



VISTO.

DECRETO N° 0972

NEUQUÉN, 23 AGO 2010

El Expediente C-0213-10-06 y sus agregados C-0039-03-10 y OE N° 13274-F-06; el Convenio suscripto en fecha 09 de agosto de 2010 entre la **MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN** y el señor **JUAN JOSÉ FERRI, L.E. N° 8.376.110**, en representación de María Carolina Ferri, D.N.I. N° 23.377.247, María Laura Ferri, D.N.I. N° 24.128.290, María Cecilia Ferri, D.N.I. N° 27.488.987, y María Florencia Ferri, D.N.I. N° 28.485.217; y

CONSIDERANDO:

Que las nombradas son las actuales propietarias del emprendimiento denominado Barrio Residencial Cerrado TALZAUBER, ubicado en las calles Puerto Deseado esquina San Julián, Chacra Y, Lote F2, Nomenclatura Catastral: 09-21-83-6578, debidamente identificado en el plano de mensura registrado bajo Expediente N° 4796-08422/09, en el Barrio Colonia Valentina Sur Rural de la ciudad de Neuquén;

Que el el señor JUAN JOSÉ FERRI, en el carácter invocado, presenta un Estudio de Impacto Ambiental, el que fue analizado por la Comisión Técnica Evaluadora, por lo que la Subsecretaría de Gestión Urbana y Ambiental declara viable la propuesta de construcción del Barrio mencionado, condicionada al cumplimiento de una serie de medidas, como contraprestación urbanística;

Que, asimismo, deberá ejecutar las obras de infraestructura mencionadas en las Cláusulas Primera a Cuarta del Convenio, relacionadas con las aperturas y consolidaciones de las calles San Julián y Puerto Deseado;

Que previo a su suscripción, intervino la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos -Dictamen N° 428/10- no teniendo objeciones que formular desde el punto de vista técnico-legal;

Que se cuenta con la intervención del señor Secretario

de Desarrollo Local;

Que corresponde el dictado de la norma legal pertinente;

Por ello:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN

DECRETA:

Artículo 1º) APROBAR el Convenio suscripto en fecha 09 de agosto de ----- 2010 entre la **MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN** y el señor **JUAN JOSÉ FERRI**, L.E. N° 8.376.110, en representación de María Carolina Ferri, D.N.I. N° 23.377.247, María Laura Ferri, D.N.I. N° 24.128.290, María Cecilia Ferri, D.N.I. N° 27.488.987, y María Florencia Ferri, D.N.I. N° 28.485.217, mediante el cual se establecen y regulan las pautas que deberán cumplir las mencionadas propietarias en la ejecución del proyecto de construcción del Barrio Residencial Cerrado TALZAUBER; cuyo ejemplar original acompaña al presente Decreto.-

Artículo 2º) Por la Secretaría de Desarrollo Local, mediante nota de estimación, lo, hágase llegar copia del presente Decreto y un ejemplar original del Convenio aprobado en el Artículo 1º) al Propietario.-

Artículo 3º) El presente Decreto será refrendado por el señor Secretario de Desarrollo Local.-

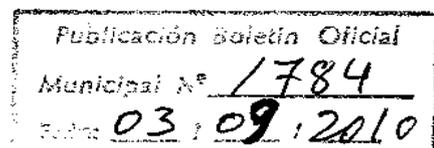
Artículo 4º) Regístrese, publíquese, cúmplase de conformidad, dese a la Dirección Centro de Documentación e información y, oportunamente, **ARCHÍVESE**.-

L.B/sds



[Handwritten signature]
SECRETARÍA DE DESARROLLO LOCAL
MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN

FDO) FARIZANO
CHANETON.-



PROVINCIA DEL NEUQUEN
MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN
AVDA. ARGENTINA Y GRAL. ROCA

CONVENIO

Entre la Municipalidad de la Ciudad de Neuquén, con domicilio en Avenida Argentina y Calle Presidente Roca representada en este acto por el Sr. Intendente Municipal Lic. **MARTIN FARIZANO, D.N.I. N° 10.788.027** y el Sr. Secretario de Desarrollo Local, Arq. **CARLOS E. CHANETON D.N.I. N° 4.534.666** por una parte, en adelante "**LA MUNICIPALIDAD**"; y por la otra el Señor **JUAN JOSE FERRI L.E. N° 8.376.110**, quien actúa en nombre y representación conforme poder irrevocable para vender Escritura N° 484 Folio 825 Registro Notarial N° 12, de MARIA CAROLINA FERRI, D.N.I. N° 23.377.247, Soltera domiciliada en Calle Stefenelli N° 667; MARIA LAURA FERRI D.N.I. 24.128.290, Soltera, domiciliada en Calle Stefenelli N° 667; MARIA CECILIA FERRI, D.N.I. 27.488.987, Soltera, domiciliada en Calle Stefenelli N° 667; MARIA FLORENCIA FERRI D.N.I. 28.485.217, Soltera, domiciliada en Calle Brown N° 342, 2º piso, Dpto. B todos de la Ciudad de Neuquén, en adelante "**EL PROPIETARIO**" y ambas denominadas **LAS PARTES**, suscriben el siguiente Convenio de acuerdo a los antecedentes y cláusulas siguientes:

