



## **ORDENANZA N° 3403/2023**

**VISTO:** El Expte. D.E.M. N° 1240/23 de fecha 20/03/2023, iniciado por la Sra. Mariela Inés Quezada, D.N.I. N° 23.428.121, con domicilio en Juan Manuel de Rosas N° 3076 de la Ciudad de Junín de los Andes, y;

### **CONSIDERANDO:**

Que, la presentante a fs. 01 del Expte. en cuestión, solicita se revea el Boleto de Compra-Venta del inmueble destinado a emprendimiento avícola, particularmente los puntos donde mencionan los metros cuadrados y los tanques que debe colocar.-

Que, en vista de solicitado este Concejo Deliberante en Sesión Ordinaria del 19/04/2023, conforme al Despacho N° 011/23 de la Comisión Interna de Gobierno y Acción Social, resolvió en tratamiento sobre tablas y por mayoría (cuatro votos a favor y 2 en contra), aprobar el Boleto de Compra-Venta a suscribir entre la Municipalidad de Junín de los Andes (“La Municipalidad”) y la Sra. Mariela Inés Quezada (“El Adquiriente”).-

Que, las partes convienen en celebrar dicho Boleto de Compra-Venta, en base a los lotes que surgieren de las superficies aledañas al Lote 9 Manzana 92, N/C 13- 20-058-0912 Huertas Comunitarias (Ord. 3160/21), identificadas según el siguiente detalle: parte de la Manzana 90, cuya superficie es de 107,93 m<sup>2</sup>, parte de la calle pública Costanera propiedad de la Municipalidad de Junín de los Andes.-

Que, “La Municipalidad” vende a “El Adquiriente” el Lote 15b de 107,93 m<sup>2</sup>/Plan de Urbanización “Huertas Comunitarias” (Ord. 3160/21), identificadas según el siguiente detalle: parte de la Manzana 90, lindante con la calle pública Costanera propiedad de “La Municipalidad” de Junín de los Andes. “El Adquiriente” para poder acceder al lote, deberá formalizar a través del presente instrumento la adquisición del mismo. En caso de no poder cumplimentar con los requisitos estipulados, el Departamento Ejecutivo Municipal quedará facultado a rescindir el presente convenio.-

Que, “El Adquiriente” del Lote 15b dará como destino y uso exclusivo al desarrollo de su emprendimiento avícola/ponedoras, respetando las normas de zonificación.-

Que, el valor de esta venta se fija en pesos mil ochocientos con cero centavos (\$ 1.800.-) el mt<sup>2</sup> a lo que se adicionará el porcentaje de (4%) cuatro por ciento de inspección y el (3%) tres por ciento por trámites administrativos de adjudicación, los mismos serán pagaderos de la siguiente forma: La venta se realizará de contado o en un máximo de dieciocho (18) cuotas mensuales iguales y consecutivas, a vencer los 15 de cada mes, mediante débito automático o caja municipal.

**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° 3403/23.-

Que, al efecto, se debe dictar la norma legal correspondiente.-

**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 AUTORIZA:** al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir el Boleto de Compra Venta – Huertas Comunitarias, entre la Municipalidad de Junín de los Andes (“La Municipalidad), representada por el Señor Intendente Municipal Don **CORAZINI CARLOS**, y la Sra. **QUEZADA MARIELA INES D.N.I. 23.428.121** (“El Adquiriente”), con domicilio Juan Manuel de Rosas N° 3076 de la ciudad de Junín de los Andes, Provincia del Neuquén, mediante el cual “La Municipalidad” vende a “El Adquiriente” el Lote 15b de 107,93 mts2/Plan de Urbanización “Huertas Comunitarias” (Ord. 3160/21), identificadas según el siguiente detalle: parte de la Manzana 90, lindante con la calle pública Costanera propiedad de la Municipalidad de Junín de los Andes. “El Adquiriente” del Lote 15b dará como destino y uso exclusivo al desarrollo de su emprendimiento avícola/ponedoras, respetando las normas de zonificación. Dicho Boleto de Compra-Venta consta de Doce (12) Cláusulas e integra la presente como Anexo I.-

