

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 14589.-

VISTO:

El Expediente N° 006-A-2023 de CORDINEU S.E, las Ordenanzas N° 10010 y 12982; y

CONSIDERANDO:

Que mediante la Ordenanza N° 8976 se aprobó el Acta Convenio de creación de la Corporación de Desarrollo Integral de Neuquén Sociedad del Estado (CORDINEU S.E.) constituida por la Provincia y la Municipalidad de Neuquén, en los términos de la Ley Nacional N° 20.705.

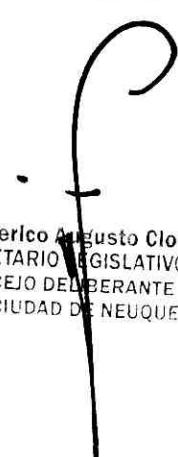
Que en el marco del Plan de Desarrollo Costero de la Ribera del Río Limay y la Isla 132, denominado "Plan Maestro", aprobado por la Ordenanza N° 10010, Norma Reguladora Básica Urbana Ambiental de la Zona de Gestión Especial "Paseo de la Costa", y a efectos de financiar las obras de infraestructura y urbanización de la zona, se previó como fuente de recursos la cesión del 25% (veinticinco por ciento) de las superficies afectadas por los desarrolladores en cada uno de los emprendimientos.

Que con la sanción de la Ordenanza N° 12982, que modifica la Ordenanza N° 10010, se brindó la posibilidad a CORDINEU S.E. de acordar con los desarrolladores que el porcentaje de tierra a ceder sea compensado en dinero o mediante la ejecución de obras de infraestructura externa que estén a cargo de la Corporación, que se encuentren en el plan de obras a ejecutar y que sean aprobadas previamente por la misma previendo, asimismo, que la cesión de la tierra se efectúe en forma divisa, de manera a evitar dispendios en cuanto a los trámites posteriores de escrituración y administración general de dichas superficies.

Que con ese objetivo se ha celebrado una Acción Concertada con los señores Julio Carim Dipp DNI N° 18.180.133, Julio Adolfo Merhej, DNI N° 7.688.591, y Miguel Angel Kacem DNI N° 22.972.755, con poder especial de venta, y CORDINEU S.E., respecto del inmueble Matrícula N° 41592, Chacra 160, Nomenclatura Catastral N° 09-20-077-2030-0000.

Que la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo emitió su Despacho N° 084/2023, dictaminando aprobar el proyecto de Ordenanza que se adjunta, el cual fue tratado sobre tablas y aprobado por mayoría en la Sesión Ordinaria N° 16/2023 del día 05 de octubre del corriente año.

Por ello y en virtud a lo establecido por el Artículo 67º), Inciso 1º), de la Carta Orgánica Municipal,


Dr. Federico Augusto Closs
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE NEUQUEN

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN
SANCIONA LA SIGUIENTE
ORDENANZA**

ARTÍCULO 1º): HOMOLÓGASE el Acta de Acción Concertada celebrada a tenor del Artículo 21º) de la Ordenanza N° 10010 y su Modificatoria la N° 12982, entre los fundistas, Señores Julio Carim Dipp DNI N° 18.180.133, Julio Adolfo Merhej, DNI N° 7.688.591 y Miguel Angel Kacem DNI N° 22.972.755, con poder especial de venta, en carácter de propietarios y titulares de dominio, sobre el inmueble Matricula N° 41592, Chacra 160, Nomenclatura Catastral N° 09-20-077-2030-0000, que como ANEXO I forma parte de la presente ordenanza.-

ARTÍCULO 2º): COMUNÍQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN; A LOS CINCO (05) DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (Expediente N° 006-A-2023).-

ES COPIA
lo

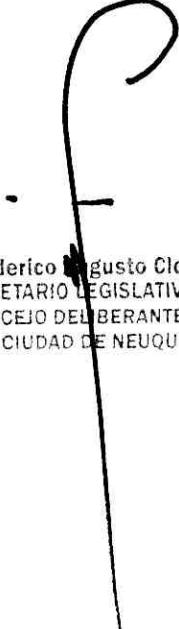
FDO.: ARGUMERO
CLOSS

Dr. Federico Augusto Closs
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE NEUQUEN



