



Andacollo, 11 de diciembre de 2020

- ORDENANZA N° 2781/20 -

VISTO:

El texto de la Ordenanza N° 2697/19; Y;

CONSIDERANDO:

Que dicha ordenanza regula todos los actos de disposición y administración de tierras Municipales. -

Que, dicha normativa, si bien detalla las condiciones en las que el Municipio debe disponer de tierras de su dominio, sin embargo, resulta necesario ajustar la normativa vigente a fin de adaptarla no solo a la realidad, sino también con el objetivo de evitar todo tipo de inconvenientes que puedan vulnerar derechos de las partes. -

Que, a pesar de toda la actividad desplegada, muchas veces la realidad supera los supuestos contemplados en la normativa legal, por lo que resulta difícil poder aplicar la normativa vigente de forma estricta sin tener que realizar una interpretación de las normas tratando de generar siempre un escenario de igualdad. -

Que las tierras fiscales integrantes del Patrimonio Municipal son recursos no renovables, por ellos, su manejo y administración debe efectuarse con la mayor responsabilidad y transparencia.

Que, atento a la situación económica imperante y a la especulación inmobiliaria, resulta adecuado generar un plan que permita formular una nueva ordenanza que regularice las tenencias precarias de particulares sobre tierras municipales.

Que es necesario fijar pautas claras y equitativas a las cuales se deba ajustar la entrega de tierras cuya finalidad es fundamentalmente social y para emprendimiento.

Que, a tales fines, se ha decidido establecer nuevos criterios para disponer su control, caducidad, permisos precarios o especiales de uso sin cargo, etc.

Que es necesario supervisar de manera trimestral y / o semestralmente el avance en las tierras adjudicadas, ya sea con finalidad productiva o vivienda familiar.

Que es voluntad de este Cuerpo deliberativo efectuar la derogación correspondiente a la ordenanza Municipal N° 2697/19 descripta, dejando sin efecto las normas referidas precedentemente;

Que en consecuencia y atento al contenido de la Ley Provincial mencionada Art. 15°; 101°, 129° inciso a) y 182°; todos ellos de la ley Provincial N° 53.

POR ELLO:

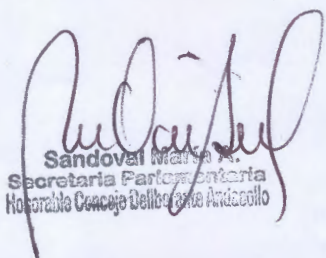
**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE ANDACOLLO
SANCIONA CON FUERZA DE
-ORDENANZA-**

ARTÍCULO 1°: DERÓGUENSE a partir de la entrada en vigencia de la presente Norma, el texto de la Ordenanza N° 2697/ 19, así como toda otra norma que se oponga a lo estatuido en la presente.

ARTÍCULO 2°: ADOPTASE como normativa regulatoria de todos los actos de disposición y administración de tierras municipales, el cuerpo legal que -como **ANEXO UNICO**, forman parte integrante de esta Ordenanza, todo ello en atención a la motivación expresada en los considerandos de la presente.

ARTICULO 3°: Elévese copia al Departamento Ejecutivo Municipal; comuníquese; publíquese, cumplido, ARCHIVESE.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ANDACOLLO, EN SESION ORDINARIA, A LOS ONCE DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE, SEGÚN CONSTA EN ACTA N° 1090


Sandoval María A.
Secretaria Particular
Honorable Concejo Deliberante de Andacollo




Merino Norma E.
Presidente
Honorable Concejo Deliberante de Andacollo



-ORDENANZA N° 2781/20-
-ANEXO UNICO -

TITULO I
INTERPRETACION Y FUNCION DE LA TIERRA

ARTÍCULO 1º: Entiéndase por Ejido Municipal el comprendido en la Ordenanza N° 390/99, u Ordenanza Municipal que en el futuro la remplace.

ARTÍCULO 2º: Declárese como principio fundamental en la interpretación y aplicación de la presente Norma, el concepto de que la tierra no debe constituir un bien de renta o especulación, sino un instrumento de trabajo, de sustento y progreso de los habitantes de la localidad.

ARTÍCULO 3º: Los tenedores de tierras fiscales municipales no podrán introducir sustancias peligrosas, radioactivas, explosivas o que impliquen de cualquier forma contaminar el medio ambiente.

ARTICULO 4º: La Municipalidad de Andacollo, promoverá el cumplimiento de la función social de la tierra fiscal, mediante transferencia de tierras bajo las modalidades de préstamo, tenencia precaria (vivienda o comodato), arrendamiento, o enajenación en forma progresiva, a favor de aquellas personas que pretendan servirse de la misma como fuente autentica de ocupación, trabajo y progreso. -

ARTICULO 5º: Se prohíbe a toda persona física y/o jurídica, la ocupación de hecho de todo inmueble propiedad de la Municipalidad de Andacollo, en desconocimiento de las disposiciones de esta Ordenanza. La violación a lo estatuido en el presente régimen, hará pasible al o los responsables del pago de los daños y perjuicios que se ocasionaren, como asimismo de las penalidades y sanciones previstas en materia Contravencional, u otras que en el futuro la remplacen. -

ARTICULO 6º: La tierra rural y urbana será subdividida, teniendo en cuenta que cada predio debe constituir una unidad económica de explotación y/o de construcción de vivienda familiar, la cual sólo podrá ser alterada previa presentación de proyecto, justificando ante el Honorable Concejo Deliberante de Andacollo, el concepto y/o circunstancia de tal modificación.

ARTÍCULO 7 º: Cada vez que existan dudas de interpretación sobre algún artículo de la presente norma, será el Honorable Concejo Deliberante de Andacollo quien, en la comisión correspondiente, determine resolución final.

ORGANOS COMPETENTES:

ARTICULO 8º: Los órganos de aplicación de la presente ordenanza serán el Departamento Ejecutivo Municipal y el Honorable Concejo deliberante de la Localidad de Andacollo. -

Poder Ejecutivo; registrará, estudiará, mensurará, subdividirá y fiscalizará mediante informes de inspección, y asignará el destino de los inmuebles propiedad de la Municipalidad de Andacollo.

Será la Oficina de Catastro Municipal u oficina que en el futuro la remplace, quien confeccionará los croquis y/o planos necesarios para facilitar la entrega de las tierras fiscales a los requirentes.

Asimismo, promoverá y gestionará por ante las autoridades competentes, la transferencia a favor de la Municipalidad de Andacollo, de las tierras fiscales provinciales y/o nacionales, que resulten de interés municipal. -La Oficina de Catastro Municipal u oficina que en el futuro la remplace, remitirá los informes mencionados al Honorable Concejo Deliberante de Andacollo, el cual determinará el destino asignado a los inmuebles propiedad de la Municipalidad de Andacollo. Como lo estipula la Ley 53.

ARTÍCULO 9: Quorum: A los fines de decidir toda transmisión, adjudicación, arrendamiento, enajenación, constitución de garantías hipotecarias y todo acto jurídico que importe un acto de disposición de la tierra fiscal municipal, se requerirá el voto de cinco (5) de los concejales del Cuerpo Deliberativo, en un todo de acuerdo a lo prescripto por el artículo 41º de la Ley Provincial





ARTÍCULO 10 °: En los casos de que entidades oficiales, nacionales, provinciales y locales dedicadas al desarrollo de actividades sin fines de lucro, benéficos, culturales, educativos u otros de bien público con Personalidad Jurídica, soliciten un lote urbano o rural para el desempeño de actividades, el Honorable Concejo Deliberante de Andacollo podrá ceder gratuitamente el inmueble, previa evaluación de la documentación correspondiente.

TÍTULO II

Capítulo 1

DEL PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE TIERRAS FISCALES MUNICIPALES **DISPOSICIONES GENERALES:**

ARTÍCULO 11 °: El otorgamiento de las Tierras Fiscales Municipales destinadas a la construcción de viviendas, o desarrollo de emprendimientos productivos, agrícolas, se rige por las siguientes modalidades.

- A) Mediante el otorgamiento de Tenencia Precaria en forma gratuita (comodato social)
- B) Mediante el otorgamiento de tenencia precaria en forma onerosa (permiso de ocupación/Arrendamiento/Venta) otorgamiento de escritura traslativa de dominio.
- C) Enajenación definitiva con otorgamiento escritura traslativa de dominio

Los actos referidos en los puntos A), B) de la presente Ordenanza son facultad del Honorable Concejo Deliberante, quien dicta el acto administrativo correspondiente.

