

**ORDENANZA N° 3249/2022**

**VISTO:** El Expte. C.D. N° 11142/22 fecha 09/02/2022 que contiene documentación referente a solicitud de cambio de titularidad del Certificado de pre-adjudicación sobre el Lote 21, de la Manzana 141, ubicado en el Loteo Social “Nehuen Che”, a nombre del Sr. Cuevas Andino DNI N° 17.754.620, a favor de la Sra. Ñirilef, Trafipan Valeria Matilde, DNI N° 34.819.280, y;

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante Ordenanza N° 1846/2010, se aprueba la condición de calificado para la adquisición de una fracción de tierra destinada a vivienda única y familiar, dentro de la fracción de tierra adquirida por la Municipalidad según Ordenanza 1761/09 para ser destinado a un loteo social; y se aprueba el listado de 884 calificados inscriptos en el Instituto Municipal de Urbanismo y Vivienda (IN.M.U.VI), que integran la misma como Anexo I.-

Que, el citado Expte. el Ejecutivo Municipal solicita acompañamiento de canje del Lote 21, de la Manzana 141, ubicado en el Loteo Social “Nehuen Che”, pre adjudicado a nombre del Sr. Cuevas Andino DNI N° 17.754.620, el que figuran en el Orden N° 202 de la Ordenanza N° 1846/2010.-

Que, a fs. 04, 05, 06 y 07 consta Certificado de Pre-Adjudicación de fecha 04/06/2011 del Lote N° 21 de la Manzana 141, Matrícula Catastral N° 13-20-040-3951, con una superficie de trescientos sesenta metros cuadrados (360,00 m<sup>2</sup>), ubicado en el Loteo Social “Nehuen Che”, a nombre del Sr. Cuevas Andino DNI N° 17.754.620.-

Que, conforme documentación obrante en el Expte. el Sr. Cuevas Andino DNI N° 17.754.620 (titular) y la Sra. Antileo Cristina Yolanda, DNI N° 27.994.228 (cotitular) reciben un lote en el Asentamiento denominado “Costanera”, ubicado entre las calles Lolog y Teniente Nogueira, con una superficie de 238 m<sup>2</sup>, regularizado por Ordenanza N° 2997/2020, lugar en el que residen con su grupo familiar, en la actualidad.-

Que, teniendo en cuenta lo antes expresado, el Ejecutivo Municipal solicita que el Lote 21, de la Manzana 141, pase a nombre de la beneficiaria Sra. Ñirilef, Trafipan Valeria Matilde, DNI N° 34.819.280 (titular) y al Sr. Rodríguez, Hugo Alejandro DNI N° 33.776.950 (co-titular).-

Que, al efecto se adjunta informes social, documentación del INMUVI, D.N.I. del grupo Familiar, Actas de Nacimiento, y RUPROVI, obrantes a fs. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 29).-

Que, en vista de toda la documentación obrante, este Concejo Deliberante en Sesión Extraordinaria de fecha 12/02/2022, decide sobre tablas y por unanimidad aprobar lo solicitado, con el dictado de la norma legal 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 EXTRAORDINARIA, SANCIONA CON FUERZA DE:**

**ORDENANZA**

**ARTÍCULO 1°: DESE:** de baja del listado de los 884 (ochocientos ochenta y cuatro) Calificados para la adquisición de una fracción de tierra destinada a vivienda única y familiar, **SR. CUEVAS ANDINO DNI N° 17.754.620**, aprobado mediante Ordenanza 1846/2010.-



**ARTÍCULO 2°: APRUÉBASE:** como calificada a la Sra. **ÑIRILEF, TRAFIPAN VALERIA MATILDE, DNI N° 34.819.280** (titular) y al Sr. **RODRÍGUEZ, HUGO ALEJANDRO DNI N° 33.776.950** (co-titular), y **CEDANSE** los derechos de pre-adjudicación del Lote N° 21 de la Manzana 141, Matrícula Catastral N° 13-20-040-3951, con una superficie de trescientos sesenta metros cuadrados (360,00 m<sup>2</sup>), ubicado en el Loteo Social “Nehuen Che”, ante los antecedentes obrantes en Expediente C.D. N° 11142/2022, el que diera origen a la presente norma.