**ARTICULO 2°: SE COMUNICA:** la presente al Departamento Ejecutivo Municipal.-

**DADA EN SALA DE SESIONES “GENERAL JOSÉ DE SAN MARTÍN” DEL CONCEJO DELIBERANTE DE JUNÍN DE LOS ANDES, PROVINCIA DEL NEUQUÉN, A LOS DIECINUEVE DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, SEGÚN CONSTA EN ACTA N° 2202/23.-**

**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° 3403/2023**

**BOLETO DE COMPRA –VENTA**  
**HUERTAS COMUNITARIAS.-**

Entre la **MUNICIPALIDAD DE JUNIN DE LOS ANDES, CUIT N° 30-99.906.191-1**, representada para este acto por el Señor Intendente Municipal **Don CORAZINI CARLOS – D.N.I. N° 17.045.496** quienes fijan 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 **QUEZADA MARIELA INES D.N.I. N° 23.428.121**, domicilio Juan Manuel de Rosas N° 3076 de la ciudad de Junín de los Andes, provincia del Neuquén, en adelante denominado **“EL ADQUIRIENTE”**, se convienen en celebrar el presente boleto de compra-venta, en base a los lotes que surgieren de las superficies aledañas al Lote 9 Manzana 92, N/C 13- 20-058-0912 Huertas Comunitarias (Ord. 3160/21), identificadas según el siguiente detalle: parte de la manzana 90, cuya superficie es de 107,93 m<sup>2</sup>, parte de la calle pública Costanera propiedad de la MUNICIPALIDAD DE JUNIN DE LOS ANDES, el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas:

**PRIMERA:** La Municipalidad vende a **“EL ADQUIRIENTE”** el Lote 15b de 107,93 mts<sup>2</sup>/Plan de Urbanización “Huertas Comunitarias” (Ord. 3160/21), identificadas según el siguiente detalle: parte de la Manzana 90, lindante con la calle pública Costanera propiedad de la MUNICIPALIDAD de Junín de los Andes. **“EL ADQUIRIENTE”** para poder acceder al lote, deberá formalizar a través del presente instrumento la adquisición del mismo. En caso de no poder cumplimentar con los requisitos estipulados, el Departamento Ejecutivo Municipal quedará facultado a rescindir el presente convenio.-

**SEGUNDA:** **“EL ADQUIRIENTE” del Lote 15b** dará como destino y uso exclusivo al desarrollo de su emprendimiento avícola/ponedoras, respetando las normas de zonificación.-

**TERCERA:** El valor de esta venta se fija en pesos mil ochocientos con cero centavos (\$1.800.-) el m<sup>2</sup> a lo que se adicionará el porcentaje de (4%) cuatro por ciento de inspección y el (3%) tres por ciento por trámites administrativos de adjudicación, los mismos serán pagaderos de la siguiente forma:  
 La venta se realizará de contado o en un máximo de dieciocho (18) cuotas mensuales iguales y consecutivas, a vencer los 15 de cada mes, mediante debito automático o caja municipal.

**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° 3403/23.-

Valor m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup> Terreno	Valor Terreno	Inspección 4%	Trámites 3%	Valor Total Terreno
\$ 1.800	107.93	\$ 194.274,00	\$ 7.770,96	\$5.828,22	\$ 207.873,18

Valor CUOTA mensual (PLAN 18 cuotas)
\$ 11.548,51

“**EL ADQUIRIENTE**” se obliga que el saldo sea garantizado por el comprador con derecho real de **HIPOTECA en PRIMER GRADO de PRIVILEGIO** sobre el mismo inmueble que adquiere, la que será constituida conjuntamente con el otorgamiento del dominio, a partir de la firma del presente, la que se efectuará con las cláusulas de estilo.

