



Andacollo, 10 de septiembre del 2026.

-ORDENANZA N° 3664/26-

VISTO

La Ordenanza N° 3547/25, en su Artículo 69º, mediante el cual se establecen los valores por metro cuadrado para la venta de tierras municipales:

La Ordenanza N° 3630/26;

La Nota N° 1120/26 del Poder Ejecutivo Municipal. Y:

CONSIDERANDO:

Que, el turismo constituye una actividad estratégica para el desarrollo económico, social y productivo de la localidad de Andacollo;

Que, resulta necesario promover la inversión privada, mediante la disponibilidad de tierras municipales destinadas al desarrollo de emprendimientos turísticos;

Que, la creación de una categoría específica para estos proyectos permitirá fomentar la construcción de cabañas, hosterías, complejos turísticos, glamping, campings, establecimientos gastronómicos, recreativos y demás servicios vinculados al turismo;

Que, dichos emprendimientos contribuirán a diversificar la economía local, generar empleo genuino y fortalecer la oferta turística del ejido municipal;

Que, mediante la Ordenanza N° 3630/26 se estableció la categoría de Zona para Emprendimientos Turísticos, fijándose las condiciones para la adjudicación y pago de los inmuebles destinados a dichos emprendimientos;

Que, resulta necesario modificar las condiciones de pago establecidas en la Ordenanza N° 3630/26, otorgando un plazo de gracia de seis (6) meses tanto para residentes como para no residentes, y estableciendo distintas alternativas de financiación de acuerdo con la condición de residencia del adjudicatario;

Que, en virtud de dichas modificaciones, resulta conveniente derogar la Ordenanza N° 3630/26 y sancionar una nueva norma que establezca de manera integral las condiciones de adjudicación y pago para los emprendimientos turísticos;

Que, es necesario aprobar un modelo de Contrato de Adjudicación que establezca los derechos y obligaciones de las partes, las condiciones de pago, el destino específico de los inmuebles adjudicados y las demás cláusulas que garanticen el cumplimiento de los fines previstos en la presente Ordenanza;

Que, es atribución de este Honorable Concejo Deliberante dictar la presente norma, conforme a la Ordenanza N° 2781/20 y a los artículos 15º, 101º y 129º inciso a) y concordantes de la Ley Provincial N° 53;

POR ELLO:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ANDACOLLO
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA**

ARTÍCULO 1º: DERÓGASE en todos sus términos la Ordenanza N° 3630/26, por resultar necesario sustituir el régimen de condiciones de pago establecido en la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 2º: INCORPÓRASE al Artículo 69º de la Ordenanza N° 3547/25 el inciso d, Zona para Emprendimientos Turísticos, el que quedará redactado de la siguiente manera:

D) Zona Para Emprendimientos Turísticos:

ZONA XI – Emprendimientos Turísticos.....\$20.000.00 x m²

Comprende los inmuebles municipales destinados a la ejecución de proyectos turísticos, tales como cabañas, hosterías, complejos turísticos, glamping, campings, establecimientos gastronómicos, recreativos y demás emprendimientos que promuevan el desarrollo turístico, económico y la generación de empleo en la localidad.

Los inmuebles comprendidos en esta categoría se adjudicarán en venta, bajo las siguientes condiciones:



a) Tanto los residentes como los no residentes de la localidad de Andacollo contarán con un plazo de seis (6) meses de gracia desde la adjudicación para efectuar el pago del valor del inmueble.

b) Los residentes de la localidad de Andacollo podrán abonar el valor total del inmueble hasta en doce (12) cuotas mensuales y consecutivas, una vez finalizado el período de gracia.

c) Los no residentes de la localidad de Andacollo podrán abonar el valor total del inmueble hasta en seis (6) cuotas mensuales y consecutivas, una vez finalizado el período de gracia.

ARTÍCULO 3º: APRUÉBASE como Anexo I de la presente Ordenanza el modelo de Contrato de Adjudicación para emprendimientos turísticos, el cual forma parte integrante de la presente norma y será suscripto entre la Municipalidad de Andacollo y cada adjudicatario al momento de la adjudicación del inmueble.

ARTÍCULO 4º: El Poder Ejecutivo Municipal determinará, mediante el acto administrativo correspondiente, los inmuebles comprendidos en la presente categoría, verificará que el destino de los mismos se ajuste al proyecto turístico presentado por el adjudicatario y controlará el cumplimiento de las condiciones de adjudicación y venta establecidas en la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 5º: ELÉVESE copia al Poder Ejecutivo Municipal, Comuníquese, Publíquese, Cumplido. ARCHIVESE.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ANDACOLLO, EN SESION ORDINARIA, A LOS DIEZ DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTISEIS, SEGÚN CONSTA EN ACTA N° 1306.


Albino Muñoz Albarto
Sec. Participación
Honorable Concejo Deliberante
Andacollo




MUNOZ MARGARITA ROSA
PRESIDENTA
Honorable Concejo Deliberante
Andacollo



Andacollo, 10 de septiembre del 2026.

