igual que cualquier mejora que se haya realizado en el mismo, ello sin necesidad de interpelación judicial ni extrajudicial sin que genere derecho de indemnización alguna para **"El Adjudicatario/a"** quedando facultada la Municipalidad a declarar el mismo como lote vacante debiendo reasignar el mismo a quien cumpla con las condiciones requeridas. Así mismo todos los saldos impagos por impuestos, tasas, derechos y/o servicios que hasta ese momento se registren quedaran a cargo de los adjudicatarios infractores.

**CLAUSULA OCTAVA:** PROHIBICIÓN DE CESIÓN: Queda terminantemente prohibida toda cesión de los derechos que **"La Municipalidad"** otorgue a **"El Adjudicatario/a"**. Se deja expresa constancia que será nula y de ningún valor toda transferencia a título gratuito u oneroso de los derechos adquiridos por este instrumento. En caso de constatarse la violación descrita anteriormente la sanción será la caducidad de los derechos sobre el terreno y la pérdida de las sumas de dineros ya abonados. Ello, sin necesidad de interpelación judicial ni extrajudicial, sin que ello genere derecho de indemnización alguna para **"El Adjudicatario/a"**, facultando a **"La Municipalidad"**, a declarar el mismo como lote vacante pudiendo incluso reasignar el mismo a quien cumpla con las condiciones requeridas. Asimismo, todos los saldos impagos por impuestos, tasas, derechos y/o servicios que hasta ese momento se registren sobre el inmueble, quedarán a cargo de **"El Adjudicatario/a"** infractor.

**CLAUSULA NOVENA:** ESCRITURA: una vez saldado en tiempo y forma el precio total del terreno y a pedido de **"El Adjudicatario/a"**, se procederá a otorgar la correspondiente Escrituras Traslativas de Dominio a favor de **"El Adjudicatario/a"**, siempre y cuando **"El Adjudicatario/a"** cumpla los siguientes requisitos:

- a) Constancia de no ser deudores del Municipio en concepto de tasas, impuesto, patentes y demás contribuciones que por su calidad de contribuyentes pudieran corresponderles.
- b) No estar inscripto en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos, según la ley provincial N° 2333.-
- c) Presentar al momento de la escrituración el Certificado de antecedentes policiales del cual surja la inexistencia de los mismos. -

Todos los gastos que demanden la generación y tramitación de la Escritura Traslativa de Dominio, correrán por exclusiva cuenta de **"El Adjudicatario/a"**.

LAURA ESTER RIFFO  
 SECRETARIA LEGISLATIVA  
 CONCEJO DELIBERANTE  
 JUNÍN DE LOS ANDES

CARLOS ALBERTO QUINTULÉN  
 VICEPRESIDENTE  
 CONCEJO DELIBERANTE  
 JUNÍN DE LOS ANDES  
 A/C DE PRESIDENCIA



*Municipalidad de Junín de los Andes*  
PROVINCIA DEL NEUQUÉN  
**Concejo Deliberante**

ORDENANZA N° 3492/23.-

**CLAUSULA DECIMA:** DE LOS SELLADOS: queda convenido que el valor por impuesto a los sellos que debe abonarse para darle la validez que el presente amerita, correrá por cuenta exclusiva de **“El Adjudicatario/a”**.

**CLAUSULA DECIMA PRIMERA:** CONSTITUCIÓN DE DOMICILIO LEGAL Para todos los efectos legales emergentes del presente contrato, las partes constituyen domicilios especiales y legales en los indicados en el encabezado, donde se tendrán por validas todas las notificaciones y/o citaciones judiciales o extrajudiciales a que hubiere lugar, debiendo notificar a la contraparte en forma escrita de producirse algún cambio en las mismas. Asimismo, las partes se someten a la Jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la IV Circunscripción Judicial, con asiento en la intersección de las calles Félix San Martín y Gral. Lamadrid de la ciudad de Junín de los Andes, Provincia del Neuquén renunciando expresamente a cualquier fuero o jurisdicción que pudiere corresponderle.