ANTECEDENTES:

Que las Sras. María Carolina, María Laura, María Cecilia y María Florencia Ferri, representadas por el Sr. JUAN JOSE FERRI son las actuales propietarias del emprendimiento denominado Bº Residencial Cerrado Talzauber, el que se encuentra en un predio ubicado en las Calles Puerto Deseado esquina Calle San Julián, Chacra Y, Lote F2, nomenclatura catastral 09-21-83-6578, debidamente identificado en el plano de mensura registrado expte. 4796-08422/09 que se adjunta como Anexo I, en el Barrio Colonia Valentina Sur Rural de la Ciudad de Neuquén.

Que EL PROPIETARIO agrega el Estudio de Impacto Ambiental que puede leerse en el expediente respectivo.

Que EL PROPIETARIO presenta la Factibilidad de la Dirección Provincial de Recursos Hídricos que luce asimismo, en dicho expediente.

Que bajo los expedientes N° OE-13274-F-2006, C-0213-10-2006 y C-0039-03-2010, el 21 de abril de 2009 la Comisión Técnica Evaluadora RECOMIENDA A LA SECRETARIA DE SERVICIOS URBANOS LA EMISION DE LA DECLARACIÓN DE VIABILIDAD AMBIENTAL -motivo y fin de todo el expediente- que declara viable, desde el punto de vista ambiental, la propuesta de desarrollo del Bº Cerrado Residencial Talzauber, condicionada al cumplimiento por parte del proponente de una serie de medidas de orden jurídico catastral, de implantación edilicia, urbanización, provisión de servicios de infraestructura, disposición de residuos y paisaje, alguna de las cuales originan el presente Convenio.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN
AVDA. ARGENTINA Y GRAL. ROCA

Que en su momento, el Secretario de Servicios Urbanos, Ing. Juan Carlos Roca corrobora lo actuado y deja expresado la necesidad de firmar el Convenio establecido en la Ordenanza N° 10.573, Punto 4.3.1. con la Secretaria de Emprendimientos y Gestión Urbana.

Que se ha cumplimentado con las observaciones realizadas en Nota N° 007/2010 de la Dirección Municipal de Coordinación Legal que obra a fs. 158 de las presentes actuaciones.

En base a lo expuesto, LAS PARTES convienen en celebrar el presente Convenio que se registrá por las siguientes cláusulas:

CLAUSULAS:

PRIMERA: EL PROPIETARIO, deberá realizar la apertura y consolidar media calle de 10,00m en todo el tramo lindante con el emprendimiento sobre Calle San Julián., respetando los actuales canales de riego y el sector afectado por el puente a construirse sobre el Arroyo Durán.

SEGUNDA: EL PROPIETARIO, deberá realizar la apertura y consolidar media calle de 10,00m en todo el tramo lindante con el emprendimiento sobre Calle Puerto Deseado, para lo cual deberá efectuar el corrimiento de cercos e instalaciones en la chacra de su propiedad, respetando el sector afectado por el puente a construirse sobre el Arroyo Durán.

TERCERA: EL PROPIETARIO, deberá realizar la apertura y ceder al Dominio Público Municipal el sector rectificado del Arroyo Durán y la correspondiente calle lindera por un ancho para el arroyo de 10,00m y 6,00m para la calle que cede, lindante con el emprendimiento y el sector en la intersección de las Calles San Julián y Puerto Deseado. Conformando el Arroyo y sector adyacente el Lote F3 de una superficie de 1.317,55 m², y la cesión de calle una superficie de 3.333,63 m².

CUARTA: La consolidación de calles consta de los siguientes trabajos:

1. Llevar el nivel de ambas calles a la cota indicada por la Dirección Provincial de Recursos Hídricos.
2. Compactar el terreno, trazar la rasante, producir el abovedado, dejando una cuneta para el libre escurrimiento de las aguas.
3. Enripiado y compactación final con calcáreo.