Capítulo 2

DE LAS TIERRAS URBANAS

ARTÍCULO 12 °: Entiéndase por tierra urbana **la reglamentada mediante el Código Urbano (Ordenanza N° 2576/19)** y que tenga por principal finalidad la construcción de viviendas familiares y de servicios complementarios, como así también el centro comercial.

ARTÍCULO 13 °: La venta de solares se realizará de acuerdo a las siguientes limitaciones:

- a) Toda persona física o jurídica en principio y por regla general podrá acceder a ser beneficiario de tierras fiscales municipales sin perjuicio de ello, en caso de constatare que el futuro beneficiario sea propietario, adjudicatario o beneficiario de otro lote en esta Localidad, la decisión de entregar nuevamente un lote bajo las modalidades previstas, quedará a criterios del Concejo Deliberante.-.

Al respecto se distinguen dos finalidades a saber: 1º) edificación de vivienda familiar y 2º) instalación de un comercio o industria. En tales situaciones una misma persona física, podrá resultar adjudicataria de DOS (2) lotes **como máximo con distinto fin.**

- b) Las personas jurídicas -asociaciones, sociedades comerciales y civiles, con y sin fines de lucro, tantos solares como resulte necesario para el cumplimiento de sus objetos sociales dentro de las posibilidades y de la disponibilidad de tierras fiscales-
- c) Aquellas personas físicas que estén inscriptos en Registro Provincial de Deudores Alimentarios Morosos en virtud de la ley Provincial N° 2333 y sus modificaciones no podrán acceder a los beneficios previstos en la presente ordenanza, mientras permanezcan inscriptos en tal registro. -

Capítulo 3

TIERRAS RURALES

ARTÍCULO 14 °: Entiéndase por tierra rural **la reglamentada mediante el Código Urbano (Ordenanza N° 2576/19)** y que tenga por principal utilidad, la actividad agrícola, ganadera, minera, forestal o similares.

No todas las tierras rurales poseen los servicios básicos (agua- luz) quedando sujeto a nuevas políticas sustentables, lo que no quita las obligaciones de gestionar los servicios por parte del departamento ejecutivo municipal. -

ARTÍCULO 15 °: No podrán ser adjudicatarios y/o permisionarios, tenedores o comodatarios de lotes rurales las siguientes personas:



Honorable Concejo Deliberante
de Andacollo
(Provincia del Neuquén)

- a) propietarios, o adjudicatarios en venta o arrendamiento, tenedores, comodatarios o permisionarios de otra tierra fiscal Municipal, que constituya una unidad económica de explotación.
- b) Los que hayan transgredido esta Ordenanza o anteriores en cuanto al cumplimiento de las obligaciones impuestas a los adjudicatarios, permisionarios, comodatarios o tenedores de tierras fiscales, salvo aquellos que ya cumplieron con la interdicción correspondiente.
- c) Aquellos que mantengan deudas para con esta Municipalidad, por cualquier concepto, sin que se haya realizado un plan de pago correspondiente.
- d) Aquellos que estén inscriptos en Registro Provincial de Deudores Alimentarios Morosos en virtud de la ley Provincial N° 2333 y sus modificaciones.

Capítulo 4:

DEL REGISTRO, OTORGAMIENTO DE TENENCIA PRECARIA CON DESTINO A, EMPRENDIMIENTO O VIVIENDA FAMILIAR.

ARTÍCULO 16°: CREASE, en el ámbito del Departamento Ejecutivo Municipal, el registro de inscripción de demanda de terrenos en el ámbito del departamento ejecutivo municipal, tanto para vivienda familiar, como para emprendimientos, donde cada solicitante, que cumpla con los requisitos legales exigidos, deberá inscribirse y recibirá un numero de constancia de expediente que será definitivo, en coordinación con el registro único de vivienda y hábitat de la Provincia y /o la que lo reemplace en el futuro. Dicho registro de forma anual y antes del 15 de marzo de cada año deberá ser remitido al Honorable Concejo Deliberante.

ARTÍCULO 17°: Todas las personas físicas y/o jurídicas que pretendan, ser tenedoras, de tierras municipales bajo cualquier modalidad, deberán presentar la documentación requerida por ante la Dirección o Área de Catastro de esta Municipalidad, la cual, previa conformación del expediente respectivo, el que será ulteriormente remitido a la consideración del Honorable Concejo Deliberante de Andacollo, dará curso a la petición formulada:

ARTICULO 18°: La ADJUDICACIÓN EN VENTA, será dispuesta, de conformidad con las características particulares de la situación de los solicitantes que ameriten otorgarla y a criterio del HCD-

TITULO IV

Capítulo I-

DE LOS REQUISITOS DE INSCRIPCION

ARTÍCULO 19°:

- a) El / los solicitantes deberán ser mayores de edad.
- b) Poseer el /los solicitantes documento nacional de identidad.
- c) El solicitante y/o su grupo debe tener domicilio real en el ejido de Andacollo, mínimo de cinco (5) años, debidamente acreditado.
- d) Constituir un grupo familiar estable de personas convivientes, que tengan lazos de parentesco por consanguinidad, afinidad, o cohabiten bajo el mismo techo en forma permanente, en caso de no poseer grupo familiar deberá acreditar mediante declaración jurada ante el juzgado de paz. -
- e) No haber sido beneficiarios de terrenos y /o planes de vivienda otorgados por los Municipios o Comisiones de Fomentos o por los Estados Provinciales o Nacionales. Se exceptúa aquellos que habiendo sido integrantes de un grupo familiar beneficiario hayan constituido un nuevo grupo familiar y lo acrediten en forma fehaciente, quedando a consideración los casos que se presenten.
- f) Para quienes tienen antecedentes de ser ocupantes sin permiso de tierras fiscales en la localidad, y sin sentencia condenatoria, la aceptación de sus inscriptos quedara a consideración del Concejo Deliberante.

Capítulo 2

DOCUMENTACION A PRESENTAR PARA LA CONFORMACION DEL EXPEDIENTE.

ARTICULO 20°: Para la inscripción en el registro del ARTÍCULO 19°, los requirentes deberán presentar la siguiente documentación:

DESTINO VIVIENDA FAMILIAR-EMPRENDIMIENTOS:





- A) Nota de solicitud, dirigida al Intendente, identificando su caso el lote requerido, con comprobante de tasa de actuación administrativa abonado. -
- B) **Personas Físicas:** Fotocopia de la primera y segunda hoja del DNI o en su defecto constancia de encontrarse en trámite, de todos los integrantes el grupo familiar; y de corresponder fotocopia del cambio de domicilio o partida de nacimiento. En caso de guarda legal presentar la documentación judicial que así lo acredite. **Personas jurídicas:** Constancia N° de Personería Jurídica, Copia certificada del Acta Constitutiva, Estatuto Social Nomina de autoridades y socios. -
- C) Certificado de residencia expedido por la autoridad competente, residencia mínima de cinco (5) años en el Ejido Municipal. Se entiende por residencia el domicilio real en los términos establecidos en el Código Civil y Comercial de la Nación. - En caso de no poseer cambio de domicilio actualizado en el DNI, acreditar residencia con certificados escolares de miembros del grupo familiar o constancia laboral.
- D) Libre deuda extendido por esta Municipalidad, respecto de tasas por la prestación de servicios retributivos u otros gravámenes o certificados de No Contribuyente. -
- E) Certificado de Antecedentes Nacionales y Provinciales.
- F) Libreta o Acta de matrimonio. En caso de uniones convivenciales declaración jurada ante Juzgado de paz, o constancia de inscripción de la unión si estuviere registrada en los términos del Código Civil y Comercial de la Nación. -
- G) En caso de embarazo, certificado médico y o libreta. -
- H) En caso de existir un integrante con discapacidad, presentar certificado CUD. -
- I) Constancia o declaración jurada de ingresos económicos de todos los miembros del grupo familiar correspondiente al mes anterior a la fecha de inscripción (recibo de sueldo o declaración jurada para el caso de los trabajadores independientes o que realicen trabajos esporádicos) en caso de ser desocupados, constancia de ANSES u oficina de empleo municipal. -
- J) En su caso, constancia de beneficios nacionales, provinciales o municipales (Ayudas sociales, Asignaciones por hijos, etc.)
- K) En caso de personas solas deberán presentar declaración jurada ante el juzgado de paz. -
- L) Proyecto de Obra a construir en caso de viviendas
- M) Constancia de no inscripción en el registro de Provincial de Deudores Alimentarios Morosos Ley Prov. N° 2333 y sus modificatorias
- N) Presentación del anteproyecto a ejecutar, detallando las etapas de ejecución y tiempo aproximadamente de finalización.
- Ñ) En caso de proyectos turísticos e industriales deberán presentarse los planos de las obras a construir en dichos emprendimientos. Estos serán requisitos **OBLIGATORIOS** para la adjudicación de dicho terreno, con firma de profesional autorizado. -