Ordenanza Municipal N°	14589	/ 20.23
Premulgada por Decreto N°	1034	/ 20.23
Expte. N°	006-A-2023	
Obs.:		

ANEXO I



Dr. Federico Augusto Closs
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE NEUQUEN

**PROYECTO DE
ACTA DE ACCIÓN CONCERTADA
ACUERDO DE CESIÓN**

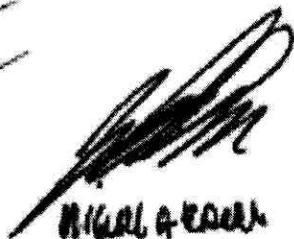
En la ciudad de Neuquén, a los 12 días del mes de septiembre de 2023 siendo las 10:00 horas, en la sede social de la Corporación para el Desarrollo Integral de Neuquén Sociedad del Estado - CORDINEU S.E., en adelante LA CORPORACIÓN, con domicilio en Humahuaca 525 - tercer piso - Oficina "B" - Edificio Ambar, Isla 132, de la ciudad del Neuquén, se reúnen por un lado, el Presidente, el Lic. Juan Francisco Monteiro, Vice-presidente, la Cra. María Laura Vilche y el Director Pablo Fabián Vladimiro Gutiérrez, todos en representación de CORDINEU S.E., por una parte, y los Señores Julio Carim Dipp, D.N.I. N° 18.180.133, Julio Adolfo Merhej, D.N.I. N° 7.688.591, y Miguel Angel Kacem, D.N.I. N° 22.972.755, con poder especial de Venta otorgado mediante escrituras N° 51 del F° 118 y N° 35 del F° 85 autorizadas ante escribana titular María Paula Kohon, Registro N° 26 de Neuquén respecto del inmueble Matrícula N° 41592, Chacra 160, de Nomenclatura Catastral N° 09-20-077-2030, en adelante "Los Fundistas", por la otra parte, celebran la presente acta en razón de los siguientes antecedentes:

Que la Corporación tiene como principal objetivo propender a la integración de la ribera de los Ríos Limay y Neuquén, en su confluencia, posibilitando la generación de un polo autosustentable, mediante la implementación de un programa integral de desarrollo vial y de servicios que incluya la reestructuración urbana de los sectores a beneficiar;

Que la Corporación constituye la Unidad Interjurisdiccional Promotora y Ejecutora de las Obras y Servicios que resulten necesarios para el cumplimiento de su finalidad, como así también promover e impulsar nuevos proyectos que favorezcan el crecimiento de la ciudad;

Que para ello fue confeccionado el "Plan de Desarrollo Costero de la Ribera del Río Limay y la Isla 132", denominado Plan Maestro; que prevé para la zona de gestión un desarrollo integral mediante un cronograma de obras que constituyen sin dudas un hito significativo en la planificación urbana en nuestra ciudad capital;

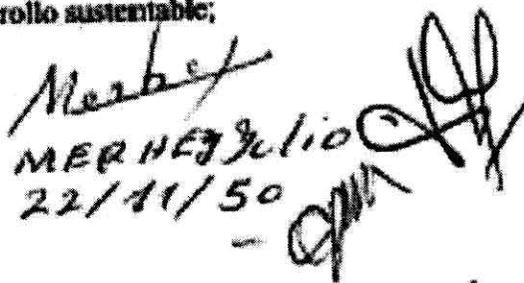
Que el Plan Maestro se yergue como un proyecto estratégico urbano, general y de sector, generando una nueva relación entre el río y la ciudad de Neuquén previniendo una nueva escala y calidad de usos sociales mediante la reconversión del área ribereña, impulsando a su vez una eficiente gestión ambiental mediante la conjugación de los distintos intereses económicos con la preservación de los bienes patrimoniales ambientales en el marco de un desarrollo sustentable;



