



ORDENANZA N° 3452/2023

VISTO: La necesidad de dar un ordenamiento al asentamiento denominado 2 de abril ubicado en Manzana 38-E (espacio verde), Lote 4, subdividido en 16 lotes, según plano de agrimensura, y;

CONSIDERANDO:

Que, es necesario regularizar el asentamiento denominado 2 de Abril, en virtud de la intención de llevar adelante el proyecto de urbanización por parte del Gobierno Municipal.

Que es imperioso darle el marco legal a la necesidad habitacional de los vecinos ocupantes, atento al tiempo que ha transcurrido desde su origen

Que, es necesario concretar los proyectos ejecutivos de servicios básicos, los cuales necesitan del marco legal para su gestión ante los organismos pertinentes.-

Que, el presente Proyecto de Ordenanza se aprobó por unanimidad en primera lectura en Sesión Ordinaria de fecha 28/07/2023, se realizó Audiencia Pública el día 28/08/2023, a las 12:30 horas, y se aprobó por unanimidad en segunda lectura en Sesión Extraordinaria de fecha 28/08/2023.-

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°: SE DESAFECTA: del Patrimonio Público Municipal, el espacio verde, el Lote 4, parte de la Manzana 38-E, subdividido en 16 Lotes.-

ARTÍCULO 2°: SE AFECTA: al Patrimonio Privado Municipal el Lote mencionado en el Artículo 1°.-

ARTÍCULO 3°: SE APRUEBA: Plano anteproyecto mensura particular de unión y redistribución del Lote 4 (espacio verde), parte de la Manzana 38-E, que se adjunta como **Anexo I**.-

ARTÍCULO 4°: SE ESTIPULA: que los gastos generados en concepto de agrimensura, quedará a cargo de los beneficiarios.-

LAURA ESTER RIFFO
SECRETARÍA LEGISLATIVA
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

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



ARTÍCULO 5°: SE ESTABLECE: que dicho remanente quedará afectado para vivienda único familiar permanente para titulares de las familias ocupantes del sector mencionado en el Artículo 3°, según Listado adjunto como **Anexo II.-**

ARTICULO 6°: SE AUTORIZA: al Ejecutivo Municipal una vez concretada la desafectación de los lotes mencionados a conceder en venta los lotes resultantes del proyecto de agrimensura por medio del Boleto de Compra-Venta (**Anexo III**) según listado de Pre adjudicatarios adjunto a la presente.

ARTÍCULO 7°: SE ESTABLECE: que para los beneficiarios, se fija el precio de la venta en pesos dos mil (\$ 2.000) por metro cuadrado. Asimismo, se deja establecido que corre por cuenta de los preadjudicatarios los porcentuales del costo económico adicional del 4% de inspección y 3% por trámite administrativos de cada fracción de tierra, pagaderos en 72 cuotas.

ARTÍCULO 8°: SE FACULTA: al Departamento Ejecutivo Municipal a exceptuar las medidas, superficies mínimas y todo otro indicador urbanístico establecido en el Código Urbano y de Edificación, y toda otra norma vigente para el fraccionamiento que surja de los lotes.-

ARTÍCULO 9°: SE ACUERDA: que los pre adjudicatarios reconocen que los lotes no cuentan con servicios al momento de firmar el Boleto de Compra- Venta. Y que los servicios de agua, cloacas y electricidad, serán gestionados por la Municipalidad de Junín de los Andes de acuerdo a los proyectos y en los tiempos que demande la tramitación de los mismos ante las entidades correspondientes. Así mismo, los fondos recaudados por lo establecido en la presente ordenanza se invertirán en el mismo loteo en términos de desarrollos urbanísticos.-

ARTÍCULO 10°: SE ESTABLECE: que cada pre-adjudicatario del fraccionamiento del remanente de los lotes tiene como obligación:

- 1) **PROHIBICIÓN DE CESIÓN:** Queda terminantemente prohibida toda cesión de los derechos otorgados a cada adjudicatario. 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.-
- 2) 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.-
- 3) Una vez ejecutado el proyecto de electrificación de la zona por las entidades correspondientes, deberá garantizar y proceder a la ejecución de la obra interna de electrificación subterránea ajustado a lo determinado según el Ente Provincial de Energía del Neuquén.-

