



ANDACOLLO, 25 de septiembre de 2008

**- ORDENANZA N° 1314/08 -**

**VISTO:**

El texto de la Ordenanza N° 024/96 y su Decreto Reglamentario N° 026/04; las Ordenanzas N° 130/97; N° 308/98; N° 420/99 y N° 750/02; y

**CONSIDERANDO:**

Que por la primera se establecen las disposiciones reguladoras de utilización y disposición de las tierras fiscales;

Que la reglamentación detalla minuciosamente los requisitos a cumplimentar por las personas que pretenden adquirir o usufructuar inmuebles comunales, así como también los derechos y obligaciones que deben observar;

Que se impone la evidente necesidad de realizar modificaciones en dicha Normativa, a los efectos de armonizarla con las actuales necesidades y particularidades de la Localidad;

Que resulta necesario destacar la función social y productiva de los inmuebles propiedad de esta Municipalidad;

Que deben reestablecerse los procedimientos de adjudicación en venta de los terrenos Comunales, criterios de adjudicación, causales de caducidad de la adjudicación y/o permisos concedidos, el otorgamiento de permisos precarios o especiales de uso sin cargo, entre otros aspectos;

Que resulta voluntad de este Cuerpo proceder en tal sentido al dictado de una nueva regulación en la materia, que contemple las situaciones antes descriptas, dejando sin efecto las normas referidas precedentemente;

Que el basamento legal para el dictado de esta norma surge de los artículos 273° inc. e) de la Carta Constitucional de la Provincia y artículos 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°:** ADOPTASE como normativa regulatoria de todos los actos de disposición y administración de tierras municipales, el cuerpo legal que -como **ANEXO UNICO de dieciocho (18) fojas-** forma parte integrante de esta Ordenanza, todo ello en atención a la motivación expresada en los considerandos de la presente.

**ARTÍCULO 2°:** DERÓGUENSE a partir de la entrada en vigencia de la presente Norma, el texto de las Ordenanzas N° 024/96 y su decreto reglamentario N° 026/04 y ordenanzas N° 130/97; N° 308/98; N° 420/99 y N° 750/02, así como toda otra Norma que se oponga a lo estatuido en la presente.

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

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE ANDACOLLO, EN SESIÓN ORDINARIA, A LOS VEINTICINCO DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL OCHO, SEGÚN CONSTA EN ACTA N° 600.-



ANDACOLLO, 25 de septiembre de 2008

**- ORDENANZA N° 1314/08 -**

**A N E X O U N I C O**

**TITULO I**

**DE LA FUNCION SOCIAL DE LA TIERRA**

**ARTÍCULO 1º:** La Municipalidad, por intermedio de las autoridades competentes, procederá a registrar, estudiar, mensurar, subdividir y fiscalizar el destino de la tierra fiscal propiedad de esta Comuna. Asimismo promoverá y gestionará por ante las autoridades competentes, la transferencia a favor de este municipio, de tierras fiscales provinciales y/o nacionales, que resulten de interés municipal.-

**ARTÍCULO 2º:** Queda terminantemente prohibido a toda persona física y/o jurídica, la ocupación de hecho de todo inmueble propiedad de esta municipalidad, al margen de las disposiciones de esta ordenanza. La violación a lo estatuido en el presente régimen, hará pasible a los responsables del pago de los daños y perjuicios que se ocasionaren.-

**ARTÍCULO 3º:** La Municipalidad de Andacollo, promoverá el cumplimiento de la función social de la tierra fiscal, mediante su préstamo, arrendamiento y enajenación en forma progresiva, a favor de aquellas personas que se sirvan de la misma como fuente auténtica de trabajo y progreso.-

**ARTÍCULO 4º:** A los efectos de decidir toda transmisión, adjudicación, arrendamiento, constitución de garantías hipotecarias y cualquier otro 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 N° 53.-

**ARTÍCULO 5º:** 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 soliciten un lote urbano o rural para el desempeño de actividades, el Concejo Deliberante podrá ceder gratuitamente el inmueble.

**INTERPRETACION**

**ARTÍCULO 6º:** Declarase 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 7º:** Los adjudicatarios, permisionarios o arrendatarios no podrán introducir sustancias peligrosas, radioactivas, explosivas o que impliquen de cualquier forma contaminar el medio ambiente.

**TITULO II**

**DE LA TIERRA RURAL**

**ARTÍCULO 8º:** Entiéndase por tierra rural la ubicada en las afueras del casco urbano y tenga por principal finalidad las explotaciones agrícolas, ganaderas, mineras, forestales o similares.