**ARTÍCULO 3°: APRUÉBASE:** la entrega de un lote en el Asentamiento denominado “Costanera”, ubicado entre las calles Lolog y Teniente Nogueira, con una superficie de 239 m<sup>2</sup> del lote N° 1, Manzana 32, regularizado por Ordenanza N° 2997/2020, al Sr. **CUEVAS ANDINO DNI N° 17.754.620** (titular) y la **SRA, ANTILEO CRISTINA YOLANDA, DNI N° 27.994.228** (cotitular) reciben un lote en el Asentamiento denominado “Costanera”, ubicado entre las calles Lolog y Teniente Nogueira, con una superficie de 238 m<sup>2</sup>, regularizado por Ordenanza N° 2997/2020, lugar en el que residen con su grupo familiar, en la actualidad, lugar donde residen con su grupo familiar, en la actualidad, conforme plano de mensura adjunto a la presente como ANEXO I, y posterior firma de Acta entrega.-

**ARTÍCULO 4°: ESTABLÉZCASE:** que el precio de la venta del Lote mencionado en el Artículo 2° de la presente ordenanza se fija en un valor de pesos un mil doscientos por metro cuadrado (\$ 1.200,00/m<sup>2</sup>) y cuentan con una superficie total de **TRECIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS (360 m<sup>2</sup>)**, Asimismo, se deja establecido que corre por cuenta de los Pre adjudicatarios los porcentuales del costo económico adicionales 4% de inspección y 3% por trámite administrativos de fracción de tierra. ANEXO II.-

**ARTÍCULO 5°: FACÚLTASE:** al Ejecutivo Municipal a reglamentar la forma de pago en concepto de venta que podrán ser:

**CONTADO** siendo el valor a pagar por el total del Inmueble de **CUATROSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA (\$462.240,00)**.

**FINANCIADO:** con un anticipo del 10% del valor total siendo de \$46.224,00 PESOS CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO al momento de la firma del Boleto de compra venta en tres (3) cuotas, mientras que al valor restante se le agrega el adicional en concepto de tasa de interés por financiación de un porcentaje del 35% (treinta y cinco) siendo un valor de PESOS CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CINCO CON SESENTA CENTAVOS (\$145.605,60), sumando un total de PESOS QUINIENTOS SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS VEINTIUNO CON SESENTA CENTAVOS (\$561.621,60). EL financiamiento será hasta 120 (Ciento veinte) cuotas iguales, mensuales y consecutivas, con cancelación a través de caja municipal. En caso de mora en el pago de la cuota comprometida se aplicará un 3% mensual de interés simple. Adjunto a la presente como ANEXO III.-

**ARTÍCULO 6°: ESTABLEZCASE** que la no cancelación de TRES (03) cuotas consecutivas ó CINCO (05) discontinuas en el año, el lote vuelve al banco de tierras Municipal indefectiblemente.-

**ARTÍCULO 7°: AUTORIZASE:** al Ejecutivo a la firma del Boleto de Compra Venta con la Sra. **ÑIRILEF, TRAFIPAN VALERIA MATILDE, DNI N° 34.819.280** (titular) y al Sr. **RODRÍGUEZ, HUGO ALEJANDRO DNI N° 33.776.950** (co-titular).-

**ARTÍCULO 8°:** Remítase la presente al Departamento Ejecutivo Municipal, a sus efectos. Una vez promulgada, por su intermedio, envíese copia al Instituto Municipal de Urbanismo y Vivienda de Junín de los Andes (IN.M.U.VI.), y a los interesados.-

**ARTÍCULO 9°:** Comuníquese. Publíquese. Cumplido. Archívese.-

**DADA EN LA SALA DE SESIONES “GENERAL JOSE DE SAN MARTIN” DEL CONCEJO DELIBERANTE DE JUNIN DE LOS ANDES, PROVINCIA DEL NEUQUEN, A LOS DOCE DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS, SEGÚN CONSTA EN ACTA N° 2144/22.-**