LAURA ESTER RIFFO
SECRETARÍA LEGISLATIVA
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

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



- 4) Una vez ejecutado el proyecto de conexión y provisión de agua potable por las entidades responsables según lo establece el Decreto Provincial 1485/12 y las Disposiciones 439/17 y 576/17 y toda otra norma legal vigente, el pre adjudicatarios procederán a realizar la conexión al servicio.-
- 5) Deberá garantizar en cada 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 en la zona, según lo estipulado en la Ordenanza 1437/07.-

ARTICULO 11°: SE ESTABLECE: que, en caso de incumplimiento del pago de cuotas consecutivas de la presente Ordenanza y/o norma legal que se realice como compromiso de pago, la Municipalidad de Junín de los Andes revocará de pleno derecho la adjudicación, recuperando el Lote para ser pre adjudicado nuevamente. Así mismo, queda establecido que el no pago de tres (3) cuotas seguidas o cinco (5) discontinuas por parte de **“Los Adjudicatarios”** 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 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 **los adjudicatarios** 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.-

ARTÍCULO 12°: Conforme lo normado en el Artículo 68° de la Carta Orgánica Municipal, se materializó la primera lectura en la Sesión Extraordinaria de fecha 28/07/2023; se realizó Audiencia Pública el día 28/08/2023, a las 12:30 horas, y se aprobó en segunda lectura en Sesión Extraordinaria de fecha 28/08/2023.-

ARTICULO 13°: SE COMUNICA: al Departamento Ejecutivo Municipal y por su intermedio al IN.M.U.VI o a quien a futuro lo reemplacé, y a los interesados, para su conocimiento y efectos. -

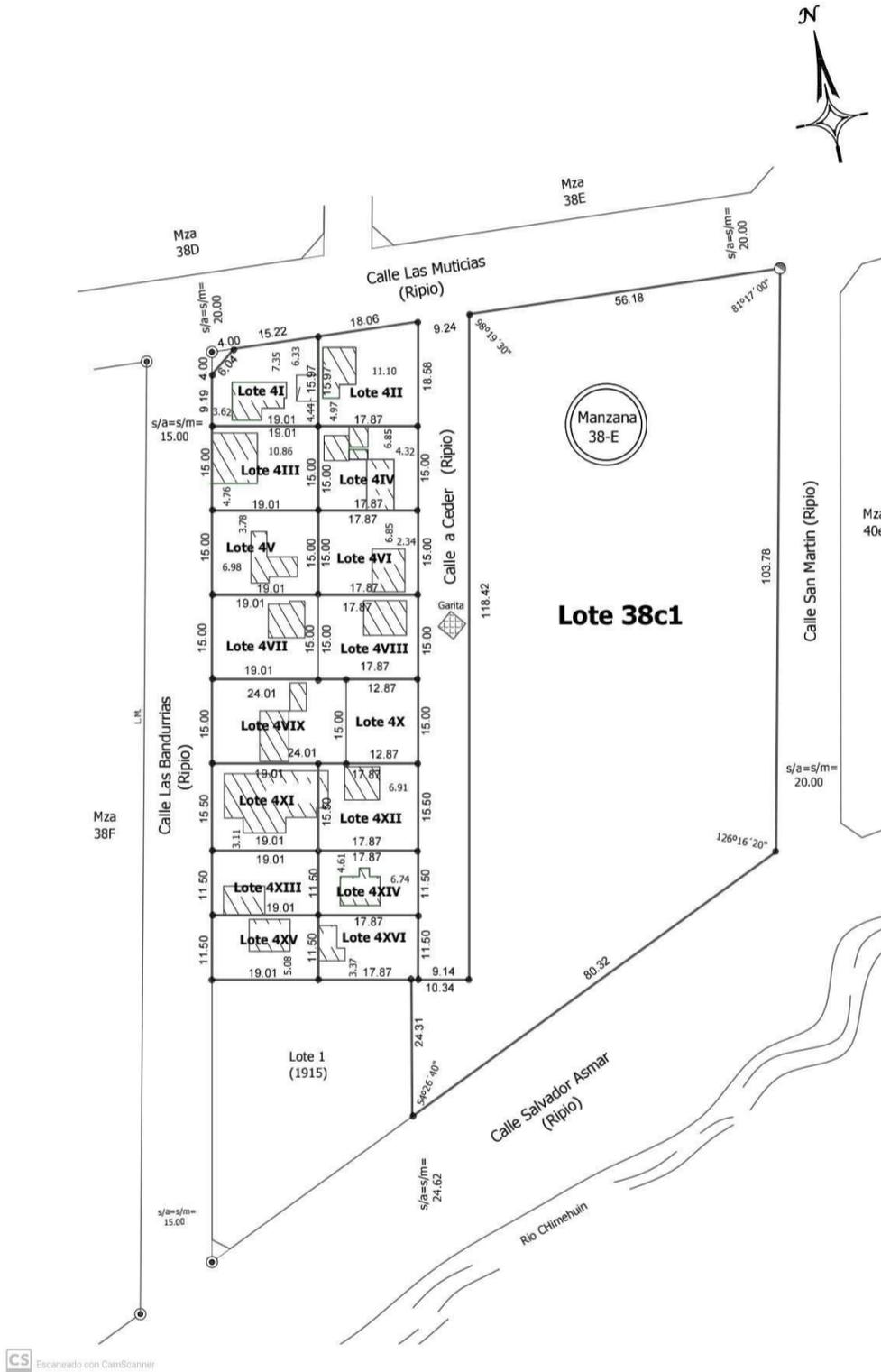
DADA EN SEGUNDA LECTURA EN LA SALA DE SESIONES “GENERAL JOSÉ SAN MARTÍN” DEL CONCEJO DELIBERANTE DE JUNÍN DE LOS ANDES, PROVINCIA DEL NEUQUÉN, A LOS VEINTIOCHO DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, SEGÚN CONSTA EN ACTA N° 2224/23 – EXPTE. C.D. N° 11.638/23.-