TITULO V

Capítulo 1

DE LAS OBLIGACIONES DE LOS ADJUDICATARIOS; TENEDORES PRECARIOS COMODATARIOS DE TIERRAS

ARTÍCULO 21º: DESTINO EMPREDIMIENTOS: Los tenedores precarios, de tierras rurales y/o urbanas destinados a desarrollos de emprendimientos, productivos, agrícola, ganadero, turístico, industrial o similar etc. asumen, desde la fecha de entrega de la posesión del predio, las siguientes obligaciones:

- a) Realizar una explotación productiva, agrícola, ganadera, turística, industrial o similar, no residiendo en el predio, excepto los casos en que resulte necesario e imprescindible realizar una vivienda familiar, previa autorización del Honorable Concejo Deliberante de Andacollo, quien realizará las modificaciones de la adjudicación incorporando ambos destinos (emprendimiento y vivienda familiar).



Honorable Concejo Deliberante
de Andacollo
(Provincia del Neuquén)

- b) Introducir todas las mejoras necesarias para realizar una racional explotación, debiendo iniciarse las mismas dentro del plazo de treinta (30) días de suscripto el respectivo contrato. En forma progresiva deberá encontrarse en condiciones de cumplir totalmente con el uso para el cual fuera solicitado el predio, debiendo culminar todas las obras e introducción de mejoras en el plazo máximo de tres (3) años. Dicho plazo podrá ser ampliado por el Honorable Concejo Deliberante de Andacollo, por el término de un (1) año o lo que la Institución determine, mediante solicitud expresa del interesado en tal sentido, avalada por un informe de la Dirección o área de catastro municipal, que justifique la ampliación del referido término.
- c) Efectuar el cerramiento y limpieza del predio adjudicado, a los fines de evitar situaciones conflictivas con adjudicatarios y/o permisionarios y/o propietarios linderos, utilizando a tales fines cinco hilos de alambre como mínimo.
- d) Una vez adjudicado en venta, realizar los pagos correspondientes al valor del inmueble, en tiempo y forma debidos.
- e) La cancelación de las tasas por servicios retributivos, contribuciones por mejoras y en general, todo otro impuesto y/o tasa que pueda corresponder en virtud de la aplicación de leyes Nacionales, Provinciales y/o Municipales;
- f) Abonar los derechos de Adjudicación, Inspección y Gastos de Mensura.
- g) **No ceder ni transferir, total o parcialmente, los derechos adquiridos sobre el inmueble, así como tampoco las mejoras introducidas, sin la previa autorización del Honorable Concejo Deliberante de Andacollo.**
- h) Desmontar y emparejar toda la superficie.
- i) Mantener la limpieza de los canales de riego y desagües que le correspondan.
- j) El tenedor deberá abonar mensualmente un canon de pesos un mil quinientos durante el tiempo de dicha tenencia. -
- k) Cumplimentar todas las obligaciones restantes exigidas por la presente Ordenanza y por el instrumento contractual que se suscriba al efecto.
- l) **Será obligación del o los adjudicatarios y permisionarios leer y conocer en detalle el contrato a suscribir con el Departamento Ejecutivo Municipal; no siendo necesario un pre aviso de caducidad, si este documento fuese incumplido en alguna de sus cláusulas.**

En el caso que el/los beneficiarios hagan entrega voluntaria del lote adjudicado, por no poder cumplimentar las obligaciones impuestas, el Honorable Concejo Deliberante se encontrará facultado para desistir de la pretensión de interposición de interdicción y/o multa.

DESTINO VIVIENDA FAMILIAR:

ARTÍCULO 22º: los adjudicatarios, comodatarios o tenedores precarios, de lotes fiscales municipales, de tierras rurales o urbanas con destino a vivienda familiar, asumen desde la fecha de entrega de la posesión del predio, las siguientes obligaciones:

- a) Efectuar el cerramiento y limpieza del predio adjudicado, a los fines de evitar situaciones conflictivas con vecinos linderos, utilizando a tales fines un mínimo de tres (3) hilos de alambre. -
- b) Realizar todas las actividades necesarias para cumplir, con el destino para el cual fuere solicitado, en los plazos establecidos en el contrato. -
- c) Presentar toda la documentación técnica para iniciar las obras de edificación, para su correspondiente visado. -
- d) Para los casos de adjudicación en venta de lotes Municipales, en los cuales existan construcción o introducción de mejoras en los mismos, el solicitante deberá acreditar,.
- e) mediante documentación actualizada, que es ocupante legítimo de dicha construcción, o adelantos, mediante informes de inspección realizados por el área de catastro, para poder dar continuidad al trámite de adjudicación.

El tenedor deberá abonar mensualmente un canon de pesos un mil (\$1000) durante el tiempo dicha tenencia.

- g) Observar las obligaciones impuestas en los incisos b), d), e), f), g), y k) del artículo anterior.

ARTÍCULO 23º: Vencidos los términos establecidos por la presente para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los beneficiarios, el Honorable Concejo Deliberante podrá acordar una





Honorable Concejo Deliberante
de Andacollo
(Provincia del Neuquén)

prórroga en el plazo, de forma excepcional, atendiendo a las especiales circunstancias del caso, la naturaleza de las obligaciones insatisfechas y/o toda otra circunstancia que justifique la situación de morosidad incurrida. Se considerarán particularmente, las siguientes circunstancias excepcionales:

- Problemas de salud constatados mediante informes médicos.
- Obras de infraestructura municipal que afecten el lote en cuestión.
- Otros casos que considere el Honorable Concejo Deliberante de Andacollo necesarios para decidir dicha prórroga.

ARTÍCULO 24°: Una vez entregados los mojones a los adjudicatarios, los mismos tendrán que procurar su cuidado. En caso de extravió, la Municipalidad podrá marcar nuevamente los mojones en el lote, una vez que el adjudicatario abone lo estipulado en la Impositiva vigente.

Capítulo 2
SANCIONES

ARTICULO 25°: De comprobarse el incumplimiento del presente artículo, se procederá a establecer una multa según lo establecido en la Ordenanza N° 2562/19, Código Contravencional, artículo 61°; y se imputará lo establecido en Ordenanza N° 2561/19 artículo 2° sobre incorporación al Artículo 74° de la Ordenanza 2550/18, inciso d, o normativas que en el futuro la remplacen. –

ARTÍCULO 26°: Una vez acreditados los siguientes extremos se tendrá por configurado el incumplimiento de obligaciones por parte de beneficiarios y tal caso el Concejo Deliberante aplicará las correspondientes sanciones:

- a) En caso de tenedores precarios, no podrán en ningún caso ceder, transferir, derechos algunos sobre el lote adjudicado, como así tampoco modificar su destino, excepto en aquellos casos en que se requiera previa autorización del Honorable Concejo Deliberante, en caso de violar dicha disposición la sanción será la declaración de CADUCIDAD. –
- b) En los demás casos, y en caso de vender o Transferir un lote con dominio municipal sin autorización del Honorable Concejo Deliberante, ya sea de finalidad para vivienda familiar y/o con destino a emprendimientos, además de la Caducidad, se aplicará la inhabilitación por el termino de 8 años para acceder a una nueva adjudicación. Y se le aplicará una multa dineraria de 500 UD para los casos de destino vivienda familiar y para los casos de lotes para emprendimientos, la multa será de 1000 UD.
- c) La supresión de beneficiario/s, importará una multa dineraria de 60 UD.
- d) En caso de que el beneficiario diera un destino diferente al lote, al que fuere tenido en cuenta al momento de otorgársele el mismo, sin previa autorización del Honorable Concejo Deliberante, al momento de regularizar la misma se cobrará una multa de 300 UD.
- e) En casos de solicitar un cambio de titularidad de mutuo acuerdo, se aplicará una multa de 150 UD.
- f) Aquellos beneficiarios, adjudicatarios de lotes de dominio municipal que efectuaren la venta de los mismos con autorización del Concejo Deliberante y / o transferido los derechos con acuerdos mutuos de las partes adjudicatarias, no podrá participar en licitaciones y/o solicitar un nuevo lote ante este municipio por el termino de 6 años.
- g) La incorporación de beneficiarios en la Normativa Legal no tiene costo alguno.