**ARTÍCULO 9º:** La tierra rural será subdividida, teniendo en cuenta que cada predio debe constituir una unidad económica de explotación la que no podrá ser alterada bajo ningún concepto y/o circunstancia.



**ARTÍCULO 10º:** La Municipalidad determinará las parcelas de tierras rurales fiscales, destinadas a la radicación de establecimientos industriales y/o comerciales, determinando de esta forma la creación de una zona industrial.

**ARTÍCULO 11º:** No podrán ser adjudicatarios y/o permisionarios de lotes rurales las siguientes personas:

- a) Los propietarios, o adjudicatarios en venta o arrendamiento, 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 y/o permisionarios de tierras fiscales;
- c) Aquellos que mantengan deudas para con esta Municipalidad, por cualquier concepto, sin que se haya realizado la moratoria correspondiente.

### **TITULO III**

#### **DE LA TIERRA URBANA**

**ARTÍCULO 12º:** Entiéndase por tierra urbana la ubicada en el trazado oficial del pueblo de Andacollo y/o sus ensanches, y por solar la fracción que tiene por destino el asiento del núcleo familiar o el de las actividades comerciales y/o industriales que no deban instalarse fuera del mismo.

**ARTÍCULO 13º:** La Municipalidad podrá disponer la realización del trazado de nuevos ensanches del pueblo, a los efectos de ampliar el ejido urbano.

**ARTÍCULO 14º:** La venta de solares se realizará de acuerdo a las siguientes limitaciones:

- a) A persona físicas, en principio, UN (1) Lote, siempre que no sea propietario de otro en esta Localidad, destinado al mismo fin. 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 urbanos;
- b) A personas jurídicas -asociaciones, sociedades comerciales y civiles, con y sin fines de lucro, tantos solares como resulte necesario para el cumplimiento de sus fines.-

### **TITULO IV**

#### **DE LAS SOLICITUDES**

**ARTÍCULO 15º:** Todas las personas físicas y/o jurídicas que pretendan ser adjudicatarias, arrendatarias, comodatarias o permisionarias de tierras municipales, deberán presentar la siguiente documentación 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 Concejo Deliberante, dará curso a la petición formulada:

- a) Nota de solicitud explicitando en su caso el lote requerido;
- b) Fotocopias de la primera y segunda página del Documento Nacional de Identidad del presentante y grupo familiar conviviente;
- c) Certificado de residencia expedido por la autoridad correspondiente, en el que se acredite una residencia mínima de TRES (3) años en la Localidad o en su zona circundante;
- d) Libre deuda extendida por esta Municipalidad, respecto de tasas por la prestación de servicios retributivos u otros gravámenes o certificado de No Contribuyente;
- e) En el caso de lotes rurales deberá acompañarse copia del emprendimiento y/o actividad productiva que se pretende desarrollar en el mismo, explicitando las inversiones a realizar, plazo de duración de las obras, mejoras u otras que deba introducir así como cualquier otra información relativa a la afectación del predio;
- f) En el caso de lotes urbanos, el solicitante deberá adjuntar a su presentación la obra habitacional y/o comercial a edificar en el lugar, plazo de ejecución y demás datos que ilustren respecto del destino del inmueble.-



Honorable Concejo Deliberante  
de Andacollo  
(Provincia del Neuquén)

Se excluyen expresamente de la aplicación del requisito establecido en el inciso c) del presente artículo, a aquellas personas que siendo nativas de la localidad hayan obtenido algún título profesional, universitario y/o terciario, y decidan radicarse efectivamente en Andacollo. Quedan, asimismo, comprendidas aquellas personas que, también revistiendo la calidad de oriundas, por motivos debidamente justificados, acrediten que debieron mudar su lugar de residencia y/o domicilio. En tales condiciones, se tendrá la posibilidad de resultar adjudicatario de inmuebles fiscales e intervenir en los procesos enunciados en el artículo 20° de la presente.

**ARTÍCULO 16°:** Sin perjuicio de lo establecido en el inciso c) del artículo quince de la presente, en relación a la adjudicación de lotes, se exigirá -a aquellos que no posean la residencia requerida en el inciso de marras- y como requisito indispensable, la cancelación de, por lo menos, el cincuenta por ciento (50%) del valor del lote -incluidos los gastos administrativos que correspondan. A los solicitantes que acrediten el recaudo de la residencia efectiva, no se les exigirá el pago de suma alguna en concepto de anticipo.