Municipalidad de Junín de los Andes

ORDENANZA N°

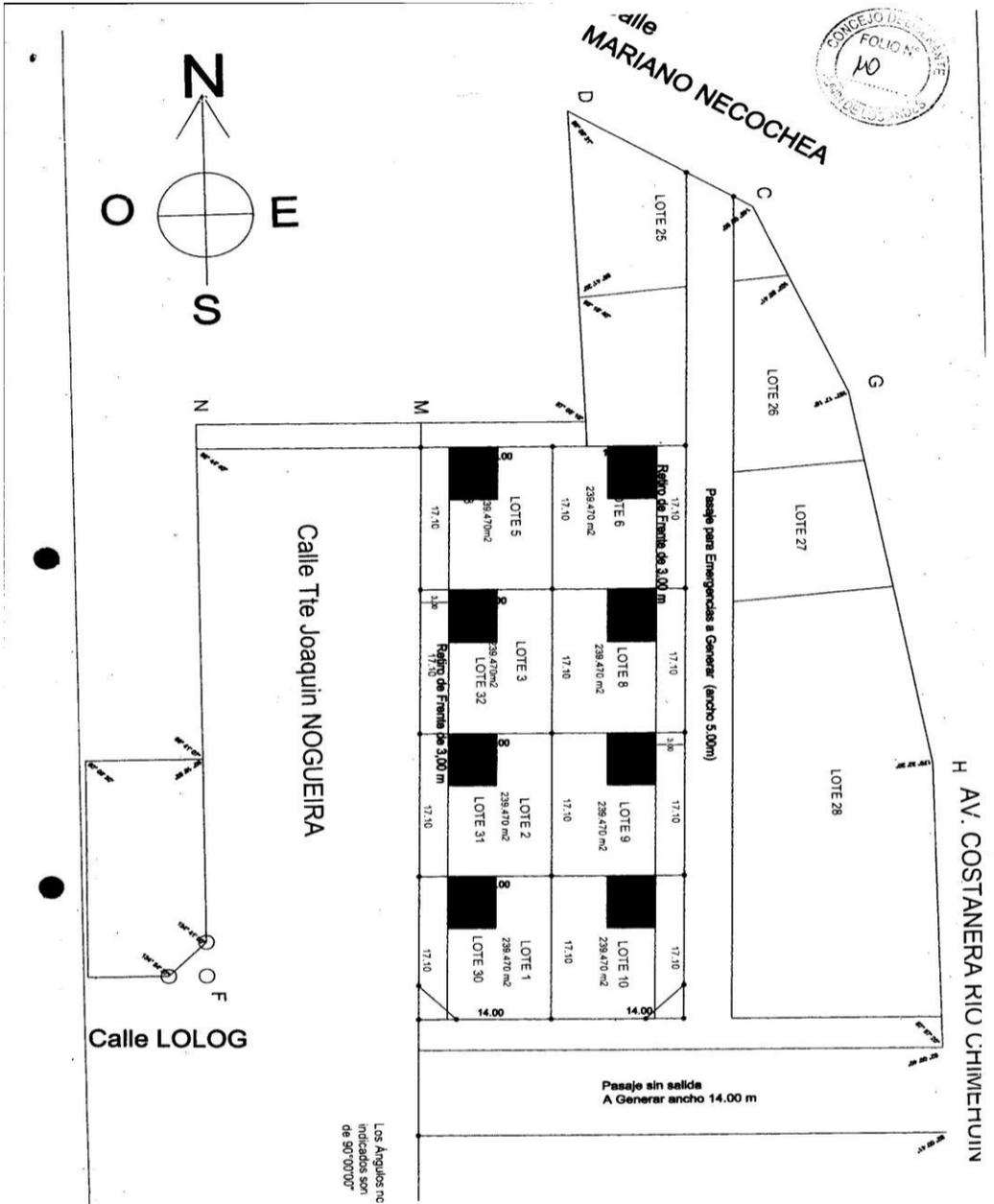
3249/22.-

PROVINCIA DEL NEUQUÉN

Concejo Deliberante

A/C DE LA PRESIDENCIA

### ANEXO I ORDENANZA N° 3249/2022



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

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



**Municipalidad de Junín de los Andes**

**ORDENANZA N°**

**3249/22.-**

PROVINCIA DEL NEUQUÉN

**Concejo Deliberante**

**ANEXO II**

**ORDENANZA N° 3249/2022**

**TABLA DE VALORES REFERENCIALES**

| <b>Art. 4°<br/>Valor m<sup>2</sup></b> | <b>Total<br/>m<sup>2</sup>...<br/>Terreno</b> | <b>Valor Terreno</b> | <b>Trámites 4%</b> | <b>Inspección<br/>3%</b> | <b>Valor Total<br/>Terreno</b> |
|--|---|----------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------------|
| \$ 1.200,00                            | 360   | \$ 432.000           | \$ 17.280,00       | \$ 12.960,00             | \$ 462.240,00                  |

| <b>Valor<br/>Terreno</b> | <b>Art. 5°<br/>Anticipo 10%</b> |
|--------------------------|---------------------------------|
| \$ 462.240,00            | \$ 46.224,00                    |

| <b>Valor<br/>Terreno</b> | <b>Anticipo</b> | <b>Saldo a<br/>financiar</b> | <b>Art. 5°<br/>Financiación<br/>35%</b> | <b>Total<br/>Financiado</b> |
|--------------------------|-----------------|------------------------------|---|-----------------------------|
| \$462.240,00             | \$ 46.224,00    | \$ 416.016,00                | \$ 145.605,60                           | \$ 561.621,60               |

| <b>Total a<br/>Financiar</b> | <b>Art. 5°<br/>Cuotas</b> | <b>Total por<br/>cuota</b> |
|------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| \$ 561.621,60                | 120                       | \$ 4.680,18                |