TITULO VI
ADJUDICACION EN VENTA

Capítulo 1

-Requisitos previos al dictado de la norma legal.

ARTÍCULO 27°: El Departamento Ejecutivo Municipal elevara al Concejo Deliberante el expediente de cada uno de los tenedores que peticiones la adjudicación en venta, el que debe contener:



Honorable Concejo Deliberante
de Andacollo
(Provincia del Neuquén)

- a) Información de la Secretaria de Obras y Servicios Públicos donde debe constar si la propiedad posee planos de mensura.
- b) Última inspección de cumplimiento de construcción de la vivienda y ocupación de la misma y/ o ejecución del Emprendimiento Productivo agrícola, turístico industrial o similares.-.
- c) La Dirección de Catastro informara su denominación catastral correcta conforme a mensura aprobada y/ o sujeta a mensura, ya que el expediente se remite para otorgar la venta.
- d) El proyecto de Ordenanza contempla identificación del terreno, superficie, plazos, valor y su amortización si la hubiera
- e) El Departamento Ejecutivo Municipal aplica los valores de venta del terreno, según normas vigente.
- f) En caso de tenedores Precarios, al momento de cobrar el valor económico del lote, se deberá reconocer el importe abonado en concepto de canon por el tiempo que se ejecutó el mismo, descontando tal valor del valor total del terreno. - .
- g) La Municipalidad podrá adjudicar en venta la tierra de su dominio privado, en aquellos casos en que hubiere transferido tierras fiscales bajo modalidad gratuita u onerosa.-.
- h) Para las personas físicas y /o jurídicas que cuenten con domicilio real y legal (en los términos del Código Civil y Comercial de la Nación) en la localidad, mayor a cinco (5) años, se podrá proceder a la venta del lote en caso de acreditarse un avance equivalente al 60% de construcción y/o ejecución de proyecto. En el caso de que el/los beneficiarios no tengan domicilio en la Localidad podrá proceder a la venta con el 100% de construido el mismo.

Capítulo 2

DE LA PROMULGACIÓN DE ORDENANZA DE VENTA Y FORMALIZACIÓN DEL CONVENIO DE PAGO.

ARTÍCULO 28°: Promulgada la Ordenanza de adjudicación en venta la Dirección de Catastro procede a redactar el convenio de pago y a suscribir el mismo con las respectivas firmas de las partes, estableciendo el valor del lote según lo establecen las normas vigentes.

La Dirección de Catastro remitirá copia del convenio a la Dirección Municipal de Recaudaciones, debiendo informar a la Dirección del incumplimiento del pago del convenio, a los fines de iniciar los trámites correspondientes tendientes a la regularización

ARTÍCULO 29°: Los adjudicatarios podrán cancelar el valor de la tierra, de contado o a plazo, el que se establecerá en cada caso particular, debiendo efectuarse el primer pago al momento de suscribir el instrumento contractual respectivo, liquidándose los intereses correspondientes.

ARTÍCULO 30°: El Municipio puede excepcionalmente vender tierras de su dominio privado en forma directa y a precios de promoción en los casos que a continuación se detallan:

- a) A entidades sin fines de lucro, legalmente constituidas y con domicilio dentro del ejido municipal, con destino exclusivo a la edificación de instalaciones de servicios sociales para sus asociados;
- b) A los vecinos argentinos o extranjeros con más de diez (10) años de residencia real, efectiva e inmediata en la localidad, de comprobados escasos recursos mediante informe socio ambiental y socio económico firmado por profesional; con destino a la construcción de vivienda propia y única, de ocupación permanente del beneficiario y su núcleo familiar, quedando afectado el bien a este uso por el término de diez (10) años, no pudiendo el adjudicatario durante dicho lapso- enajenarlo, lacarlo, cederlo en préstamo o comodato. -
- c) Para personas con discapacidad y de escasos recursos comprobados de igual manera que en el inciso anterior, podrán acceder al beneficio del presente artículo.

ARTÍCULO 31°: En ningún caso se adjudicarán en venta terrenos que hayan sido afectados para una finalidad de utilidad Pública Municipal, sin la previa desafectación efectuada por el Honorable Concejo Deliberante

TÍTULO VII

Capítulo 1





DE LA CADUCIDAD

ARTÍCULO 32°: la caducidad constituye la sanción administrativa aplicable, mediante la cual y a través del dictado de una Ordenanza municipal, se resuelve la extinción de la totalidad de los derechos acordados a los beneficiarios, con o sin pérdidas de mejoras, una vez comprobado el incumplimiento de las obligaciones, legales, contractuales, impuestas al beneficiario. -

ARTICULO 33°: Se considera causal de CADUCIDAD:

- a) La falta consecutiva de cancelación de seis (6) cuotas establecidas en el instrumento respectivo, será considerada causal de caducidad de la adjudicación otorgada, excepto aquellas situaciones atendibles que justifiquen, mediante informe socio-económico del área municipal pertinente, una excepción a lo dispuesto en el presente artículo. Deberá reproducirse esta disposición en el instrumento contractual que se celebre. El pago total de la parcela no garantiza la posesión del inmueble.
- b) La transferencia del inmueble adjudicado, a cualquier título, sin autorización expresa de esta Municipalidad, será considerado como un incumplimiento grave, que implica indefectiblemente la pérdida de las sumas abonadas y de aquellas mejoras que no puedan retirarse del terreno, por encontrarse físicamente adheridas al suelo, todas en favor de la Municipalidad.
- c) Cualquier tipo de incumplimiento al contrato firmado entre el/los adjudicatarios y la Municipalidad, como así también la demora en la firma del contrato, mayor a cuarenta y cinco (45) días corridos, a partir de la sanción de la norma legal respectiva.
- d) La transferencia a terceros de los derechos y acciones del inmueble o la realización de cualquier acto jurídico de disposición sobre el mismo, durante la tenencia precaria o comodato o mientras se mantenga adjudicado en venta.
- e) La no ocupación personal y permanente de la tierra en los plazos estipulados y de cualquier otra obligación que hubiere asumido el beneficiario.
- f) La renuncia de Inscripción.

ARTÍCULO 34°: Verificado el incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente norma, por medio de las inspecciones que realice la Dirección Municipal pertinente, el Honorable Concejo Deliberante declarará la caducidad de los derechos otorgados, con o sin pérdida de mejoras y sumas abonadas en beneficio de la Comuna, según la entidad y causa del incumplimiento origen de la sanción.

ARTÍCULO 35°: Emitida la Norma de caducidad, el sancionado deberá, a la sola requisitoria de la Municipalidad, restituir inmediatamente el inmueble en caso de que sea con pérdidas de mejoras y en caso de ser sin pérdidas de mejoras deberá en un plazo de 20 días corridos retirarlas, caso contrario pasará hacer parte de los bienes Municipales, sin derecho a reclamo. -

ARTÍCULO 36°: Sancionada la norma de caducidad, la Municipalidad de Andacollo, garantizará la toma de tenencia y posesión inmediata del inmueble, notificando fehacientemente al administrado sobre la situación del mismo. -

ARTÍCULO 37°: El valor de la caducidad, impuesta al adjudicatario, será el establecido en la Ordenanza Municipal vigente.

TITULO VIII

Otorgamiento del Título de Propiedad o Escritura

ARTÍCULO 38°: Sancionada la Ordenanza de adjudicación en venta y una vez que el poseedor acredite el pago mediante libre deuda municipal, el beneficiario realizar los trámites de escritura o título, con costos a su cargo.

ARTÍCULO 39°: El Departamento Ejecutivo Municipal es el responsable de ejecutar el trámite de extensión de título de propiedad o traslativa de dominio, según corresponda.

TITULO IX

Disposiciones Especiales.



Honorable Concejo Deliberante
de Andacollo
(Provincia del Neuquén)

ARTÍCULO 40°: El Honorable Concejo Deliberante es competente para resolver todos aquellos expedientes que se encuentren en proceso de regularización siempre que cumplan con los requisitos del artículo 20° de la presente ordenanza. Para todos los casos rigen los plazos administrativos previstos en la legislación vigente.

