



Honorable Concejo Deliberante  
de Andacollo  
(Provincia del Neuquén)

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:**

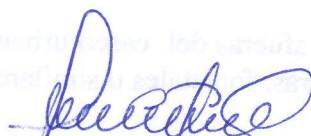
**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE ANDACOLLO  
SANCIONA CON FUERZA DE  
-ORDENANZA-**

**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.

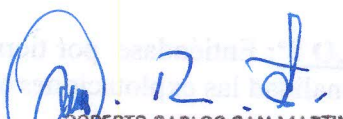
**ARTÍCULO 2°:** DERÓGUENSE a partir de la entrada en vigencia de la presente Norma, el texto de las Ordenanzas N° 024/96 y su decreto reglamentario N° 026/04 y ordenanzas N° 130/97; N° 308/98; N° 420/99 y N° 750/02, así como toda otra Norma que se oponga a lo estatuido en la presente.

**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.-

  
Prof. OFFERINA DEL PILAR FUENTES  
CONCEJAL C.N.V.  
Honorable Concejo Deliberante de Andacollo



  
ROBERTO CARLOS SAN MARTIN  
VICEPRESIDENTE  
H. CONC. DELIBERANTE ANDACOLLO



ANDACOLLO, 25 de septiembre de 2008

**- ORDENANZA N° 1314/08 -**

**ANEXO UNICO**

**TITULO I**

**DE LA FUNCION SOCIAL DE LA TIERRA**

**ARTÍCULO 1°:** 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 2°:** 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 3°:** 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 4°:** 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 41° de la Ley Provincial N° 53.-

**ARTÍCULO 5°:** 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 6°:** 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 7°:** 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 8°:** 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 9°:** 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 10°:** 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 11°:** 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 12°:** 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 13°:** La Municipalidad podrá disponer la realización del trazado de nuevos ensanches del pueblo, a los efectos de ampliar el ejido urbano.

**ARTÍCULO 14°:** 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: 1°) edificación de vivienda familiar y 2°) 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 15°:** 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.-





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:





- 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 24°:** 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 23°.-

**ARTÍCULO 25°:** 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 26°:** El precio de venta de la tierra fiscal será el establecido por ordenanza municipal.

**ARTÍCULO 27°:** 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 28°:** 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 29°:** 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 30°:** La autorización expresa del Concejo Deliberante, otorgada mediante ordenanza, coloca al cesionario en los mismos derechos y obligaciones de que gozaba el cedente.

**ARTÍCULO 31°:** 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 32°:** 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 33°:** 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 34°:** 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 35°:** La transferencia del inmueble adjudicado, a cualquier título, sin autorización expresa de esta Municipalidad, será considerado como un incumplimiento grave, que implica