| <b>Total por<br/>cuota</b> | <b>Art. 5°<br/>Interés<br/>Mensual</b> | <b>Valor<br/>Interés<br/>Mensual</b> | <b>Cuota +Interés<br/>Mensual</b> |
|----------------------------|--|--------------------------------------|-----------------------------------|
| \$ 4680,18                 | 3%                                     | \$ 140,40                            | \$ 4820,58                        |

LAURA ESTER RIFFO  
SECRETARIA LEGISLATIVA  
CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES

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

**ANEXO III****ORDENANZA N° 3249/2022****BOLETO DE COMPRA- VENTA INMOBILIARIA**

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 **Sra. NIRILEF TRAFIPAN VALERIA MATILDE, DNI N° 34.819.280 (Titular)** y el **Sr. RODRIGUEZ HUGO ALEJANDRO DNI N° 33.776.950 (Cotitular)** fijando domicilio en la calle Ñuque Mapu N° 179 de la Ciudad de Junín de los Andes, CP (8371) Provincia de Neuquén, en adelante denominado "**Los Pre Adjudicatarios**", se conviene en celebrar el presente boleto de compra-venta Inmobiliaria sujeto a las siguientes cláusulas:

**ANTECEDENTES:**

•El presente **BOLETO DE COMPRA-VENTA INMOBILIARIA**, se celebra en virtud de lo dispuesto por las Ordenanzas N° 3249/2022, "CAMBIO DE TITULARIDAD EN LOTE SOCIAL NEHUEN CHE". En este sentido, el Gobierno Municipal a través del recupero de Lotes, pretende concretar soluciones habitacionales a quienes tienen la necesidad real de un terreno para vivienda, 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 Ordenanza 1761/2009, Loteo Nehuen Che, Ordenanza 3249/22 concede en Venta a "**Los Pre Adjudicatarios**" una fracción de tierra identificado como **LOTE 21 de la Manzana 141** con una superficie total de 360 metros cuadrados (m<sup>2</sup>). Lote este que 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**.