**ARTÍCULO 17°:** 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 Concejo Deliberante.

**ARTÍCULO 18°:** Cuando las solicitudes se formularen en nombre y representación de una física, el presentante deberá adjuntar a la presentación, copia del acta de nacimiento, de poderes notariales, u otro documento que acrediten fehacientemente la personería del o los firmantes.

**ARTÍCULO 19°:** En las oportunidades que se invoque la representación de una persona jurídica, se deben adjuntar a la presentación copia simple de los estatutos sociales, nómina de autoridades con mandato vigente a la época de presentación y la inscripción en el registro Público de Comercio, si se trata de sociedades comerciales regularmente constituidas.

**ARTÍCULO 20°:** La Municipalidad podrá adjudicar en venta la tierra de su dominio privado, por medio de los siguientes actos:

- a) adjudicación directa;
- b) licitación pública;
- c) subasta pública.

**ARTÍCULO 21°:** 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 no menos de diez años de residencia real, efectiva e inmediata, de comprobados escasos recursos; 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, locarlo, cederlo en préstamo o comodato.

**ARTÍCULO 22°:** Toda persona que pretenda resultar adjudicataria de un predio propiedad de esta Municipalidad, deberá acreditar, previamente, capacidad para los actos de la vida civil, es decir tener la edad de veintiún (21) años.

## TITULO V

### DE LAS OBLIGACIONES DE LOS ADJUDICATARIOS; PERMISIONARIOS Y/O ARRENDATARIOS DE TIERRAS

**ARTÍCULO 23°:** Los adjudicatarios en venta de tierras rurales, asumen, desde la fecha de entrega de la posesión del predio, las siguientes obligaciones:



Honorable Concejo Deliberante  
de Andacollo  
(Provincia del Neuquén)

- a) Realizar una explotación productiva, agrícola, ganadera o similar, por cuenta propia y morar en el predio, excepto los casos en que resulte necesario residir en el ejido urbano municipal de Andacollo, fundado en razones de educación de los hijos o en general para la asistencia del núcleo familiar;
- 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 años. Dicho plazo podrá ser ampliado por el Concejo Deliberante, por el término de un (1) año, mediando 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 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) 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 Municipio;
- h) No fabricar ni permitir la fabricación, dentro del predio, de ladrillos destinados a la venta de terceros, ni realizar actividades ajenas al objeto de entrega de la tierra;
- i) Amortizar el costo de las obras de riego y el correspondiente canon;
- j) Desmontar y emparejar toda la superficie;
- k) Cultivar la totalidad de la superficie apta;
- l) Mantener la limpieza de los canales de riego y desagües que le correspondan;
- m) Cumplimentar todas las obligaciones restantes exigidas por la presente Ordenanza y por el instrumento contractual que se suscriba al efecto.-

**ARTÍCULO 24º:** Los adjudicatarios en venta de tierras urbanas, asumen, desde la fecha de entrega de la posesión del predio, las siguientes obligaciones:

- a) Efectuar el cerramiento del predio adjudicado, a los fines de evitar situaciones conflictivas con adjudicatarios y/o permisionarios y/o propietarios linderos, utilizando a tales fines tres hilos de alambre como mínimo;
- b) En el supuesto de tierras urbanas, el adjudicatario deberá realizar todas las actividades necesarias para cumplir, medianamente, con el uso para el cual fue solicitado;
- c) Presentar la documentación técnica para iniciar las obras de edificaciones, para su correspondiente visado;
- d) Para los casos de adjudicación en venta de Lotes Municipales, en los cuales existan construcciones o introducción de mejoras en los mismos, el solicitante deberá acreditar mediante documentación actualizada, que es ocupante legal de dicha construcción o adelantos, para poder continuar con los trámites de adjudicación. Para formalizar el título de propiedad a favor del beneficiario, este deberá, previamente acreditar ante el Departamento Ejecutivo Municipal la conformidad expresa del organismo propietario de dicha construcción.-
- e) Observar las obligaciones impuestas en los incisos d), e), f), g) y m) del artículo 23º.-

**ARTÍCULO 25º:** Vencidos los términos establecidos por la presente para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los adjudicatarios en venta, podrá acordarse una 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.



## TITULO VI

### DEL PRECIO DE ENAJENACION

**ARTÍCULO 26º:** El precio de venta de la tierra fiscal será el establecido por ordenanza municipal.

**ARTÍCULO 27º:** 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.

## TITULO VII

### DE LAS TRANSFERENCIAS

**ARTÍCULO 28º:** Los adjudicatarios y/o permisionarios de tierras municipales no podrán, bajo expresa sanción administrativa de caducidad del beneficio, ceder, transferir o constituir algún derecho real sobre el inmueble adjudicado, sin la previa, necesaria e ineludible autorización del Concejo Deliberante. Al respecto deberá transcribirse la presente disposición en todos los instrumentos contractuales que se suscriban.