**CLAUSULA DECIMA SEGUNDA:** DE CONFORMIDAD se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Junín de los Andes, a los \_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del año.-

**LAURA ESTER RIFFO**  
SECRETARIA LEGISLATIVA  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES

**CARLOS ALBERTO QUINTULÉN**  
VICEPRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES  
A/C DE PRESIDENCIA



**ANEXO II - ORDENANZA N° 3492/2023**

**BOLETO DE COMPRA- CERTIFICADO DE ADJUDICACIÓN**

Entre la **MUNICIPALIDAD DE JUNIN DE LOS ANDES**, representada para este acto por el Señor Intendente Municipal **Don CARLOS A. CORAZINI**, quien fija su domicilio en la calle Ginés Ponte N° 504, de la ciudad de Junín de los Andes, en adelante denominado "**LA MUNICIPALIDAD**" por una parte; y por la otra la Señor/a \_\_\_\_\_, DNI N° \_\_\_\_\_, fijando el domicilio en los indicados en el DNI que en copia se adjunta y forma parte de la presente, en adelante "**El Adjudicatario/a**", se conviene en celebrar el presente boleto de compra-venta Inmobiliaria Certificado de Adjudicación sujeto a las siguientes cláusulas:

**ANTECEDENTES:**

- El presente **BOLETO DE COMPRA-VENTA – CERTIFICADO DE ADJUDICACIÓN**, se celebra en virtud de lo dispuesto por las Ordenanzas N° 3208 y 3209/2021, VENTA DE FRACCION DE TIERRA DEL LOTE 18 "N" de una superficie de **67.064,71 m<sup>2</sup>** que la firma San Cabao S.A cediera al Centro Tradicionalista Huiliches, y este a través de los instrumentos administrativos, técnicos y legales correspondientes canjeara a "**La Municipalidad**" por un lote ubicado en el sector del Parque Industrial local. En este sentido, el Gobierno Municipal planteo desde el principio que las tierras canjeadas (al Centro) tendrían como destino lotes para viviendas, lo que en conjunto con el Concejo Deliberante se ha materializado a través de las Ordenanzas antes mencionada y el presente instrumento.

**CLAUSULA PRIMERA:** OBJETO: Conforme proyecto de urbanización llevado adelante por este Municipio, sobre el Lote 18"N" que surge del Expte. de Mensura 8424- EXPM 3873/2018, cuya faz operativa se encuentra en trámite de aprobación ante la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial del Neuquén, la Municipalidad concede en Venta a "**El Adjudicatario/a**" una fracción de tierra que identificado como LOTE XX de la Manzana XX teniendo una superficie total de XXXX m2. Este lote tendrá como único destino el de la construcción de vivienda familiar. De constatarse que el destino no ha sido el aquí indicado, la sanción será la establecida en la **CLAUSULA CUARTA**.

**LAURA ESTER RIFFO**  
SECRETARIA LEGISLATIVA  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES

**CARLOS ALBERTO QUINTULÉN**  
VICEPRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES  
A/C DE PRESIDENCIA



*Municipalidad de Junín de los Andes*  
 PROVINCIA DEL NEUQUÉN  
**Concejo Deliberante**

ORDENANZA N° 3492/23.-

**CLAUSULA SEGUNDA:** VALOR: el valor fijado en el presente Boleto; el precio por Metro Cuadrado (m<sup>2</sup>) se fija en Pesos dos MIL DOSCIENTOS (\$ 2000,00), debiéndosele agregar el porcentaje del cuatro por ciento (4%) (\$) por cada metro en concepto de Trámites Administrativos y tres por ciento (3%) (\$) por cada metro en concepto de Inspección. Por todo lo mencionado y teniendo en cuenta que la superficie del terreno enunciado en la Cláusula Primera de la presente es de XXXX Metros Cuadrados (m<sup>2</sup>), el valor total de venta es de Pesos (\$ XXXX).

Valor Terreno	m <sup>2</sup> :	—————→	\$ 2.000.-
tramites Administrativos	4%:	—————→	\$ XXXX
Inspección	3%:	—————→	\$ XXXX
VALOR Total		—————→	\$ XXXX

**CLAUSULA TERCERA:** FORMA DE PAGO: **“El Adjudicatario/a”** se compromete a realizar cancelar de contado el total del inmueble de \$XXX (Pesos\_\_\_\_\_).