-ORDENANZA N° 3664/26-
ANEXO I

**CONTRATO DE ADJUDICACIÓN EN VENTA DE TIERRA MUNICIPAL PARA
EMPRENDIMIENTOS TURÍSTICOS**

Entre la **MUNICIPALIDAD DE ANDACOLLO**, representada en este acto por el Señor Intendente Municipal, Sr. D.N.I. N.º.....con domicilio legal en de la localidad de Andacollo, Provincia del Neuquén, en adelante **“LA MUNICIPALIDAD”**, por una parte; y por la otra el/la Señor/a..... D.N.I. N.º..... con domicilio en calle..... de la localidad de Provincia de Neuquén en adelante **“EL/LA ADJUDICATARIO/A”**, convienen en celebrar el presente CONTRATO DE ADJUDICACIÓN EN VENTA DE TIERRA MUNICIPAL PARA EMPRENDIMIENTO TURÍSTICO, de conformidad con la Ordenanza N° 3664/26, la correspondiente Ordenanza de Adjudicación y demás normativa municipal vigente, de acuerdo con las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: ADJUDICACIÓN

LA MUNICIPALIDAD adjudica en venta a EL/LA ADJUDICATARIO/A, quien acepta en tal carácter, una fracción de tierra identificada como Lote N.º __ de la Manzana N.º __, Nomenclatura Catastral/Matricula N.º _____, ubicada en la Zona XI – Emprendimientos Turísticos, con una superficie de _____ metros cuadrados (__ m²), cuyos linderos son:

Norte: _____

Sur: _____

Este: _____

Oeste: _____

SEGUNDA: DESTINO

La tierra adjudicada será destinada exclusivamente al desarrollo del emprendimiento turístico presentado por EL/LA ADJUDICATARIO/A, consistente en _____.

El inmueble deberá ser utilizado para la ejecución del proyecto aprobado, pudiendo comprender actividades tales como cabañas, hosterías, complejos turísticos, glamping, campings, establecimientos gastronómicos, recreativos y demás emprendimientos vinculados al desarrollo turístico, de acuerdo con la categoría establecida por la Ordenanza N.º 3664/26.

Queda expresamente prohibido destinar el inmueble a una finalidad distinta de la autorizada sin la previa autorización del Honorable Concejo Deliberante, conforme a la normativa vigente.

TERCERA: PRECIO

El precio de venta del inmueble se establece de conformidad con la Ordenanza N.º 3664/26 para la Zona XI – Emprendimientos Turísticos, fijándose en la suma de PESOS VEINTE MIL (\$20.000,00) por metro cuadrado.

La superficie adjudicada es de _____ metros cuadrados (__ m²), resultando un precio total de PESOS _____ (\$_____).

Al precio establecido se adicionará el porcentaje correspondiente a inspección 10% y trámites administrativos de adjudicación 10%, conforme a la normativa municipal vigente.

CUARTA: FORMA Y PLAZO DE PAGO

EL/LA ADJUDICATARIO/A contará si lo considera, con un período de gracia de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de adjudicación del inmueble, durante el cual no deberá efectuar pagos en concepto del precio de venta.



Finalizado dicho período de gracia, EL/LA ADJUDICATARIO/A abonará el precio total de venta del inmueble bajo la siguiente modalidad, quedando expresamente establecida la opción elegida al momento de la firma del presente contrato:

MODALIDAD ELEGIDA:

Por Pago de Contado, Se descontará un 5% del valor total del terreno

☐ **PAGO DE CONTADO:**

El precio total de venta del inmueble asciende a la suma de PESOS _____ (\$ _____), importe que será abonado en un único pago.

☐ **PAGO EN CUOTAS:**

El precio total de venta del inmueble asciende a la suma de PESOS _____ (\$ _____), que será abonado en cuotas mensuales y consecutivas de PESOS _____ (\$ _____) cada una, comenzando a abonarse la primera cuota una vez finalizado el período de gracia de seis (6) meses.

La modalidad de pago seleccionada y el importe correspondiente quedarán establecidos en el presente contrato y serán de cumplimiento obligatorio para EL/LA ADJUDICATARIO/A.

Los pagos deberán efectuarse del día 1 al 10 de cada mes, en la Oficina de Recaudaciones de la Municipalidad de Andacollo, o en el lugar que ésta determine.

El incumplimiento en el pago del precio o de cualquiera de las cuotas en los plazos establecidos será considerado incumplimiento de las obligaciones asumidas en el presente contrato y dará lugar a la aplicación de las disposiciones previstas en el mismo y en la normativa _____ municipal _____ vigente.

QUINTA: OBLIGACIONES DEL/DE LA ADJUDICATARIO/A

Sin perjuicio de las demás obligaciones establecidas por la legislación y normativa municipal vigente, EL/LA ADJUDICATARIO/A se obliga a:

- a) Destinar el inmueble exclusivamente al emprendimiento turístico aprobado.
- b) Ejecutar el proyecto presentado de acuerdo con las condiciones y características comprometidas.
- c) Cumplir con las normas municipales, provinciales y nacionales que resulten aplicables al emprendimiento.
- d) Cumplir en tiempo y forma con el pago del precio de venta convenido.
- e) Mantener el inmueble en adecuadas condiciones de higiene, seguridad y conservación.
- f) Abonar las tasas, contribuciones, impuestos y demás obligaciones que graven el inmueble y/o la actividad desarrollada, conforme corresponda.
- g) Permitir las inspecciones y controles que realice LA MUNICIPALIDAD a través de las áreas competentes, a efectos de verificar el cumplimiento del destino y del proyecto turístico comprometido.