ING. JUAN CARLOS ROCA
Secretario de Servicios Urbanos
Municipalidad de Neuquén


Lto. Martín Forzano
Intendente
Municipalidad de Neuquén

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN
 AVDA. ARGENTINA Y GRAL. ROCA

LA MUNICIPALIDAD aportará el ripio, el calcáreo y el material de relleno necesario para las obras. Estará a cargo de EL PROPIETARIO, el transporte de dichos materiales, toda la maquinaria y herramientas necesarias, los materiales, excepto lo consignado más arriba, y la mano de obra total, de acuerdo a los siguientes cuadros:

SAN JULIAN: 2.876,61 m2

Item	Descripción	Unidad	Cantidad	\$/unidad	Precio total
1	Apertura, deschampe, limpieza y consolidación del área de trabajo	M2	2.876,61	4,10	11.794,10
2	Trabajos del suelo: relleno, Compactación y perfilado con suelo granular hasta la cota indicada por la DGRH	M3	862,98	37,80	32.620,64
3	Mejorado y terminación con calcáreo, apisonado, abovedado, etc.	M3	431,49	34,39	14.838,94
TOTAL					\$ 59.253,68

**PUERTO DESEADO:
 3.330,00 m2**

Item	Descripción	Unidad	Cantidad	\$/unidad	Precio total
1	Apertura, deschampe, limpieza y consolidación del área de trabajo	M2	3.330,00	4,10	13.653,00
2	Trabajos del suelo: relleno, Compactación y perfilado con suelo granular hasta la cota indicada por la DGRH	M3	1.665,00	37,80	62.937,00
3	Mejorado y terminación con calcáreo, apisonado, abovedado, etc.	M3	499,50	34,39	17.177,80
TOTAL					\$ 93.767,80

**Calle sin nombre entre arroyo Duran y barrio
 cerrado: 600,00 m2**

Item	Descripción	Unidad	Cantidad	\$/unidad	Precio total
1	Apertura, deschampe, limpieza y desmalezamiento del área de trabajo	m2	600,00	4,10	2.460,00
2	Trabajos del suelo: sin relleno para permitir desborde del arroyo.				
TOTAL					\$2.460,00

Consolidación de las tres calles **\$ 155.481,48**

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN
AVDA. ARGENTINA Y GRAL. ROCA

QUINTA: LA MUNICIPALIDAD se compromete a gestionar la cesión y a consolidar las áreas de la Calle San Julián que no deban ceder los lotes que la limitan en toda su extensión, en tanto esta calle es una de las vías de evacuación urbana del Plan de Contingencia para emergencias hídricas.

SEXTA: EL PROPIETARIO cede al Dominio Público Municipal una franja de 5,00 m, conformando una superficie total de **785,00 m²**, desde el límite del emprendimiento en la Chacra Y, Lote F1, lindera de su propiedad, sobre Calle Puerto Deseado en todo su largo para afectar al ancho final de 20m. El emprendedor se compromete a no alambrar los accesos a esta franja a fin de garantizar el libre acceso a la misma.

SEPTIMA: EL PROPIETARIO realizará a su cargo, la obra de rectificación del Arroyo Durán de 10m de ancho en la intersección de las calles Puerto Deseado y San Julian sobre cauce actual y cauces desactivados efectos de mejorar el escurrimiento del mismo y la accesibilidad desde las calles publicas a ceder.
Con un proyecto tipo, aprobado por la Municipalidad de Neuquén, y la Dirección Provincial de Recursos Hídricos.

Obra Rectificación s/ Arroyo Durán

Item	Descripción	Precio
1	desbosque/destronque	18.000,00
2	retiro azolve	21.000,00
3	Movimiento de suelo	37.000,00
4	Perfilado y compactación de bordes	16.000,00
		92.000,00
	IVA	17.640,00
	Precio total	109.640,00

PRECIO TOTAL OBRAS	\$ 265.121,48
---------------------------	----------------------

OCTAVA: EL PROPIETARIO, en cumplimiento del Punto 4.2.5. de la Ordenanza N° 10.573, deberá ceder a la Reserva Inmobiliaria Municipal el 6% de la superficie remanente (SR) urbanizable.
La superficie remanente urbanizable (SR) del emprendimiento es de **27.023,90 m²**. El 6% de esta superficie es de **1.621,43 m²**.

DR. CARLOS E. CAVANETTO
Intendente de Escondido Local
Municipalidad de Neuquén

Lic. María Forzano
Intendente
Municipalidad de Neuquén

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN
 AVDA. ARGENTINA Y GRAL. ROCA

NOVENA: Corresponde la cesión de 3 lotes de 1.621,43 m2 como mínimo en total, que cederá EL PROPIETARIO, en cumplimiento de la Cláusula anterior que tomados a valor de mercado inmobiliario representan la suma de \$ 150/m2 total \$ 243.214,50 siendo la rectificación del Arroyo Duran y resto de las obras comprometidas de un valor superior a la Reserva Inmobiliaria, se considera compensada la misma por dichas obras. EL PROPIETARIO, asume el compromiso de su ejecución durante el desarrollo de la urbanización, por lo que no resulta necesaria la escrituración de los lotes a favor de LA MUNICIPALIDAD como garantía ya que las mismas se deberán encontrar ejecutadas para la habilitación definitiva. En forma simultánea se cede al Dominio Público el Lote F3 para incorporar al Parque Lineal del Arroyo Durán.