LAURA ESTER RIFFO
SECRETARÍA 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° 3452/2023



LAURA ESTER RIFFO
SECRETARÍA 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° 3452/2023

N°	NOMBRE Y APELLIDO	D.N.I.	LOTE
1	MARILEO, JORGE	26.347.554	1
2	CAYUNIR, MAGDALENA	31.957.383	2
3	LÓPEZ, MARÍA	20.921.111	3
4	HUAYQUIFIL, ADRIANA	31.243.545	4
5	ALFONSO, NATALI ANA	35.557.104	5
6	DELVAS, VÍCTOR JUAN MANUEL	40.182.649	6
7	CABALLIN, SILVIA CRISTINA	35.968.473	7
8	ZUÑIGA, MARCOS	35.829.658	8
9	ODORISIO, CARLA	35.493.590	9
10	DELVAS, JONATHAN	33.952.660	10
11	SAN MARTÍN, BEATRIZ	20.793.812	11
12	ARRUA, LUIS ALFREDO	36.669.289	12
13	PÉREZ ARAVENA, JOSÉ LUIS	92.682.346	13
14	LEMUÑIR, ANA BEATRIZ	14.119.163	14
15	HUAYQUIFIL, PROSPERINA RAQUEL	38.583.351	15
16	VIVANCO, MARÍA LUZ	35.968.473	16

LAURA ESTER RIFFO
SECRETARÍA LEGISLATIVA
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

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



ANEXO III

ORDENANZA N° 3452/2023

BOLETO DE COMPRA-VENTA LOTE XX MANZANA XXX

Entre la **MUNICIPALIDAD DE JUNIN DE LOS ANDES, CUIT N° 30-99906191-1** representada para este acto por el Señor Intendente Municipal **Don CARLOS A. CORAZINI DNI 17.045.496**, 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 el/la **Sr/Sra.**, **DNI**, fijando domicilio en de la Ciudad de Junín de los Andes, CP (8371) Provincia de Neuquén, en adelante denominada **“El/La Pre Adjudicataria/o”**, convienen en celebrar el presente Boleto de Compra-Venta sujeto a las siguientes cláusulas:

ANTECEDENTES:

•El presente **BOLETO DE COMPRA-VENTA**, se celebra en virtud de lo dispuesto por la Ordenanza N° XXXX, y en virtud de la imperante necesidad del Gobierno Municipal de regularizar los lotes surgidos del proceso de urbanización del asentamiento”2 DE ABRIL”.