ARTÍCULO 41°: El Departamento Ejecutivo Municipal enviara al Honorable concejo de Deliberante un informe trimestral de los expedientes resueltos en el marco de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 42°: Los solicitantes de tierras fiscales tienen derecho a presentar ante el Departamento Ejecutivo Municipal los reclamos que consideren oportunos con relación a su solicitud en cualquier estado de trámite, debiendo hacerlo por escrito y debidamente fundado. Dicho reclamo no posee carácter de apelación de las medidas tomadas por la autoridad de aplicación en el marco de la presente ordenanza.

TITULO X
DE LAS TRANSFERENCIAS

ARTÍCULO 43°: Los adjudicatarios y/o comodatarios o tenedores de tierras municipales no podrán, bajo expresa sanción administrativa de caducidad del beneficio, ceder, transferir, subdividir o constituir algún derecho real sobre el inmueble adjudicado, sin la previa, necesaria e ineludible autorización del Honorable Concejo Deliberante de Andacollo. Al respecto deberá transcribirse la presente disposición en todos los instrumentos contractuales que se suscriban.

ARTÍCULO 44°: La infracción a lo dispuesto en los artículos dará lugar a la aplicación de las sanciones previstas en el Artículo 26° de la presente.

ARTÍCULO 45°: La autorización expresa del Honorable Concejo Deliberante de Andacollo, otorgada mediante ordenanza, coloca al cesionario en los mismos derechos y obligaciones de que gozaba el cedente.

ARTÍCULO 46°: No serán autorizados los pedidos de transferencias de adjudicaciones o permisos, en los casos en que medien algunas de las siguientes circunstancias:

- a) cuando la adjudicación del cedente se encuentre en condiciones de ser declarada caduca;
- b) si el cedente o el cesionario, mantienen deudas para con esta Municipalidad, por cualquier concepto, hasta tanto estas sean canceladas.
- c) Cuando el lote adjudicado se encuentre con el Decreto de Obligaciones Cumplidos.

ARTÍCULO 47°: Las transferencias, cesiones o constituciones de derechos reales sobre el inmueble adjudicado, en violación a lo dispuesto precedentemente, no serán reconocidas como tales, ni otorgarán preferencia alguna. Asimismo, serán causa suficiente para iniciar el trámite de declaración de la caducidad respectiva.

ARTÍCULO 48°: Los beneficiarios de las transferencias deberán cumplimentar las condiciones previstas en el capítulo IV sobre Solicitudes, de la presente norma. El precio será el estipulado en la Ordenanza Municipal Impositiva Vigente. -

TITULO XI
Capítulo 1
CAMBIO DE TITULARIDAD

ARTÍCULO 49°: Los tenedores precarios de tierras municipales podrán requerir cambios de titularidad cumplimentando los requisitos establecidos en el Capítulo de Las Solicitudes, como así también para los casos de rescindir, incorporar beneficiarios o ceder derechos de adjudicaciones otorgada.

En caso de incorporación a la adjudicación, deberá obrar nota expresa del consentimiento de quienes quierán ser incorporados a la titularidad del inmueble, y se procederá de conformidad con el Artículo 26° de la presenta Ordenanza. -

Capítulo 2





CAMBIO DE TITULARIDAD POR TRANSFERENCIA DE DERECHOS-

ARTICULO 50°: REQUISITOS deberán cumplimentarse los siguientes recaudos para acceder al cambio de titularidad de beneficiarios de lote municipales:

- a) Nota escrita dirigida al Honorable Concejo Deliberante, suscripta por el beneficiario, manifestando de forma clara y expresa su voluntad de transferir sus derechos sobre el lote adjudicado, solicitando autorización al Órgano colegiado, detallando los datos de la persona a la cual desea transferir sus derechos y los motivos por los cuales transfiere.
- b) En caso de que el Honorable Concejo Deliberante autorizase la misma, se notificará por Cedula al transferente para que proceda a perfeccionar dicha transferencia mediante.
- c) Cesión de derechos ante escribano Publico y /o Juzgado de Paz, en todos los casos sin excepción alguna...
- d) El beneficiario que transfiere deberá presentar una copia legalizada de dicha cesión de derechos al Honorable Concejo Deliberante, para que proceda con el trámite administrativo.

ARTICULO 51°: RENUNCIA: en caso de renuncia a los derechos otorgados, deberá presentarse ante el Concejo Deliberante:

- a) Nota escrita dirigida al Honorable Concejo Deliberante, expresando claramente la renuncia a sus derechos como beneficiario adjudicatario, dicha renuncia deberá tener firma certificada ante Escribano Publico o Juzgado de Paz.

ARTICULO 52°: INCORPORACION DE BENEFICIARIOS: en caso de incorporación de Beneficiarios deberá presentarse ante el Concejo Deliberante:

- a) Nota escrita dirigida al Honorable Concejo Deliberante, expresando claramente la voluntad de incorporar beneficiario/s, los datos completos de este último/s-
- b) Nota del beneficiario a incorporar, aceptando dicha incorporación.
- c) En ambos casos deberá instrumentarse mediante firma certificada ante Juez de Paz o Escribano público. -

ARTÍCULO 53°: En caso de contar con Decreto de Obligaciones Cumplidos, no se realizarán cambios de titularidad en el Honorable Concejo Deliberante de Andacollo.

ARTÍCULO 54°: Los requisitos que deberán cumplir para acceder al cambio y/o incorporación de titularidad son los mismos que se requieren en el capítulo sobre Solicitudes, de la presente norma. Y el precio será el estipulado en el artículo 26° inciso c y d de la presente.

TITULO XII **VISADOS DE PLANOS**

ARTÍCULO 55°: Cada profesional contratado por los adjudicatarios de tierras municipales, deberá ajustar sus trabajos de sub-división a la normativa vigente.

ARTÍCULO 56°: Sólo se realizarán excepciones en los visados, cuando medien razones fundadas y con mayoría agravada del Cuerpo Deliberativo.

ARTÍCULO 57°: Cada propietario, que requiera el Visado de Plano, deberá abonar lo estipulado en la Ordenanza Impositiva Municipal vigente.

TITULO XIII **DE LOS PERMISOS ESPECIALES DE USO Y OCUPACION- COMODATO**

ARTÍCULO 58°: La Municipalidad podrá otorgar "Comodatos Vitalicio" a vecinos de escasos recursos, fundados en razones de conveniencia social y/o económica, y mediante informe socio ambiental y socio económico, para garantizar el derecho de una vivienda familiar.

ARTÍCULO 59°: En estos casos, el permisionario y/o comodatario, deberá saber que cualquier tipo de mejora que se introduzca en el predio, será en beneficio del Municipio, quien utilizará dicho lote para próximos comodatos vitalicios que se presenten.

TITULO XIV



DEL ARRENDAMIENTO

ARTÍCULO 60°: La Municipalidad tiene la facultad de arrendar los predios rurales y/o urbanos, mediante la norma legal respectiva, por un plazo como máximo de hasta doce (12) meses, renovable por otro periodo igual o menor, según las circunstancias del caso, percibiendo la Municipalidad un canon económico o en especies, en concepto de Arrendamiento, quedando expresamente prohibido al arrendatario subarrendar, dar participación o ceder a terceros el inmueble, sin la expresa autorización del Cuerpo Deliberativo..

ARTÍCULO 61°: La mora en la cancelación del canon será considerado causal suficiente de rescisión del arrendamiento.

TITULO XV

DE LA UTILIDAD PÚBLICA

ARTÍCULO 62°: Esta Municipalidad podrá, previa autorización de la Honorable Legislatura de la Provincia, declarar de utilidad pública a los fines de la expropiación de aquellos bienes que Resulten necesarios para el cumplimiento de sus finalidades, todo ello de conformidad a lo prescripto por el artículo 273° -inciso 1- de la Constitución de la Provincia y el artículo 23° de la Ley Provincial N° 53.

TITULO XVI

DE LAS RESERVAS MUNICIPALES

ARTÍCULO 63°: La Municipalidad podrá en todo momento afectar parcelas de tierra a finalidades de interés público municipal. En tales supuestos, la norma de afectación deberá expresar claramente el destino que se le dará al inmueble, el que no se podrá modificar, sino en virtud de otra resolución expresa del Concejo Deliberante y el plazo de afectación.

TITULO XVII

DE LOS TITULOS DE PROPIEDAD

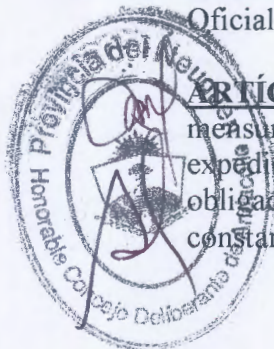
ARTÍCULO 64°: Todo adjudicatario que haya cumplimentado al 100 por cien sus obligaciones establecidas contractualmente, se encontrará habilitado para tramitar el correspondiente título de propiedad ante esta Municipalidad, exigiendo a su vez la mensura definitiva del lote respectivo, salvo acuerdo contractual en contrario.