**CLAUSULA CUARTA:** PROHIBICIÓN DE CESIÓN: Queda terminantemente prohibida toda cesión de los derechos que **“La Municipalidad”** otorgue a **“El Adjudicatario/a”**. Se deja expresa constancia que será nula y de ningún valor toda transferencia a título gratuito u oneroso de los derechos adquiridos por este instrumento. En caso de constatarse la violación descrita anteriormente la sanción será la caducidad de los derechos sobre el terreno y la pérdida de las sumas de dineros ya abonados. Ello, sin necesidad de interpelación judicial ni extrajudicial, sin que ello genere derecho de indemnización alguna para **“El Adjudicatario/a”**, facultando a **“La Municipalidad”**, a declarar el mismo como lote vacante pudiendo incluso reasignar el mismo a quien cumpla con las condiciones requeridas. Asimismo, todos los saldos impagos por impuestos, tasas, derechos y/o servicios que hasta ese momento se registren sobre el inmueble, quedarán a cargo de **“El Adjudicatario/a”** infractor.

**CLAUSULA QUINTA:** ESCRITURA: una vez saldado en tiempo y forma el precio total del terreno y a pedido de **“El Adjudicatario/a”**, se procederá a otorgar la correspondiente Escrituras Traslativas de Dominio a favor de **“El Adjudicatario/a”**, siempre y cuando **“El Adjudicatario/a”** cumpla los siguientes requisitos:

- d) Constancia de no ser deudores del Municipio en concepto de tasas, impuesto, patentes y demás contribuciones que por su calidad de contribuyentes pudieran corresponderles.
- e) No estar inscripto en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos, según la ley provincial N° 2333.-

**LAURA ESTER RIFFO**  
 SECRETARIA LEGISLATIVA  
 CONCEJO DELIBERANTE  
 JUNÍN DE LOS ANDES

**CARLOS ALBERTO QUINTULÉN**  
 VICEPRESIDENTE  
 CONCEJO DELIBERANTE  
 JUNÍN DE LOS ANDES  
 A/C DE PRESIDENCIA



*Municipalidad de Junín de los Andes*  
 PROVINCIA DEL NEUQUÉN  
**Concejo Deliberante**

ORDENANZA N° 3492/23.-

- f) Presentar al momento de la escrituración el Certificado de antecedentes policiales del cual surja la inexistencia de los mismos. -

Todos los gastos que demanden la generación y tramitación de la Escritura Traslativa de Dominio, correrán por exclusiva cuenta de **"El Adjudicatario/a"**.

**CLAUSULA SEXTA:** DE LOS SELLADOS: queda convenido que el valor por impuesto a los sellos que debe abonarse para darle la validez que el presente amerita, correrá por cuenta exclusiva de **"El Adjudicatario/a"**.

**CLAUSULA SÉPTIMA:** CONSTITUCIÓN DE DOMICILIO LEGAL Para todos los efectos legales emergentes del presente contrato, las partes constituyen domicilios especiales y legales en los indicados en el encabezado, donde se tendrán por validas todas las notificaciones y/o citaciones judiciales o extrajudiciales a que hubiere lugar, debiendo notificar a la contraparte en forma escrita de producirse algún cambio en las mismas. Asimismo, las partes se someten a la Jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la IV Circunscripción Judicial, con asiento en la intersección de las calles Félix San Martín y Gral. Lamadrid de la ciudad de Junín de los Andes, Provincia del Neuquén renunciando expresamente a cualquier fuero o jurisdicción que pudiese corresponderle.

**CLAUSULA OCTAVA:** DE CONFORMIDAD se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Junín de los Andes, a los \_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del año.-

**LAURA ESTER RIFFO**  
 SECRETARIA LEGISLATIVA  
 CONCEJO DELIBERANTE  
 JUNÍN DE LOS ANDES

**CARLOS ALBERTO QUINTULÉN**  
 VICEPRESIDENTE  
 CONCEJO DELIBERANTE  
 JUNÍN DE LOS ANDES  
 A/C DE PRESIDENCIA