**ARTÍCULO 29º:** La infracción a lo dispuesto en los artículos precedentes y sin perjuicio de las sanciones que ellos disponen, importará la inhabilitación para acceder a una nueva adjudicación o permiso de cualquier otro derecho sobre tierras municipales, por un plazo mínimo de ocho (8) años, contado a partir de la notificación de la sanción respectiva.-

Para el caso de reincidencia se dispondrá la imposibilidad permanente de acceder nuevamente a una adjudicación o permiso.

**ARTÍCULO 30º:** La autorización expresa del Concejo Deliberante, otorgada mediante ordenanza, coloca al cesionario en los mismos derechos y obligaciones de que gozaba el cedente.

**ARTÍCULO 31º:** 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.-

**ARTÍCULO 32º:** 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, darán causa para iniciar el trámite tendiente a declarar la caducidad respectiva.

## TITULO VIII

### DE LA CADUCIDAD

**ARTÍCULO 33º:** La caducidad es la sanción administrativa aplicable por esta Municipalidad, una vez comprobado el incumplimiento de obligaciones, legal o contractualmente, impuestas al adjudicatario y/o permisionario.

**ARTÍCULO 34º:** La falta consecutiva de cancelación de tres (3) cuotas establecidas en el instrumento respectivo, será considerada causal de caducidad de la adjudicación otorgada, excepto aquellas situaciones atendibles que justifiquen una excepción a lo dispuesto en el presente artículo. Deberá reproducirse esta disposición en el instrumento contractual que se celebre.

**ARTÍCULO 35º:** La transferencia del inmueble adjudicado, a cualquier título, sin autorización expresa de esta Municipalidad, será considerado como un incumplimiento grave, que implica



Honorable Concejo Deliberante  
de Andacollo  
(Provincia del Neuquén)

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.

**ARTÍCULO 36°:** 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 del incumplimiento origen de la sanción.

**ARTÍCULO 37°:** La caducidad decretada sin pérdida de mejoras, importará reconocer un crédito a favor del sancionado, equivalente al valor de las mismas.

**ARTÍCULO 38°:** Emitida la Norma de caducidad, el sancionado deberá, a la sola requisitoria de la Municipalidad, restituir inmediatamente el inmueble, so pena de iniciarse las acciones legales pertinentes, a los efectos de lograr la restitución del fundo y la indemnización de los perjuicios que pudieren derivar de dicha conducta.

## TITULO IX

### DE LOS PERMISOS ESPECIALES DE USO Y OCUPACION

**ARTÍCULO 39°:** La Municipalidad podrá otorgar “permisos especiales de uso y ocupación sin cargo” bajo la figura jurídica del comodato gratuito, a vecinos de escasos recursos, fundados en razones de conveniencia social y/o económica para fomentar el establecimiento de pequeños emprendimientos productivos.

**ARTÍCULO 40°:** En estos casos, el permisionario, deberá afectar el fundo a la finalidad que justificó su entrega, en un plazo razonable.

**ARTÍCULO 41°:** El plazo de duración del comodato será como mínimo de seis (6) meses y como máximo de veinticuatro (24) meses. Dicho término se establecerá por la respectiva normativa particular, teniendo en cuenta las circunstancias del caso.-

Una vez finalizado dicho periodo, el beneficiario que cumplió con sus obligaciones y mantiene interés en continuar aprovechando esa misma tierra, tendrá preferencia sobre cualquier otro solicitante, a los efectos de acceder al otorgamiento de un nuevo periodo de Comodato.-

Concluidos dos (2) periodos consecutivos, el beneficiario tendrá preferencia sobre cualquier otro solicitante, a los fines de obtener la adjudicación en venta de la tierra en cuestión.-

Queda terminantemente prohibido al Comodatario, dar al inmueble una utilidad diferente para la cual le fuera otorgado.

## TITULO X

### DEL ARRENDAMIENTO

**ARTÍCULO 42°:** La Municipalidad tiene la facultad de arrendar los predios rurales y/o urbanos, 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 por dicho concepto, quedando expresamente prohibido al arrendatario subarrendar, dar participación o ceder a terceros el inmueble, sin el expreso consentimiento de la Municipalidad

**ARTÍCULO 43°:** La mora en la cancelación del canon será considerado causal suficiente de rescisión del arrendamiento.



## TITULO XI

### DE LA UTILIDAD PÚBLICA

**ARTÍCULO 44°:** 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 l- de la Constitución de la Provincia y el artículo 23° de la Ley Provincial N° 53.