ARTÍCULO 65°: Verificado mediante informe de inspección Catastral y fichas de cancelación respectivas, que se haya dado el cumplimiento por parte del adjudicatario, de todas las obligaciones a su cargo, se procederá a dictar el acto administrativo que tenga por cumplimentadas la totalidad de las exigencias contractuales oportunamente asumidas, extendiendo a su vez, en cada caso, la correspondiente escritura traslativa de dominio a favor del adjudicatario, posibilitando su ulterior inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

ARTÍCULO 66°: La Municipalidad de Andacollo se reserva el derecho de syndicar el Escribano Público autorizante, siendo por cuenta exclusiva de los adquirentes los gastos que cada acto en particular demande.

ARTÍCULO 67°: Cada adquirente podrá iniciar los trámites de escrituración una vez notificado formalmente del Decreto que a tal efecto se dicte, presentando la documentación pertinente ante el Oficial Público autorizante.

ARTÍCULO 68°: Cumplidos por la Municipalidad de Andacollo los recaudos atinentes a mensuras, subdivisión de la tierra y demás requisitos, los cuales serán a su vez agregados a cada expediente por intermedio de la Dirección competente, este Municipio quedará exento de las obligaciones que por evicción y/o saneamiento pretendieran los interesados en el futuro, haciéndose constar tal circunstancia por el Escribano autorizante en cada escritura que se otorgue.





ARTÍCULO 69°: Dentro de los treinta (30) días hábiles posteriores a la escrituración, cada adquirente deberá empadronar su inmueble en este Municipio, mediante declaración jurada prestada al efecto, a los fines de las imposiciones y gravámenes futuros, procediendo la Municipalidad de oficio, vencido este término.

ARTÍCULO 70°: Los adquirentes de predios fiscales no gozarán de trato preferencial respecto de las cargas y/o gravámenes Municipales, los que deberán obrar en el futuro, todas aquellas imposiciones o tasas que resulten determinadas por la Ordenanza General Impositiva vigente, excepto en aquellos casos en que una Ley especial u Ordenanza así se establezca.

TITULO XVIII **DE LOS DERECHOS HEREDITARIOS**

ARTÍCULO 71°: Para el caso de fallecimiento de un adjudicatario del predio rural o urbano, los derechos se regularán conforme lo establecido por el Código Civil y Comercial de la República Argentina para el supuesto de sucesión mortis causa.

TITULO XIX **DE LOS GASTOS ADMINISTRATIVOS**

ARTÍCULO 72°: El canon correspondiente a abonar será el establecido en la Ordenanza Impositiva Municipal vigente.

TITULO XXI **OBLIGACIONES DE LA AUTORIDADES DE APLICACIÓN**

ARTÍCULO 73°: El Departamento Ejecutivo Municipal, es el encargado de garantizar loteos con los servicios correspondientes (electricidad y agua corriente), como así también, la apertura de calles de los mencionados loteos.

ARTÍCULO 74°: Una vez realizado el o los loteos mencionados en el artículo anterior, y confeccionados los croquis y/o planos respectivos, es el Cuerpo Deliberativo quien define el o los beneficiarios de cada lote en particular, previa presentación de lo estipulado en el Capítulo IV de la presente norma.

ARTÍCULO 75°: Se establece como autoridad de aplicación y de contralor la Dirección o Área Catastro Municipal. A tales efectos, es responsable de confeccionar archivo de los expedientes que se conformen, una vez cumplimentados en su totalidad, serán enviados al Cuerpo Deliberativo, salvo que este último solicite especial remisión.

ARTÍCULO 76°: La Dirección aludida en el artículo precedente deberá realizar inspecciones trimestrales y / o semestrales, en las cuales deberá detallar -entre otros aspectos- las condiciones de higiene, cerramiento, edificaciones y demás aspectos tendientes a constatar la real situación de los inmuebles que resulten entregados a particulares y/o personas jurídicas, a los efectos de ilustrar sobre la situación de los mismos.

TITULO XXII **DE LOS MODELOS DE CONTRATOS DE ADJUDICACION**

ARTÍCULO 77°: Apruébese como modelo de Contratos los que figuran en el Anexo y que forman parte de la presente norma.



Andacollo, 11 de diciembre de 2020

- ORDENANZA N° 2781/20-

MODELO DE CONTRATO DE TENENCIA PRECARIA DE TIERRA MUNICIPAL PARA VIVIENDA FAMILIAR Y/O EMPRENDIMIENTO:

Entre... La Municipalidad de Andacollo, representada en este acto por el Señor Intendente Don:..... DNI N°..... y domicilio en la calle....., de la localidad de Andacollo, Provincia de Neuquén, en adelante "**LA MUNICIPALIDAD**", por una parte y por otra el/la Señor/a: DNI N°..... con domicilio en la calle....., de la Localidad de..... Provincia..... en adelante "**EL TENEDOR**" convienen en celebrar el presente Contrato de **TENENCIA PRECARIA** de tierras municipales de acuerdo a la Normativa vigente y las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: **LA MUNICIPALIDAD** otorga en carácter de tenencia precaria a **EL TENEDOR** y este recibe en tal carácter una Fracción de tierra con destino a..... identificada como Lote....., Manzana....., Matricula Catastral N°..... ubicado en la Zona..... y tiene con una superficie (*aproximada*) de..... metros cuadrados/hectáreas, linderos con los siguientes predios.....

SEGUNDA: **PLAZO**, el plazo del presente Contrato se establece en un año (1) Pudiendo ser prorrogado previo informe del área de Catastro Municipal, a solicitud de **EL TENEDOR**, por un periodo similar o menor por el Honorable Concejo Deliberante. -

TERCERA: Dentro de los treinta (30) días subsiguientes a la firma del presente, **EL TENEDOR** deberá iniciar las obras comprometidas, según el destino de la tierra debiendo finalizarlas en un plazo máximo de tres (3) años para la posterior adjudicación en venta. -

CUARTA: Se prohíbe expresamente a **EL TENEDOR**, dar al inmueble cualquier otra finalidad u objeto, así como también la cesión o sublocación total o parcial, permanente o temporánea del predio y las transferencias a cualquier título, totales o parciales, onerosas o gratuitas, sin la previa autorización del Concejo Deliberante.-

QUINTA: La falta de cumplimiento de lo dispuesto en las cláusulas Tercera y Cuarta del presente Contrato, provocará como consecuencia la **CADUCIDAD** de los derechos otorgados en el presente la consiguiente rescisión del contrato mismo.

SEXTA: **CANON**, **EL TENEDOR** se compromete a abonar mensualmente a **LA MUNICIPALIDAD**, un canon mensual estipulado en la normativa vigente según el destino de la tierra, dicha suma deberá abonarse del 1 al 10 de cada mes en la Oficina de recaudaciones, y mientras dure el contrato o su plazo de prórroga en caso de que así se disponga.-

SEPTIMA: **EL TENEDOR** tiene la obligación de mantener el lote, cerrado, libre de malezas dentro de los primeros 30 días corridos especialmente de las declaradas plagas de la agricultura, estando a su cargo el cumplimiento de las leyes, decretos y restantes disposiciones vigentes que rigen sobre la materia.

OCTAVA: en caso de incumplimiento de dicho contrato por parte de **EL TENEDOR** será causal de caducidad con pérdida de adelantos y los cánones abonados hasta ese momento. -

NOVENA: En caso de que **EL TENEDOR** incumpliera cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales, el Honorable Concejo Deliberante, podrá disponer la **CADUCIDAD** de los derechos.

DECIMA: El incumplimiento de **EL TENEDOR** de cualquiera de las cláusulas y obligaciones que emerjan del presente Contrato dará derecho al Municipio a pedir desalojo y accionar por daños y perjuicios.

UNDECIMA: A todos los efectos judiciales o extrajudiciales del presente Contrato **EL TENEDOR** constituye domicilio en..... donde tendrá validez todas las notificaciones

DUODECIMA: Toda controversia judicial derivada de este Contrato, será sometida a la competencia de los Tribunales..... de....., con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción.