DECIMA: LA MUNICIPALIDAD, ante la realización de las obras comprometidas en la Cláusulas anteriores por parte de EL PROPIETARIO, en cumplimiento del presente Convenio, dará por compensado y saldado el costo de las mismas:

Obras	Valor \$
Consolidación calles	155.481,48
Rectificación Arroyo Durán	109.640,00
Total	265.121,48

Lotes RIM	M2	Valor \$
L. 09 Manz. A	605,74	90.861,00
L. 10 Manz. A	608,87	91.330,50
L. 11 Manz. A	608,87	91.330,50
Total sup. reservada	1.823,48	\$ 273.552,00

SUPERFICIE SEGÚN ORDENANZA 6% 1.621,43 m2
SUPERFICIE RESERVADA 3 LOTES 1.823,48 m2

DECIMOPRIMERA: De esta manera, los trabajos descriptos en las Cláusulas Cuarta y Séptima del presente Convenio compensan el total de superficie a ceder de acuerdo a la Cláusula Novena, más la cesión del lote F3 que incluye el Arroyo Durán, que resulta el 6,52 % de la superficie urbanizable, superando las exigencias normativas del 6%.

Este lote F3, no será restituido por LA MUNICIPALIDAD al PROPIETARIO. El lote quedará, en cualquier caso, dentro del Dominio Publico Municipal y se cede por plano de mensura de subdivisión expediente 4796-08422/09 anterior a la propiedad horizontal del emprendimiento.

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN
AVDA. ARGENTINA Y GRAL. ROCA

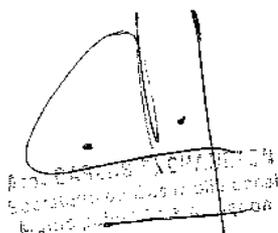
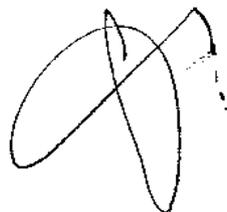
DECIMOSEGUNDA: EL PROPIETARIO, se compromete a dar cumplimiento a todas y cada una de las tareas condicionantes de la Declaración Ambiental emitida por la Comisión Técnica Evaluadora de LA SECRETARIA DE SERVICIOS URBANOS las que están enumeradas en dicha declaración bajo los siguientes títulos: Medidas relativas a los aspectos jurídicos catastrales. Medidas relativas a la implantación edilicia. Medidas relativas a la urbanización. Medidas particulares para la provisión de servicios e infraestructura. Medidas relativas a la disposición de residuos domiciliarios y especiales. Medidas relativas al paisaje, repoblación arbórea y parqueización.

DECIMOTERCERA: La Municipalidad no reconocerá suma alguna por las diferencias, mayores costos, etc. que puedan producirse en las obras que se han pactado en el presente Convenio, las cuales estarán a cargo, en su totalidad del PROPIETARIO.

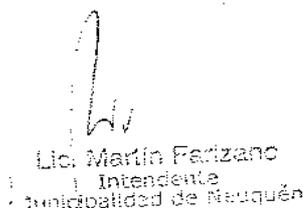
DECIMOCUARTA: EL PROPIETARIO, se compromete a dar cumplimiento a todas las normas legales vigentes, asumiendo las responsabilidades jurídicas y/o económicas que surgen de las actividades que toma a su cargo en el presente convenio, quedando exento, en consecuencia la Municipalidad de Neuquén de toda responsabilidad civil, penal y/o laboral.

DECIMOQUINTA: Ambas partes establecen expresamente la competencia de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Neuquén, a todos los efectos que pudieran surgir con posterioridad a la firma del presente Convenio.

En prueba de conformidad con todos los antecedentes y cláusulas precedentes, luego de ser leído previa y formalmente por LAS PARTES, se suscribe el presente Convenio y se firman en conformidad 4 (cuatro) ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto, en la Ciudad de Neuquén, a los **09** días del mes de **AGOSTO** del año 2010.



SECRETARÍA MUNICIPAL
SECRETARÍA DE SERVICIOS URBANOS
MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN



Lic. Martín Farizano
Intendente
Municipalidad de Neuquén