## TITULO XII

### DE LAS RESERVAS MUNICIPALES

**ARTÍCULO 45°:** 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 XIII

### DE LOS TITULOS DE PROPIEDAD

**ARTÍCULO 46°:** Todo adjudicatario que haya cumplimentado sus obligaciones, especialmente la cancelación del precio de venta, se encontrará habilitado para tramitar el correspondiente título de propiedad ante esta Municipalidad.

**ARTÍCULO 47°:** Verificado que sea 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 48°:** La Municipalidad de Andacollo se reserva el derecho de sindicar el Escribano Público autorizante, siendo por cuenta exclusiva de los adquirentes los gastos que cada acto en particular demande.-

**ARTÍCULO 49°:** Cada adquirente estará obligado a iniciar los trámites de escrituración dentro del término de sesenta (60) días hábiles de ser notificado formalmente de la ordenanza que a tal efecto dicte, presentando a tal fin la documentación pertinente ante el Oficial Público autorizante.

**ARTÍCULO 50°:** 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 51°:** 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 52°:** 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



Honorable Concejo Deliberante  
de Andacollo  
(Provincia del Neuquén)

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 XIV**

##### **DE LOS DERECHOS HEREDITARIOS**

**ARTÍCULO 53°:** Para el caso de fallecimiento de un adjudicatario o permisionario del predio rural o urbano, los derechos hereditarios de sus causahabientes, serán los establecidos específicamente por el Código Civil Argentino.

#### **TITULO XV**

##### **DE LOS GASTOS ADMINISTRATIVOS**

**ARTÍCULO 54°:** Establézcase que cada adjudicatario de tierras municipales deberá abonar en concepto de derechos de Adjudicación el 3%, de Inspección el 4%, y de Gastos de Mensura el 3% del precio de venta del inmueble de que se trate, al cual deberá adicionarse.

**ARTÍCULO 55°:** Se establece como autoridad coadyuvante de contralor de la aplicación de la presente norma la Dirección o Área Catastro Municipal, a tales efectos dicha Área es la responsable de llevar el archivo de los expedientes que se formen respectivamente, como asimismo controlar el estricto cumplimiento de los instrumentos contractuales que oportunamente se suscriban.

**ARTÍCULO 56°:** La Dirección aludida en el artículo precedente deberá realizar inspecciones periódicas, 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 XVI**

##### **DE LOS MODELOS DE CONTRATOS DE ADJUDICACION EN VENTA**

**ARTÍCULO 57°:** Apruébese como modelo de Contrato de Adjudicación en Venta de tierra municipal el instrumento que como ANEXO I forma parte de la presente norma.

**ARTÍCULO 58°:** Apruébese como modelo de Contrato de Adjudicación en Venta de tierra Municipal el instrumento que como ANEXO II forma parte de la presente norma. El presente modelo, será utilizado en todos aquellos casos de adjudicación en venta de tierra municipal, en las cuales no tengan como destino el emplazamiento de vivienda familiar.

**ARTICULO 59°:** Apruébese como modelo de Convenio de Comodato de tenencia de tierra Municipal el instrumento que como ANEXO III forma parte de la presente norma.

**ARTICULO 60°:** Apruébese como modelo de Contrato de Arrendamiento de tierra Municipal el instrumento que como ANEXO IV forma parte de la presente norma.



## TITULO XVII

### REFORMA A LA ORDENANZA N° 930/04

**ARTÍCULO 61°:** MODIFICASE e INCORPORASE como párrafo final del artículo 101° de la Ordenanza N° 930/04 el siguiente texto, el cual quedará redactado de esta forma: “**ARTICULO 101°:** Para la venta de lotes del dominio municipal comprendidos en el ejido urbano y dentro de las zonas establecidas en la Ordenanza N° 293/98, deberán observarse los valores siguientes:

<b>ZONA I:</b> Pagarán por m <sup>2</sup> .....	<b>\$ 9,20</b>
<b>ZONA II:</b> Pagarán por m <sup>2</sup> .....	<b>\$ 6,90</b>
<b>ZONA III:</b> Pagarán por m <sup>2</sup> .....	<b>\$ 5,00</b>
<b>ZONA VI:</b> Pagarán por m <sup>2</sup> .....	<b>\$ 10,00</b>