MIGUEL A. KACEM



DIPP JULIO
18180133



Merhej
MERHEJ JULIO
22/11/50

Que el Plan Maestro recepta los principios rectores para la prevención, preservación, conservación, defensa, recuperación y mejoramiento del medio ambiente, ordenando a su vez las inversiones públicas y privadas en el área beneficiada con dicho emprendimiento;

Que la Ordenanza N° 10.010 aprobó el Plan Maestro para la Zona General de Gestión Especial Paseo de la Costa, siendo Cordineu la herramienta centralizadora para la gestión y control de las inversiones promoviendo los usos del suelo previsto en la planificación referenciada;

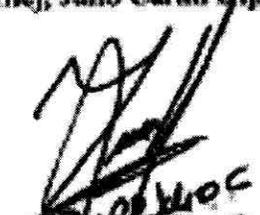
Que conforme se desprende del informe de dominio emitido por el registro de la Propiedad Inmueble de la provincia el Sr. Dipp o Dippe Palazón Julio LE N° 3.432.219, Dipp o Dippe Palazón María Elena LC N° 9.741.008, Dipp o Dippe Palazón Josefa Amid LC 9.741.009, Dipp o Dippe Palazón Manuel Adolfo LE 7.298.659, Dipp o Dippe Palazón Ali LE 7.304.001, Dipp o Dippe Palazon Joaquín LE 7.571.866, Dipp o Dippe Palazón Adelina Nadima LC 5.328.156, Dipp o Dippe Palazón Teresa LC N° 6.251.258, Dipp o Dippe Palazón Fatima Lucia DNI N° 10.660.152, Dipp o Dippe Palazón Julia Eva LC N° 4.400.484, Chaar Samir Daniel DNI N° 20.316.822, Chaar Abdul Yamal, DNI N° 21.760.560, Chaar Leila Zamira DNI 17.777669 en forma conjunta son titulares dominiales del inmueble Matrícula N° 41592, Chacra 160, de Nomenclatura Catastral N° 09-20-077-2030 que se encuentra ubicado dentro de la Zona de Gestión;

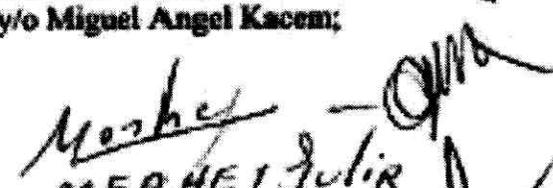
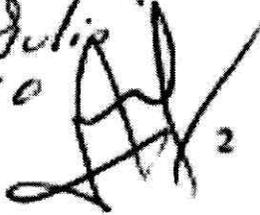
Que asimismo y conforme la documentación que se adjuntará al informe anteriormente nombrado ante el fallecimiento de los titulares dominiales Dipp o Dippe Palazón Julio, le heredan sus hijos Juan Manuel, Daniel Amin, Graciela Yarife y Julio Carmin; de Dipp o Dippe Palazón María Elena le hereda sus hijos Ana María y Julio Adolfo Merhej; de Dipp o Dippe Palazón Josefa Amid le heredan Mahmud Selan Martha Noemí y Rodrigo Amin Eschembre (nieto); de Dipp o Dippe Manuel, le suceden Julio, María Elena, Josefa, Manuel, Adolfo, Ali, Amparo Suria, Adelina Nadima, Teresa, Fátima Lucia y sus nietos Marima Daniela, Claudia Alejandra, Miguel Angel y Andrea Karime todos de apellido Kacem (hijos de Julia Eva); de Dipp o Dippe Ali, le suceden sus hijos Carlos Manuel y Hugo Ali, de Joaquín le suceden sus hijas Sandra Dalila y Carina Tamara y su esposa Nélida Rosa Ale;

Que asimismo Julio Dipp, hijo de la señor Manuel Dipp en el expediente sucesorio cede sus derechos hereditarios a sus hermanos y sobrinos declarados sucesores de éste último, desvinculándose así de su cuota parte;