**CLAUSULA SEGUNDA:** VALOR: En un todo de acuerdo al valor fijado en la Ordenanza 3249/2022; el precio por Metro Cuadrado (m<sup>2</sup>) se fija en Pesos UN MIL DOSCIENTOS (\$ 1.200,<sup>00</sup>), debiéndosele agregar el porcentaje del cuatro por ciento (4%) (\$ 48,<sup>00</sup>) por cada metro en concepto de Trámites Administrativos y tres por ciento (3%) (\$ 36,<sup>00</sup>) 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 Trescientos Sesenta Metros Cuadrados (360m<sup>2</sup>), el valor total de venta es de **Pesos cuatrocientos treinta y dos mil (\$ 432.000,<sup>00</sup>)**. Valor éste al que se le adiciona los ítems correspondientes establecidos por normativa por financiación:

|                                    |                           |
|------------------------------------|---------------------------|
| Valor Terreno 300 m <sup>2</sup> : | \$ 432.000, <sup>00</sup> |
| Tramites Administrativos 4%:       | \$ 17.280, <sup>00</sup>  |
| Inspección 3%:                     | \$ 12.960, <sup>00</sup>  |
| Sub Total                          | \$ 462.240, <sup>00</sup> |



**CLAUSULA TERCERA:** FORMA DE PAGO: “*Los Pre Adjudicatarios*” se comprometen a realizar un anticipo del diez por ciento (10%) del valor total del inmueble de **Pesos cuatrocientos sesenta y dos Mil doscientos cuarenta (\$ 462.240,<sup>00</sup>)** siendo un total de \$ **46.224,00 (pesos cuarenta y seis mil doscientos veinticuatro)**, el que deberá ser cancelado en 3 (tres) cuotas iguales y consecutivas, la primera durante el mes de Abril del 2022 y las dos cuotas restantes se deberán cancelar del 01 al 15 de los meses siguientes mediante débito automático o en caja municipal. Al saldo restante de **Pesos cuatrocientos dieciséis mil dieciséis (\$ 416.016,<sup>00</sup>)** se adicionará un treinta y cinco por ciento (35%) en concepto de financiación siendo un total de **Pesos Ciento cuarenta y cinco mil seiscientos cinco con sesenta centavos (\$ 145.605,<sup>60</sup>)**, resultando un valor de **Pesos quinientos sesenta y un mil seiscientos veintiuno con sesenta (\$ 561.621,<sup>60</sup>)**; valor este que “*Los Pre Adjudicatarios*” se comprometen a cancelar en ciento veinte (120) cuotas, mensuales, iguales y consecutivas de un valor de **Pesos cuatro mil seiscientos ochenta con dieciocho centavos (\$ 4680,<sup>18</sup>)** dicho pago se realizará mediante caja municipal.-

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Sub Total           | \$ 462.240, <sup>00</sup> |
| Anticipo 10%        | \$ -46.224, <sup>00</sup> |
| Sub Total           | \$ 416.016, <sup>00</sup> |
| Financiación 35%    | \$ 145.605, <sup>60</sup> |
| Total Valor Terreno | \$ 561.621, <sup>60</sup> |

**Financiación (120 cuotas)**

120 Cuotas de \$ 4680,<sup>18</sup> **Total** \$ 561.621,<sup>60</sup>

**CLAUSULA CUARTA:** PROHIBICIÓN DE CESIÓN: Queda terminantemente prohibida toda cesión de los derechos que “*La Municipalidad*” otorgue a “*Los Pre Adjudicatarios*”. 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 descripta 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 “*Los Pre Adjudicatarios*”, 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 “*Los Pre Adjudicatarios*” infractores.

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

- Constancia de no ser deudores del Municipio en concepto de tasas, impuesto, patentes y demás contribuciones que por su calidad de contribuyentes pudieran corresponderles.
- No estar inscripto en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos, según la Ley Provincial N° 2333.-
- 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 “*Los Pre Adjudicatarios*”.

**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 “*Los Pre Adjudicatarios*”.



**Municipalidad de Junín de los Andes**

**ORDENANZA N°**

**3249/22.-**

PROVINCIA DEL NEUQUÉN

**Concejo Deliberante**

CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES

CONCEJO DELIBERANTE  
JUNÍN DE LOS ANDES  
A/C DE LA PRESIDENCIA

**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 encabezamiento, 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 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 2022.-

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

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