En el caso de arrendamiento de inmuebles Municipales, el arrendatario deberá cancelar el siguiente importe mensual:

- 1) En el supuesto de tratarse de un predio ubicado en la zona urbana, el importe del arrendamiento se establece en un porcentaje del valor de venta del mismo, de acuerdo al siguiente detalle:
  - a) Sociedades comerciales, empresas y, en general, cualquier otra entidad con fines de lucro: **15%**
  - b) Particulares: **5%**
  
- 2) Para el caso de fundos ubicados en la zona rural el importe del arriendo se determinará de acuerdo al valor de la hectárea, el cual se fijara en un porcentaje del valor de venta del mismo, por cada hectárea arrendada de acuerdo al siguiente detalle:
  - a) Sociedades comerciales, Empresas y, en general, cualquier otra entidad con fines de lucro: **20%**
  - b) Particulares: **15%**



ANDACOLLO, 25 de septiembre de 2008

**- ORDENANZA N° 1314/08 -**

**ARTÍCULO 57° - ANEXO I**

**CONTRATO DE ADJUDICACIÓN EN VENTA**

-----Entre la Municipalidad de la Ciudad de Andacollo, representada en este acto por el Señor Intendente Municipal Don: ....., DNI N°..... domiciliada en calle..... de la ciudad de Andacollo, en adelante "LA MUNICIPALIDAD", por una parte y por la otra el Señor: ....., titular del D.N.I..... con domicilio real en..... De la Provincia de..... en adelante "EL ADJUDICATARIO" convienen en celebrar el presente contrato de adjudicación en venta de acuerdo a la normativa vigente las cláusulas siguientes:

**PRIMERA:** La Municipalidad concede en venta dentro de su ejido el lote de tierras n° ..... de la Manzana ..... en la zona n° ..... Denominada..... matrícula catastral n° ..... con una superficie aproximada de ..... metros cuadrados, cuyos linderos son los siguientes: al Norte ....., al Este ....., al Sur ....., y al Oeste .....

**SEGUNDA:** 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, 3% de mensura y el 3% por trámites administrativos de adjudicación.-

**TERCERA:** 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.-

**CUARTA :** Dentro de los treinta días subsiguientes a la firma del presente, el adjudicatario deberá iniciar la radicación de mejoras, las que deberán quedar concluidas en el plazo de dos años, y deberán reunir los requisitos mínimos exigidos por la normativa vigente, a saber: cercado perimetral, vivienda compuesta como mínimo de una habitación, cocina y baño, conexión de agua corriente y conexión a la red cloacal, cámara séptica. La construcción debe ser con materiales que reúnan condiciones de estabilidad e higiene y deberá mantenerse en buen estado.-

**QUINTA:** Sin perjuicio de la legislación vigente en la materia son obligaciones del adjudicatario:

- a) Habitar el inmueble en forma personal, con su grupo familiar conviviente.
- 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 Municipal.-
- c) Efectuar en tiempo y forma los pagos correspondientes al precio del inmueble, conforme a la cláusula tercera.-
- d) Pagar, a partir de la posesión del predio, las tasas Municipales que correspondan al 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 el reconocimiento de los derechos del adjudicatario.-

**SÉPTIMA:** Será causa suficiente para que el Municipio declare la caducidad de la concesión:

- 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 el predio por un lapso de seis meses.
- c) El incumplimiento a cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato y/o en la Ordenanza 1314/08.-



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 destino de las mismas, para lo cuál tiene un plazo de sesenta días corridos a partir de producida la caducidad. Vencido este plazo, el Personal Técnico del Municipio, determinará el valor de las mejoras, y generará un crédito al ex adjudicatario por el valor de las mismas.

**DÉCIMA:** Cumplidas por el adjudicatario las obligaciones emergentes del presente contrato, el Municipio autorizará, por decreto, al adjudicatario, a iniciar los trámites de Escrituración. Los gastos que origine dicha Escritura serán solventados por el adjudicatario.

**DÉCIMA 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 Nahueve N° 198, de Andacollo, y el/la adjudicatario/a 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 mil novecientos noventa y .....,

.....  
**firma de Adjudicatario**

.....  
**aclaración de firma**

.....  
**N° D.N.I./L.E./L.C./C.I.-**



ANDACOLLO, 25 de septiembre de 2008

**- ORDENANZA N° 1314/08 -**

**ARTÍCULO 58° - ANEXO II**

**CONTRATO DE ADJUDICACIÓN EN VENTA DE TIERRAS MUNICIPALES**

- - - 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....., según ordenanza N°.....