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO: Conforme Ordenanza N° XXXX, Lote _____ Nomenclatura Catastral _____, se concede en venta a **“El/La Pre Adjudicataria/o”** una fracción de tierra identificado como **LOTE X de la Manzana XXX** con una superficie total de (_____) metros cuadrados (m²). Lote que tendrá como único destino el de la construcción de vivienda familiar. De constarse que el destino no ha sido el aquí indicado, la sanción será la establecida en la **CLAUSULA QUINTA**.

CLÁUSULA SEGUNDA: VALOR: En un todo de acuerdo, el precio por Metro Cuadrado (m²) se fija en **Pesos Dos Mil** (\$ 2.000). De acuerdo a lo mencionado y teniendo en cuenta que la superficie del lote enunciado en la Cláusula Primera de la presente es de **metros cuadrados (000,00 m²)**, el valor total de venta es de **Pesos** **Con..... centavos (\$ 000.000,00)**, debiéndosele agregar el porcentaje del cuatro por ciento (4%) por cada metro cuadrado (m²) en concepto de Trámites Administrativos, tres por ciento (3%) por cada metro cuadrado (m²) en concepto de Inspección

Valor Parcial del Lote 000,00 m ² :	—————→	\$ 000.000,00
tramites Administrativos 4%:	—————→	\$ 00.000,00
Inspección 3%:	—————→	\$ 0.000,00
Valor Total del Lote	—————→	\$ 000.000,00

LAURA ESTER RIFFO
SECRETARÍA LEGISLATIVA
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

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



CLÁUSULA TERCERA: FORMA DE PAGO: “La pre adjudicataria” se compromete a realizar el pago de contado o en un máximo de 72 cuotas mensuales, iguales y consecutivas, a vencer el día 20 de cada mes. La cancelación se podrá ejecutar a través de débito automático o caja municipal.

Total —————→ \$ 000.000,⁰⁰

Financiación (72)

72 Cuotas de \$ 00.00,⁰⁰ —————→ **Total** \$ 000.000,⁰⁰

CLÁUSULA CUARTA: VENCIMIENTO DE LA CUOTA - INTERESES POR CUOTA IMPAGA: el vencimiento de las cuotas pactadas operará a partir del día veinte (20) 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, devengándose un interés simple del cinco por ciento (5%) mensual hasta tanto se regularice la situación.

CLÁUSULA QUINTA: DEL NO PAGO DE LAS CUOTAS: queda establecido que el no pago de tres (3) cuotas seguidas o cinco (5) discontinuas por parte de “La Pre Adjudicataria” dará derecho suficiente a “La Municipalidad” para revocar de pleno derecho la adjudicación del lote.

CLÁUSULA SEXTA: PROHIBICIÓN DE CESIÓN: Queda terminantemente prohibida toda cesión de los derechos que “La Municipalidad” otorgue a “El/La Pre 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 descripta anteriormente la sanción será la caducidad de los derechos sobre el lote, la pérdida de las sumas de dineros ya abonados y las mejoras realizadas en el mismo. Ello, sin necesidad de interpelación judicial ni extrajudicial, sin que ello genere derecho de indemnización alguna para “El/La Pre Adjudicataria/o” 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/ La Pre Adjudicataria/o” infractora.

CLÁUSULA SÉPTIMA: ESCRITURA: Una vez saldado en tiempo y forma el precio total del lote y a pedido de “El/La Pre Adjudicataria/o” quedará facultado por la Municipalidad a través de los instrumentos legales pertinentes, para realizar la correspondiente Escritura de Dominio, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Constancia de no ser deudor del Municipio en concepto de tasas, impuesto, patentes y demás contribuciones que por su calidad de contribuyente pudieran corresponderle.
- b) No estar inscripto en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos, según la Ley Provincial N° 2333.-

LAURA ESTER RIFFO
SECRETARÍA LEGISLATIVA
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

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



Todos los gastos que demanden la generación y tramitación de la Escritura de Dominio, correrán por exclusiva cuenta de **“El/La Pre Adjudicatario/a”**.

CLÁUSULA OCTAVA: 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/La Pre Adjudicatario/a”**

CLÁUSULA NOVENA: CONSTITUCIÓN DE DOMICILIO LEGAL: Para todos los efectos legales emergentes del presente Boleto de Compra-Venta, 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 pudiese corresponderle.

CLÁUSULA DECIMA: 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 2023.-

LAURA ESTER RIFFO
SECRETARÍA LEGISLATIVA
CONCEJO DELIBERANTE
JUNÍN DE LOS ANDES

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