



## **ORDENANZA N°1002/2024 M.C.C.-**

Caviahue, 13 de marzo de 2024.-

### **VISTO**

Las **Ordenanzas N°671** del 13/12/2016 que regula la enajenación de tierras del Polígono I de esta Municipalidad; **Ordenanzas N° 718 y N° 719** ambas del 23/05/2018, por las cuales se incorporó como requisito para la adjudicación de tierras no haber participado en tomas; y se convocó a sorteo público de lotes respectivamente; el **PLAN URBANO PARA LA LOCALIDAD DE CAVIAHUE – COPAHUE (PUCC)**, Informe final del 19/09/2017; y

### **CONSIDERANDO**

Que el devenir urbano de nuestra localidad ha evolucionado notoriamente desde sus orígenes hasta nuestros días, presentándose hoy desafíos diferentes a los planificados en épocas de la fundación del pueblo, cuando poblar y fomentar el desarrollo de inversiones implicó afrontar obstáculos y superar adversidades que ya no vivimos de esa manera.

Que, en la década de 1990, y primeras etapas del siglo XXI, el escenario local se distinguía por la abundancia de lotes, brindando numerosas oportunidades para el desarrollo urbano planificado, punto de partida para la promoción de inversiones privadas y la generación de viviendas para los habitantes, siempre requeridos en Caviahue-Copahue para cumplir con las demandas de trabajo, aún con la dificultad de su permanencia ante la estacionalidad de las temporadas.

Que actualmente afrontamos la escasez de terrenos, y la demanda creciente en la comunidad de lugares para vivir.

Que la demanda habitacional se encuentra relacionada con la rentabilidad que aporta a un propietario el alquiler turístico, siempre superior y menos riesgoso que el de vivienda permanente.

Que la escasez mencionada también se debe a que nuestra localidad se encuentra ubicada dentro del Área Natural Protegida Copahue, cuya

preservación debemos garantizar, imponiendo un límite al desarrollo urbano más estricto que el que pueden afrontar otras localidades.

Que las razones mencionadas exigen la gestión estratégica de adjudicación de lotes, esencial para equilibrar la oferta limitada con la demanda creciente en el desarrollo urbano.

Que la optimización de recursos se convierte en un elemento clave en el desarrollo urbano en áreas naturales, donde cada lote es valioso y debe ser aprovechado de manera eficiente.

Que la Secretaría de Planificación y Desarrollo municipal ha realizado un informe de lotes disponibles; y en colaboración con el asesor legal del municipio de la situación jurídica de todos los terrenos reservados y/o adjudicados, a los fines de establecer pautas de disponibilidad actual.

Que el presidente de la Comisión Municipal ha impulsado gestiones con otros entes y organismos públicos a los fines de determinar la existencia de diversas oportunidades de loteos, relacionados con tierras que actualmente son del dominio provincial en sus diversas representaciones.

Que otro desafío relevante a superar es el de la especulación de cesión de derechos a terceros referida a lotes adjudicados por el municipio, obstruyendo la finalidad de desarrollo promovido, es decir, ayudado por el Estado municipal, a las personas que califican para dicha adjudicación.

Que la escasez actual de tierras para el desarrollo urbano impone a las autoridades municipales un control muy estricto en la administración de un recurso tan necesario como limitado, y el cumplimiento de reglas jurídicas claras sin excepciones que permitan la especulación mencionada con los terrenos de adjudicados por el Estado, a diferencia de los lotes escriturados en manos privadas cuya compraventa en el mercado es totalmente lícita y sin intervención municipal.

Que, para definir las prioridades en el marco de la gestión estratégica de adjudicación estatal de lotes, resulta necesario convocar a los interesados para relevar las situaciones concretas y actuales existentes.

Que este cuerpo deliberativo comparte la necesidad de declarar la emergencia habitacional y de desarrollo urbano en Caviahue-Copahue, y la iniciativa de convocar a la comunidad para un relevamiento completo de la situación de las personas interesadas en referencia al acceso a un terreno y las posibilidades de materializar una vivienda o emprendimiento comercial según las respectivas finalidades.

Que esta convocatoria será formalizada a través de 7 tipos de formulario según las características de los peticionantes y las finalidades de los lotes, con el objetivo de analizar la totalidad de casos y fijar las bases estratégicas correspondientes según los recursos disponibles.

**POR ELLO**, y en uso de facultades conferidas por el art.129 Inc. a) de la Ley 53

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE CAVIAHUE-COPAHUE  
SANCIONA CON FUERZA DE  
ORDENANZA**

**ARTICULO 1°: DECLÁRASE LA EMERGENCIA HABITACIONAL** para el ejido urbano conformado por el Polígono I de la Municipalidad de Caviahue-Copahue.

**ARTICULO 2°: DECLÁRASE LA EMERGENCIA DE DESARROLLO URBANO** para todos los Polígonos de la Municipalidad de Caviahue-Copahue, ubicada en el Área Natural Protegida Copahue de la Provincia del Neuquén.

**ARTÍCULO 3°: CONVÓCASE** a personas humanas y jurídicas que residen en Caviahue-Copahue, y/o desarrollen por cuenta propia y como actividad principal el comercio en esta localidad, para que **del 21 al 27 de marzo** de este año completen los formularios diseñados en el marco del PROYECTO DE PLANIFICACIÓN URBANA ESTRATÉGICA, a diseñar conforme con los resultados del relevamiento convocado.

**ARTÍCULO 4°: APRUÉBASE** los formularios de relevamiento incorporados como **Anexo I** de la presente, según las siguientes denominaciones:

“F.1: Individual. Única Vivienda.”

“F.2: Convivientes. Única Vivienda.”

“F.3: Grupo Familiar, 2 titulares. Única Vivienda.”

“F. 4: Grupo Familiar, 1 titular. Única Vivienda.”

“F. 5: Local Comercial.”

“F. 6: Única Vivienda con Local Comercial.”

Estos formularios estarán disponibles en el sitio oficial del municipio <https://www.caviahue-copahue.gob.ar/> y en las oficinas de atención al público destinadas a los efectos de cumplir la presente convocatoria.

Los datos informados por cada persona al completar estos formularios tendrán carácter de declaración jurada. Su falsedad será causal de fraude a la Administración, excluyendo al responsable del proceso de venta de tierras.

**ARTÍCULO 5°:** La presente entra en vigor a partir de su sanción.

**ARTICULO 6°:** REFRÉNDESE por la secretaria Tesorera.

**ARTÍCULO 7°:** COMUNÍQUESE a las áreas involucradas debido a su competencia.

**ARTICULO 8°:** DÉSE AMPLIA DIFUSIÓN por todos los medios de comunicación disponibles.

**ARTICULO 9°:** REGÍSTRESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLIDO ARCHÍVESE.

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CAVIAHUE-COPAHUE, BAJO ACTA N° 351/2024 A LOS 13 DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO 2024.**-----

**FIRMAS: OSCAR CESAR MANSEGOSA, presidente de la Comisión Municipal; RAÚL NAVARRETE; YANELA AINARA LAGOS; MARÍA BRENDA DEL CARMEN MELO; TERESITA CAROU, concejales; y MARÍA CRISTINA MORALES, secretaria tesorera.** -----