**SEGUNDA:** “**EL ADJUDICATARIO**” dará como uso exclusivo a la fracción de tierra adjudicada (*destino*).....-

**TERCERA:** El precio de venta del metro cuadrado se fija en la suma de Pesos..... (\$.), de acuerdo a la zona donde se encuentra ubicado y según Ordenanza Impositiva vigente, al momento de la promulgación de la ordenanza de adjudicación citada en el artículo 1° o del primer comodato, según corresponda.

**CUARTA:** El valor de la venta se fija en la suma de Pesos..... (\$....), de los cuales Pesos..... (\$....) corresponden al valor de la tierra y Pesos..... (\$....) a gastos administrativos (4% de inspección, 3% de mensura y 3% de adjudicación), pagaderos en..... (....) cuotas mensuales, iguales y consecutivas de Pesos..... (\$.....) Según el cálculo de financiación establecido en la ordenanza impositiva vigente.

**QUINTA:** Dentro de los treinta (30) días subsiguientes a la firma del presente, “**EL ADJUDICATARIO**”, deberá iniciar la radicación de mejoras tendientes a dar cumplimiento al fin establecido en la cláusula 2da. Las que deberán quedar concluidas en el plazo máximo de dos (2) años. (*o el que figure en el proyecto respectivo*).-

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

- Dar a la tierra el destino establecido en la cláusula 2da.-
- No transferir, los derechos que posee sobre el predio sin previa autorización municipal.-
- Efectuar en tiempo y forma los pagos correspondientes al valor del inmueble, conforme a la cláusula cuarta.-
- Pagar a partir de la posesión del predio las tasas municipales que correspondan al inmueble.-

**SEPTIMA:** 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 a juicio del H.C.D. y a solicitud del titular, el Honorable Concejo Deliberante determinará mediante resolución del Cuerpo, sancionada con el voto de la mayoría el reconocimiento de los derechos del adjudicatario.-

**OCTAVA:** Será causa suficiente para que el Municipio declare la caducidad de la concesión:

- 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.-
- El abandono o paralización en la radicación de mejoras en el predio por un lapso de seis meses.-
- El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato, en la normativa vigente, y/o su reglamentación.-
- La falta de pago en tiempo y forma de 3 cuotas consecutivas o alternadas de las establecidas en la cláusula 4°.-

**NOVENA:** 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.-



Honorable Concejo Deliberante  
de Andacollo  
(Provincia del Neuquén)

**DECIMA:** Producida la caducidad con pérdida de mejoras y/o sumas abonadas, “**EL ADJUDICATARIO**”, no tendrá derecho al retiro de las mismas. Si la caducidad fuera sin pérdida de mejoras, el adjudicatario podrá resolver el destino de las mismas, para lo cual tiene un plazo de sesenta días corridos a partir de producida la caducidad. Vencido este plazo, el municipio determinará el valor de las mejoras y generará un crédito a favor del ex adjudicatario por el valor de las mismas, al cual se le sumará el importe abonado si la caducidad fuera dispuesta sin pérdida de sumas abonadas.-

**DECIMA PRIMERA:** Cuando la caducidad fuese resuelta sin pérdida de sumas abonadas, se deducirá de las mismas los gastos por caducación y el remanente conformará un crédito fiscal a favor del ex adjudicatario que podrá utilizar para el pago de las tasas, servicios, impuestos u otras deudas propias y/o de terceros que mantenga con el municipio. En ninguna circunstancia será devuelto en efectivo.-

**DECIMA SEGUNDA:** Cumplidas por “**EL ADJUDICATARIO**” las obligaciones emergentes del presente contrato, “**LA MUNICIPALIDAD**” autorizará por Decreto a “**EL ADJUDICATARIO**”, a iniciar los trámites de Escrituración. Los gastos que origine dicha Escritura serán solventados por “**EL ADJUDICATARIO**”.-

**DECIMA TERCERA:** A todos los efectos legales, las partes constituyen domicilio legal en los lugares indicados en el encabezamiento del presente contrato donde serán válidas todas las notificaciones, mientras no se notifique un nuevo domicilio. En caso de fijarse un nuevo domicilio el mismo será fijado en la jurisdicción de la localidad de Andacollo.-

**DECIMA CUARTA:** 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....., DNI 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.....