Honorable Concejo Deliberante
de Andacollo
(Provincia del Neuquén)

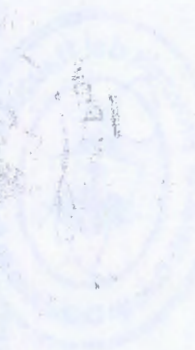
DECIMATERCERA: Se firman..... ejemplares recibiendo cada parte el suyo en este acto.

DECIMA CUARTA: Dado en..... a los..... días del mes de..... de.....

.....
Firma del Tenedor

.....
Aclaración de firma

.....
Nº D.N.I./L.E./L.C./C.I.-





Andacollo, 11 de diciembre de 2020

- ORDENANZA N° 2781/20 -

MODELO DE CONVENIO DE COMODATO SOCIAL DE TIERRA MUNICIPAL:

Entre la Municipalidad de la Ciudad de Andacollo, representada en este acto por el Sr. Intendente Municipal, Sr., quién acredita su identidad con DNI N°, con domicilio en calle Gobernador Felipe Sapag y Jaime de Nevares, sede de la Municipalidad de Andacollo- en adelante denominado "**EL COMODANTE**", por una parte y por la otra el Sr., quien acredita su identidad con DNI N°, con domicilio real

en calle N°, de Andacollo, en adelante denominado "**EL COMODATARIO**", convienen en celebrar el presente Contrato de Comodato Sobre Tenencia de tierra dentro del ejido Municipal, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: El presente se realiza en virtud de lo establecido por la Ordenanza Municipal N°, en la cual se autoriza a conceder en **COMODATO** al Sr.:, el terreno municipal mencionado en el expediente N°, identificado catastralmente como, situado en el lote, zona n°

SEGUNDA: "**EL COMODANTE**", entrega en comodato y "**EL COMODATARIO**" acepta y recibe en tal carácter dicho terreno, que consta de una dimensión de, con una superficie aproximada de, metros cuadrados.

TERCERA: El presente comodato tendrá una duración de 1 año, contados a partir de la fecha de la promulgación de la Ordenanza que refiere el artículo 1° y el comodatario utilizará el **terreno exclusivamente con destino a construcción de vivienda familiar** .

Dicho plazo, y a solicitud expresa de "**EL COMODATARIO**" podrá ser prorrogado por única vez por un plazo de un (1) año mas

CUARTA: **EL COMODATARIO**, sin excepción alguna tiene expresamente prohibido, ceder, transferir por cualquier medio y bajo cualquier modalidad los derechos adquiridos por el presente contrato. - La violación de esta obligación será causal de caducidad automática e inmediata del comodato

QUINTA: **EL COMODATARIO** recibe el inmueble en el estado que se encuentra, debiendo preservar las mejoras existentes e introducir nuevas mejoras si lo considera conveniente, haciendo un uso racional del suelo. La modificación de las mejoras deberá ser autorizada por el comodante.-

SEXTA: **EL COMODATARIO**, deberá abonar, desde la fecha de suscripción del presente contrato, todas las tasas y contribuciones municipales, que correspondan al inmueble. Asimismo,

SEPTIMA: **EL COMODATARIO**, tendrá a su exclusiva cuenta y cargo los gastos que demanden la limpieza, mantenimiento, adecuación y conservación de la fracción de terreno concedida; estando a cargo de aquel -además- los pagos que correspondan por los servicios de energía eléctrica, agua potable o cualquier otro que pudiera instalarse en el futuro.

OCTAVA: **EL COMODATARIO**, deberá destinar el inmueble objeto del presente contrato al fin exclusivo descripto en la cláusula del artículo 3°, estándole vedado darle uno distinto bajo pena de

caducidad del comodato. **EL COMODATARIO** que solicite el cambio de destino de la tierra, será por causa que justifique plenamente, las que serán evaluadas por y autorizadas por la mayoría absoluta del Honorable Concejo Deliberante.-

NOVENA: **EL COMODATARIO**, que hubiera cumplido con todas las condiciones establecidas en el presente convenio, tendrá derecho a la renovación del contrato por un plazo mayor si lo considera necesario.

DECIMA: El cumplimiento del contrato de comodato, por el plazo contractual establecido o en su caso por el plazo de prorroga otorgado dará derecho **AL COMODATARIO** de tramitar la compra del lote en cuestión. Los valores de venta de la tierra, serán los fijados por la Ordenanza Impositiva vigente al momento de la adjudicación en venta.-

DECIMA PRIMERO: Si con posterioridad a la firma del contrato, el beneficiario desistiera del lote otorgado, perderá a favor de "**EL COMODANTE**", los adelantos introducidos en el mismo.





Honorable Concejo Deliberante
de Andacollo
(Provincia del Neuquén)

En el caso que el motivo sea por fuerza mayor, y a solicitud del titular el Honorable Concejo Deliberante evaluará la posibilidad de reconocerle un valor a las mejoras introducidas.-

DECIMA SEGUNDA : A todos los efectos legales, las partes constituyen domicilio legal donde se tendrán por válidas las notificaciones, mientras no se notifique un nuevo domicilio. EL COMODANTE en calle Gobernador Felipe Sapag y Jaime de Neares, de Andacollo, y EL COMODATARIO en calle....., N° ...de la localidad de Andacollo Se conviene expresamente que, en caso de cambio de domicilio, el nuevo deberá estar constituido dentro del radio del Municipio, de no ser así, continuará vigente el anterior.-

DECIMA TERCERA: Las partes se someten expresa y voluntariamente a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la V° Circunscripción Judicial con asiento en la Ciudad de Chos Malal, los efectos de dilucidar divergencia en la interpretación de los términos del presente contrato y/o para el supuesto de incumplimientos posteriores durante la etapa de ejecución del mismo.-

Leído, el presente, las partes lo ratifican en su totalidad, por lo que proceden a firmar dos (2) ejemplares de un mismo tenor a y a un solo efectos, en la localidad de Andacollo, Departamento Minas, a los días del mes de del año.....

.....
Firma del Comodatario

.....
Aclaración de firma

.....
N° D.N.I./L.E./L.C./C.I.-





Andacollo, 11 de diciembre de 2020

- ORDENANZA N° 2781/ 20 -

MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TIERRA MUNICIPAL:

Entre... La Municipalidad de Andacollo, representada en este acto por el Señor Intendente Don:..... DNI N°..... y domicilio en la calle....., de la localidad de Andacollo, Provincia de Neuquén, en adelante "LA MUNICIPALIDAD", por una parte y por otra el/la Señor/a: DNI N°..... con domicilio en la calle....., de la Localidad de..... Provincia..... (en adelante "EL ARRENDATARIO") convienen en celebrar el presente Contrato de Arrendamiento de tierras municipales de acuerdo a la Normativa vigente y las siguientes cláusulas y condiciones:

PRMERA: LA MUNICIPALIDAD otorga en arrendamiento una Fracción de tierra, a EL ARRENDATARIO, y [este recibe en tal carácter, un terreno identificada como Lote....., Manzana....., Matricula Catastral N°..... ubicado en la Zona.....

SEGUNDA: El lote se identifica como.....con una superficie (*aproximada*) de..... metros cuadrados/hectáreas, linderos con los siguientes predios.....

TERCERA: EL ARRENDATARIO se obliga por el presente a destinar dicho lote a

CUARTA: Se prohíbe expresamente cualquier otra finalidad u objeto, así como también la cesión o sublocación total o parcial, permanente o temporánea del predio y las transferencias a cualquier título, totales o parciales, onerosas o gratuitas.

QUINTA: La falta de cumplimiento de lo dispuesto en las cláusulas Tercera y Cuarta del presente Contrato, provocará como consecuencia la rescisión del mismo.

SEXTA: El precio del arrendamiento será de (.....) mensuales, suma que deberá abonarse por mes vencido del al de cada mes en o en cualquier otro lugar fehacientemente notificado por EL ARRENDADOR .

SEPTIMA: EL ARRENDATARIO tiene la obligación de mantener el campo libre de malezas, especialmente de las declaradas plagas de la agricultura, estando a su cargo el cumplimiento de las leyes, decretos y restantes disposiciones vigentes que rigen sobre la materia.

OCTAVA: Las siguientes mejoras forman parte del arrendamiento, cuyo respectivo estado de conservación a continuación se detalla:; todo lo cual el Arrendatario deberá devolver en el estado en que lo recibió una vez finalizado el presente Contrato, exceptuando los deterioros provocados por el uso normal y el transcurso del tiempo.