**CUARTA:** Esta venta se realiza en base a títulos perfectos, con los impuestos, sellados, tasas, los gastos que se originen por la presente venta, como los de escrituración serán solventados conforme las leyes y usos en rigor, a cargo de “**EL ADQUIRIENTE**” automáticamente firmado el presente boleto de compra-venta.-

**QUINTA:** El **Lote 15b** objeto de la presente venta no registra embargos, hipotecas, ni ningún otro derecho real, y sin inhibiciones a nombre de la MUNICIPALIDAD para disponer libremente de sus bienes.-

**SEXTA:** Sin perjuicio de la legislación vigente en la materia son obligaciones de “**EL ADQUIRIENTE**”:

- a) Dar a la tierra el destino establecido en la Cláusula 2da.-
- b) No Transferir los derechos que posee sobre el predio sin previa Autorización municipal no dando cumplimiento a la cláusula 2da.-
- c) Efectuar en tiempo y forma los pagos correspondientes al valor del inmueble, conforme a la Cláusula tercera.-

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



**SÉPTIMA:** En caso de la cancelación de las cuotas vencidas fuera de término, será aplicable una tasa de interés del tres 3% mensual.-

**OCTAVA:** Ante el atraso de 90 días corridos en el cumplimiento de los vencimientos establecidos en la Cláusula 3ra del presente, "**LA MUNICIPALIDAD**", podrá rescindir el presente, reservándose **EL ADQUIRIENTE** el derecho de iniciar las acciones legales, sin que pueda reclamar compensación alguna por las mejoras y/o construcciones que haya realizado sobre el lote **15b** antes detallado.

**NOVENA:** Se deja expresa constancia que será nula, inoponible y de ningún valor toda transferencia a título gratuito u oneroso y cualquiera sea su modalidad (venta, cesión, donación, permuta, etc.), de los derechos adquiridos por este instrumento. En caso de constatarse la violación descrita anteriormente, la sanción será la caducidad automática de los derechos sobre el terreno y la pérdida de las sumas de dineros ya abonados y/o mejoras realizadas sobre y en el lote 15b. Ello, sin necesidad de interpelación judicial ni extrajudicial, sin que ello genere derecho de indemnización alguna para "**EI ADQUIRIENTE**", facultando a "**LA MUNICIPALIDAD**", a declarar el mismo como lote vacante pudiendo incluso reasignar el mismo en forma inmediata 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 "**EI ADQUIRIENTE**" infractor.-

**DECIMA:** ESCRITURA: una vez saldado en tiempo y forma el precio total del Lote 15b y a pedido de "**EI ADQUIRIENTE**", y en caso de estar toda la documentación necesaria en condiciones, en el plazo que indique la Municipalidad se procederá a autorizar la correspondiente Escritura Traslativas de Dominio a favor de "**EI ADQUIRIENTE**", siempre y cuando el "**EI ADQUIRIENTE**" cumplan los siguientes requisitos:

- a) Constancia de no deudor del Municipio bajo todo concepto.
- 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 nacionales del cual surja la inexistencia de los mismos.
- d) Las restricciones al dominio rigen por el término de (10) diez años. Plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción del dominio respectivo.

**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



e) Cada “**ADQUIRIENTE**” podrá colocar en su lote la instalación de un Biodigestor\* para aguas negras y un Biofiltro para el tratamiento de las aguas grises, hasta que el proyecto de saneamiento de efluentes cloacales sea aprobado y ejecutado por las entidades responsables:

1. El Biodigestor deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ordenanza 1437/07 “**ARTÍCULO 1º: Se establece con carácter obligatorio el uso de sistemas cerrados de saneamiento, para efluentes cloacales, en todas las construcciones cuya implantación se halle en áreas donde no existan redes colectoras ni sistemas de tratamiento de efluentes colectivos.-**” y en su artículo “**ARTÍCULO 2º: Se entiende como sistemas cerrados de saneamiento para efluentes cloacales a toda planta que debe contar con los siguientes módulos:**

2. Una cámara interceptora de aceites

3. Un digestor

4. Un filtro físico, interconectado al digestor y provisto de una salida para el efluente final.

5. Un dispersor de efluente al terreno ó a lecho nitrificante.-”

Como así también ha establecido en el Anexo XV Artículo 6º y 8º del DECRETO PROVINCIAL 1485/12 y el Anexo Único de la disposición Provincial 576/17 en su Artículo 5º.-

**DECIMO PRIMERA:** 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 válidas todas las notificaciones y/o citaciones judiciales o extrajudiciales a que hubiere lugar. 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 otro fuero o jurisdicción que pudiese corresponderle.

**DECIMO SEGUNDA: DE CONFORMIDAD** se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto ad referéndum del Concejo Deliberante de nuestra localidad, en la ciudad de Junín de los Andes, a los ..... días del mes de Abril del 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