SEXTA: PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA

Queda expresamente prohibido a EL/LA ADJUDICATARIO/A ceder, vender, transferir, permutar, alquilar, sublocar o gravar, total o parcialmente, el inmueble o los derechos derivados de la presente adjudicación, sin la previa autorización del Honorable Concejo Deliberante, conforme a la normativa vigente.

SÉPTIMA: INCUMPLIMIENTO Y CADUCIDAD

El incumplimiento por parte de EL/LA ADJUDICATARIO/A de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato, en la Ordenanza N° 3664/26 o en la respectiva Ordenanza de Adjudicación, será causal para disponer la CADUCIDAD de la



adjudicación, de conformidad con el procedimiento y las competencias establecidos por la normativa municipal vigente.

Serán especialmente considerados como causales de caducidad:

- a) El cambio de destino del inmueble sin autorización.
- b) La falsedad u ocultamiento de datos aportados para obtener la adjudicación.
- c) El incumplimiento del proyecto turístico comprometido.
- d) La falta de pago del precio en las condiciones establecidas.
- e) La transferencia, cesión o alquiler del inmueble o de los derechos derivados de la adjudicación sin autorización.
- f) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas mediante el presente contrato.

OCTAVA: EFECTOS DE LA CADUCIDAD

En caso de declararse la caducidad de la adjudicación por incumplimiento de EL/LA ADJUDICATARIO/A, los efectos respecto de las sumas abonadas y de las mejoras realizadas en el inmueble serán determinados por el acto administrativo que disponga la caducidad, de conformidad con la normativa vigente y las circunstancias particulares del caso.

Declarada la caducidad con pérdida de las mejoras, EL/LA ADJUDICATARIO/A no tendrá derecho a reclamar indemnización alguna por las mismas.

NOVENA: MENSURA Y ESCRITURACIÓN

Una vez cumplidas por EL/LA ADJUDICATARIO/A todas las obligaciones emergentes del presente contrato, y acreditado el pago total del precio de venta del inmueble, se procederá a iniciar los trámites correspondientes para la escrituración del inmueble, de conformidad con la normativa vigente.

En aquellos casos en que el inmueble adjudicado no cuente con mensura aprobada, será responsabilidad exclusiva de EL/LA ADJUDICATARIO/A realizar, a su exclusivo cargo, la mensura correspondiente, mediante profesional habilitado y conforme a las disposiciones de la Dirección Provincial de Catastro y demás organismos competentes.

La mensura deberá encontrarse debidamente aprobada y registrada como requisito previo para iniciar los trámites de escrituración.

Todos los gastos que demande la mensura, aprobación y registración de la misma, escrituración, impuestos, tasas, sellados, honorarios profesionales y demás gastos que correspondan, serán a exclusivo cargo de EL/LA ADJUDICATARIO/A.

LA MUNICIPALIDAD tendrá a su cargo la intervención y suscripción de la documentación que corresponda dentro de sus competencias, una vez cumplidos por EL/LA ADJUDICATARIO/A todos los requisitos establecidos en el presente contrato y en la normativa vigente.

DÉCIMA: INSPECCIÓN Y CONTROL

EL/LA ADJUDICATARIO/A acepta y autoriza a LA MUNICIPALIDAD, a través de las áreas municipales competentes, a realizar las inspecciones necesarias sobre el inmueble, a efectos de verificar el cumplimiento del destino, las condiciones de adjudicación y el desarrollo del emprendimiento turístico comprometido.

UNDÉCIMA: DOMICILIOS

A todos los efectos legales, judiciales y extrajudiciales derivados del presente contrato, las partes constituyen domicilio en los indicados en el encabezamiento, donde serán válidas todas las notificaciones que se cursen.





Cualquier modificación del domicilio deberá ser comunicada fehacientemente a la otra parte.

DUODÉCIMA: JURISDICCIÓN

Para todos los efectos judiciales derivados del presente contrato, las partes se someten a la competencia de los Tribunales Ordinarios de la V Circunscripción Judicial de la Provincia del Neuquén, con asiento en la ciudad de Chos Malal, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder.

DÉCIMA TERCERA: EJEMPLARES

Se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, quedando uno en poder de cada una de las partes.

DÉCIMA CUARTA: LUGAR Y FECHA

En prueba de conformidad, previa lectura y ratificación de todas sus cláusulas, las partes firman el presente contrato en la localidad de Andacollo, Departamento Minas, Provincia del Neuquén, a los..... días del mes de.....del año

MUNICIPALIDAD DE ANDACOLLO / EL/LA ADUJDICATARIO/A

FIRMA: / FIRMA

..... /

ACLARACIÓN / ACLARACIÓN

..... /

DNI / DNI

..... /