ANDACOLLO, 25 de septiembre de 2008

**- ORDENANZA N° 1314/08 -**

**ARTÍCULO 59° - ANEXO III**

**CONVENIO DE COMODATO DE TENENCIA 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 Nahueve y Domuyo - 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:

**ARTICULO 1°:** 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° .....

**ARTICULO 2°:** EL COMODANTE, entrega en comodato y el Sr.: ....., recibe en tal carácter dicho terreno, que consta de una dimensión de ....., con una superficie aproximada de ....., metros cuadrados.

**ARTICULO 3°:** El presente comodato tendrá una duración de ..... meses, contados a partir de la fecha de la promulgación de la Ordenanza que refiere el artículo 1° y el comodatario utilizará el terreno exclusivamente para una explotación de carácter familiar destinada a la producción de ....., desarrollada en Anexo.-

**ARTICULO 4°:** 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 deberán ser autorizadas por el comodante.-

**ARTICULO 5°:** EL COMODATARIO, deberá abonar, desde la fecha de suscripción del presente contrato, todas las tasas y contribuciones municipales, que correspondan al inmueble. Asimismo, 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.

**ARTICULO 6°:** El comodato efectuado no podrá transferirse, cederse o negociarse de manera alguna, salvo causa justificada y con autorización previa del Honorable Concejo Deliberante. La violación de esta obligación será causal de caducidad automática e inmediata del comodato.-

**ARTICULO 7°:** EL COMODATARIO, deberá destinar el inmueble objeto del presente contrato al fin exclusivo descrito 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 el sector de Producción del Municipio y autorizadas por la mayoría absoluta del Honorable Concejo Deliberante.-

**ARTICULO 8°:** 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.

**ARTICULO 9°:** El cumplimiento de dos o más contratos de comodato, 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 concesión del primer comodato.-

**ARTICULO 10°:** Si con posterioridad a la firma del contrato, el beneficiario desistiera del lote otorgado, perderá a favor DEL COMODANTE, los adelantos introducidos en el mismo. 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.-



Honorable Concejo Deliberante  
de Andacollo  
(Provincia del Neuquén)

**ARTICULO 11°:** 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 Nahueve N° 198, 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.-

**ARTICULO 12°:** 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.....



ANDACOLLO, 25 de septiembre de 2008

**- ORDENANZA N° 1314/08 -**

**ARTÍCULO 60° - ANEXO IV**

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Entre... La Municipalidad de Andacollo, representada en este acto por el Señor Intendente Don:..... DNI N°..... y domicilio en 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:

**PRIMERA:** La Municipalidad otorga en arrendamiento una Fracción de tierra al Arrendatario, que recibe en tal carácter, dicho terreno identificada como Lote....., Manzana....., Matricula Catastral N°..... ubicado en la Zona.....

**SEGUNDA:** El campo se conoce con el nombre de... Completar... y tiene con una superficie (*aproximada*) de..... metros cuadrados/hectáreas, linderos con los siguientes predios... *Completar...*

**TERCERA:** El Arrendatario se obliga por el presente a destinar dicho campo a la explotación de... *Completar...*

**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 ... *Completar ...* ( Son ... *Completar ...* ) mensuales, suma que deberá abonarse por mes adelantado del ... *Completar ...* al ... *Completar ...* de cada mes en ... *Completar ...* 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:** El Municipio en caso de incumplimiento del Arrendatario, podrá hacer realizar a costa de éste último dichas actividades, sin perjuicio de los demás resultados legales del incumplimiento.

**NOVENA:** Las siguientes mejoras forman parte del arrendamiento, cuyo respectivo estado de conservación a continuación se detalla: ... *Completar....*; 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.

**DECIMA:** En caso de no observar el Arrendatario lo establecido en la cláusula Novena, deberá responder por los siguientes conceptos: ... *Completar....*

**UNDECIMA:** El Sr.... *Completar....*, Documento... *Completar....* N°... *Completar....*, domiciliado en... *Completar....*, 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.

**DUODECIMA:** El presente Contrato tendrá una vigencia total de... *Completar...* años, con una opción de prórroga por... *Completar...* años más, en favor del Arrendatario.

**DECIMATERCERA:** El incumplimiento del 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.



Honorable Concejo Deliberante  
de Andacollo  
(Provincia del Neuquén)

**DECIMACUARTA:** Cualquiera de las partes podrá registrar o inscribir el presente en ... *Completar* ... , quedando desde ya facultada para ello.

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

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

**DECIMASEPTIMA:** Se firman... *Completar*... ejemplares recibiendo cada parte el suyo en este acto.

**DECIMAOCTAVA:** Dado en... *Completar*..., a los... *Completar*... días del mes de... *Completar*... de... *Completar*...