NOVENA: En caso de no observar EL ARRENDATARIO lo establecido en la cláusula Novena, deberá responder por los siguientes conceptos:

DECIMA: FIANZA: El Sr....., Documento..... N°....., domiciliado en....., se constituye en Fiador y Principal Pagador respecto de todas y cada una de las obligaciones que surjan de este Contrato, durante todo el tiempo en que el Arrendatario ocupe el campo y hasta su recepción sin observaciones por parte del Locador.

UNDECIMA: El presente Contrato tendrá una vigencia total de 12 meses, que podrá ser prorrogado por única vez por un plazo de en favor de EL ARRENDATARIO.

DUODECIMA: El incumplimiento por parte de EL ARRENDATARIO, de cualquiera de las cláusulas y obligaciones que emerjan del presente Contrato dará derecho al Municipio a pedir desalojo y accionar por daños y perjuicios.

DECIMATERCERA: Cualquiera de LAS PARTES podrá registrar o inscribir el presente en , quedando desde ya facultada para ello.

DECIMACUARTA: A todos los efectos judiciales o extrajudiciales del presente Contrato el Arrendador constituye domicilio en..... y EL ARRENDATARIO en su domicilio real ubicado en..... donde tendrá validez todas las notificaciones. La dirección postal del Arrendador es..... y la del Arrendatario es.....



Honorable Concejo Deliberante
de Andacollo
(Provincia del Neuquén)

DECIMAQUINTA: Toda controversia judicial derivada de este Contrato, será sometida a la competencia de los Tribunales..... de....., con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción.

DECIMASEXTA: Se firman..... ejemplares recibiendo cada parte el suyo en este acto.

DECIMASEPYIMA: Dado en... ..a los..... días del mes de..... de.....

.....
Firma de Arrendatario

.....
Aclaración de firma

.....
N° D.N.I./L.E./L.C./C.I.-



Andacollo, 11 de diciembre de 2020

- ORDENANZA N° 2781 /20 -
-ANEXO I-

MODELO DE CONTRATO DE ADJUDICACIÓN EN VENTA DE TIERRA MUNICIPAL

- - - Entre la Municipalidad de la localidad de Andacollo, representada en este acto por el Señor Intendente Municipal Don: DNI N°..... con domicilio en la calle..... la Localidad de Andacollo, Provincia del Neuquén (en adelante “**LA MUNICIPALIDAD**”), por una parte y por otra el/la Señor/a: DNI N°..... con domicilio en la calle....., de la Localidad de..... Provincia..... en adelante “**EL ADJUDICATARIO**” convienen en celebrar el presente Contrato de Adjudicación en venta de tierras municipales de acuerdo a la Normativa vigente y las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: “**LA MUNICIPALIDAD**”, concede en venta a “**EL ADJUDICATARIO**”, una fracción de tierra identificada como Lote....., Manzana....., Matricula Catastral N°..... ubicado en la Zona....., con una superficie (*aproximada*) de..... metros cuadrados, cuyos linderos son los siguientes: al Norte....., al Este....., al Sur....., y al Oeste....., en los términos de Ordenanza de Adjudicación N°.....

SEGUNDA: :“**LA MUNICIPALIDAD**” concede en venta el lote y “**EL ADJUDICATARIO**” acepta que dará como uso exclusivo a la fracción de tierra adjudicada para (en caso de emprendimiento especificar de forma detallada el proyecto integral).-

TERCERA: **LAS PARTES** acuerdan que el precio de venta del metro cuadrado de acuerdo a la zona n°..... denominada, es de pesos, (\$.....), según la Ordenanza Impositiva vigente, siendo su superficie aproximada de metros cuadrados. El valor de esta venta se fija en pesos, (\$.....) a lo que se adicionará el porcentaje de 4 % de inspección, 13% de mensura y el 3% por trámites administrativos de adjudicación.-

CUARTA: **LAS PARTES** acuerdan que la venta se realizará en (.....) cuotas mensuales iguales y consecutivas de pesos, (\$.....) a lo que se adicionara un porcentaje del uno (1 %) por ciento de interés mensual sobre saldo, reconociendo las sumas abonadas durante el tiempo de tenencia precaria.-

QUINTA: cumplido lo establecido en el contrato , sin perjuicio de la legislación vigente en la materia son obligaciones de **EL ADJUDICATARIO** :

- a)- Dar a la tierra el destino establecido en la cláusula **Segunda**. -
- b) No ceder, prestar, permutar, ni transferir a ningún título, total o parcialmente, los derechos que tuviera sobre el predio y/o las mejoras, sin previa autorización del Honorable Concejo Deliberante. -
- c) Efectuar en tiempo y forma los pagos correspondientes al precio del inmueble, conforme a la cláusula tercera.-
- d) Cancelar, a partir de la firma del presente contrato, las tasas, contribuciones y tributos Municipales, Provinciales y Nacionales que graven el inmueble-

SEXTA: Si con posterioridad a la firma del presente contrato, **EL ADJUDICATARIO**, desistiera de la compra perderá a favor de la Municipalidad, los adelantos introducidos en el predio como así también las sumas abonadas. Sólo en el caso que el motivo sea fundado y a solicitud del titular, el Honorable Concejo Deliberante determinará mediante Resolución con el voto de la mayoría agravada el reconocimiento de los derechos del adjudicatario.-

SÉPTIMA: Será causa suficiente para que **LA MUNICIPALIDAD** declare la caducidad de la adjudicación:

- a) Comprobar en cualquier momento que la adjudicación se obtuvo con la inserción en los formularios de solicitud y declaración de bienes, de datos falsos, o el ocultamiento de antecedentes, cuyo conocimiento previo hubiera dado lugar a que se desestimara la misma.-
- b) El abandono o paralización en la radicación de mejoras en sesenta (60) días.
- c) La falta de pago en tiempo y forma de seis (6) cuotas consecutivas o alternadas de las establecidas en la cláusula tercera.
- d) El incumplimiento a cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato y/o en la Ordenanzas vigentes en la materia.



Honorable Concejo Deliberante
de Andacollo
(Provincia del Neuquén)

OCTAVA: Será facultad del Honorable Concejo Deliberante, declarar la caducidad, y determinar si la misma es, con o sin pérdida de mejoras y/o sumas abonadas. -

NOVENA: Producida la caducidad con pérdida de mejoras, **EL ADJUDICATARIO** no tendrá derecho al retiro de las mismas. Si la caducidad fuera sin pérdida de mejoras, el adjudicatario podrá resolver el retiro de las mismas, para lo cual tiene un plazo de veinte (20) días corridos a partir de producida la caducidad. Vencido este plazo, el Personal Técnico del Municipio hará posesión de los bienes. -

DECIMA: Cumplidas por **EL ADJUDICATARIO** la totalidad de las obligaciones emergentes del presente contrato, el Departamento Ejecutivo Municipal, emitirá el correspondiente Decreto de obligaciones cumplidas y autorizará al adjudicatario, a iniciar los trámites de Escrituración. Los gastos que origine dicha Escritura serán solventados por el adjudicatario.

DECIMA PRIMERA A todos los efectos legales, las partes constituyen domicilio legal donde se tendrán por válidas las notificaciones, mientras no se notifique un nuevo domicilio. la Municipalidad en calle Avenida Gobernador Felipe Sapag y Jaime de Nevares, de Andacollo, y **EL ADJUDICATARIO** en calle, N°de la localidad de Andacollo, Se conviene expresamente que, en caso de cambio de domicilio, el nuevo deberá estar constituido dentro del radio del Municipio, de no ser así, continuará vigente el anterior. -

DÉCIMA SEGUNDA: Las partes se someten expresa y voluntariamente a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la V° Circunscripción Judicial con asiento en la Ciudad de Chos Malal, a los efectos de dilucidar divergencias en la interpretación de los términos del presente contrato y/o para el supuesto de incumplimiento posteriores durante la etapa de ejecución del mismo. -

Tomando conocimiento el/la adjudicatario/a,, D.N.I. N°, de las condiciones detalladas en las cláusulas precedentes, así las acepta, y declara que se obliga a su estricto cumplimiento, previa lectura y ratificación de su contenido, SE FIRMAN, EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, DOS EJEMPLARES DE UN MISMO TENOR Y A UN SOLO EFECTO, en la localidad de ANDACOLLO, Departamento Minas, Provincia del Neuquén, a los, días del mes de, del año -

.....
firma de Adjudicatario

.....
aclaración de firma

.....
N° D.N.I./L.E./L.C./C.I.-