Que en ese sentido los nombrados a través de los instrumentos públicos incorporados a las actuaciones otorgan poder especial con facultades enunciativas y no limitativas respecto del inmueble arriba mencionado a favor de los Señores Julio Adolfo Merhej, Julio Carim Dipp y/o Miguel Angel Kacem;


MIGUEL ANGELO KACEM


DIPPE JULIO
18180133


MERHEJ Julio
22/11/50


Que la Corporación convocó a los fundistas a fin de dar inicio al Procedimiento Especial de Acción Concertada con el objeto de instrumentar la cesión a favor del Municipio de la ciudad de Neuquén del equivalente al 25 % de la superficie de los terrenos del proyecto urbanístico de su titularidad, al estar comprendido y ubicado dentro de la zona de Gestión Especial "Paseo de la Costa"; conforme lo dispuesto en el artículo 21, del Capítulo V, "Cesiones Urbanísticas" de la Ordenanza N° 10.010/04 y su modificatoria, Ordenanza N° 12.982;

Que dicha cesión contribuirá a financiar las obras de infraestructura y urbanización previstas en el Master Plan para toda la zona de Gestión especial, entre ellas de infraestructuras de redes de agua potable, cloacas, gas natural, energía eléctrica en media tensión y alumbrado público, entre otras; las cuales serán llevadas adelante por la Corporación. Para el eventual caso que el avance del desarrollo requiera algún servicio público troncal, las partes podrán acordar que los mismos sean realizados por el desarrollador previéndose en ese caso, que lo invertido sea devuelto por la Corporación mediante devolución total o parcial de la fracción cedida o del producido por la venta total o parcial de dicha fracción, mediante el mecanismo de Acción Concertada;

Que la Corporación fue autorizada a suscribir compromisos de acción concertada con particulares, consorcios de propietarios, o cualquier otro ente con personería jurídica sea de naturaleza privada, pública y/o mixta;

Que en el procedimiento indicado las partes fueron delineando los aspectos centrales que convergieron finalmente en el acuerdo que aquí se establece, siendo un claro exponente del concurso plenamente libre de la voluntad de las partes, donde se establecieron los términos propios en que descansa la cesión conforme los parámetros impuestos por la normativa;

Que los fundistas acuerdan ceder a favor de la Municipalidad de Neuquén conforme el artículo 21° de la Ordenanza 10.010 la cantidad de treinta y dos (32) lotes individualizados en el proyecto urbanístico, junto con los datos que lo identifican, libre de ocupantes, con el plano de mensura finalizado y dotados de todos los servicios, los que serán entregados para su escrituración en un plazo máximo de veinticuatro (24) meses a partir de la aprobación de la presente acción concertada por el Honorable Concejo Deliberante de la ciudad del Neuquén. Vencido dicho plazo máximo de veinticuatro (24) meses, la obligación será la entrega inmediata de tierra que representa el 25 % de la superficie total del inmueble identificada con matrícula 41592- Confluencia, Chacra 160, establecida en la cantidad de 23.419 m²; siendo facultad exclusiva de LA CORPORACION -CORDINEU S.E.- otorgar una prórroga del mencionado plazo cuando por razones debidamente fundadas, sea necesario ampliar el plazo de entrega;

Que han tomado debida intervención los estamentos técnicos y jurídicos de la Corporación;


MIGUEL A. ROSEN


DIPLOMADO
8190032


MERCEDES JULIO
22/11/50


Que asimismo se deja sentado que el presente acuerdo es ad referendum del Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén, conforme el artículo 25 de la Ordenanza 10.010/04 y su modificatoria, Ordenanza N° 12.982;

En razón de lo expuesto las partes acuerdan:

ARTÍCULO 1°: Los Señores Julio Carim Dipp, DNI N° 18.180.133, Julio Adolfo Merhej D.N.I. N° 7.688.591, y Miguel Angel Kacem DNI N° 22.972.755 con poder de especial otorgado mediante escrituras N° 51- F° 118 y N° 35-F° 85 autorizadas ante escribana titular María Paula Kohon (Registro N° 26 de Neuquén) respecto del inmueble Matrícula N° 41592, Chacra 160, de Nomenclatura Catastral N° 09-20-077-2030, con una superficie de 9has, 95 As, 14 cas; en cumplimiento del artículo 21°, con los fines y resguardos señalados en los artículos 22° y 27°, todos del Capítulo V, "Cesiones Urbanísticas" de la Ordenanza N° 10.010/04 y su modificatoria, Ordenanza N° 12.982; cancelan a favor de la Municipalidad de la ciudad de Neuquén, con intervención de Cordineu S.E., el 25% de la superficie con la entrega de treinta y dos (32) lotes individualizados en el proyecto urbanístico, junto con los datos que lo identifican, libre de ocupantes, con el plano de mensura finalizado y dotados de todos los servicios, los que serán entregados para su escrituración en un plazo máximo de veinticuatro (24) meses a partir de la aprobación de la presente acción concertada por el Honorable Concejo Deliberante de la ciudad del Neuquén. Vencido dicho plazo máximo de veinticuatro (24) meses, la obligación será la entrega inmediata de tierra que representa el 25 % de la superficie total del inmueble identificada con matrícula 41592- Confluencia, Chacra 160, establecida en la cantidad de 23.419 m2; siendo facultad exclusiva de LA CORPORACION -CORDINEU S.E.- otorgar una prórroga del mencionado plazo cuando por razones debidamente fundadas (dilación en el otorgamiento de factibilidades y/o aprobación de los proyectos técnicos por los entes respectivos intervinientes), sea necesario ampliar el plazo de entrega.-

ARTÍCULO 2°: La cesión mencionada en el artículo 1°, será destinada por parte de Cordineu al cumplimiento de su objeto social.

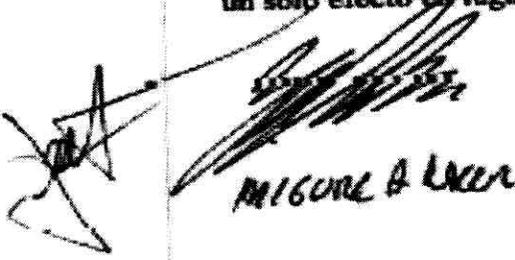
ARTÍCULO 3°: En el caso de que el Concejo Deliberante apruebe la acción concertada sin modificaciones o con modificaciones aceptadas por los propietarios y CORDINEU SE, el acuerdo será título suficiente para tomar posesión de la fracción de terreno cuyo destino fuera establecido en el artículo precedente, y solicitar una vez vencido los plazos la escrituración del mismo, incluso por vía judicial.-

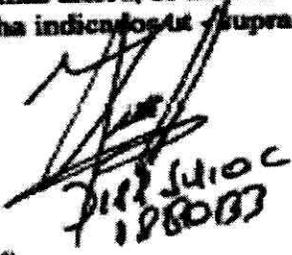
ARTÍCULO 4°: La presente cesión se celebra Ad Referendum de la aprobación por parte del Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén, a tenor de lo prescripto por el artículo 25 de la Ordenanza N° 10.010/04 y su modificatoria, Ordenanza N° 12.982.

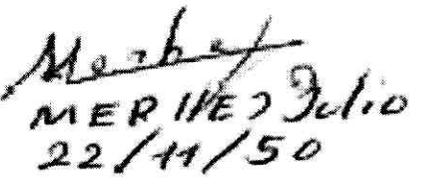
ARTÍCULO 5°: "LAS PARTES" constituyen domicilios especiales a los efectos del presente Convenio, en los citados ut supra, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que se efectúen.

ARTÍCULO 6°: Se conviene entre "LAS PARTES" que por cualquier divergencia en la interpretación del presente Convenio, se someten voluntariamente a la competencia de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Neuquén, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción

Letra que fue integralmente la presente y ratificada en todos sus términos por las partes, en el lugar y fecha señalada más arriba, se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto en lugar y fecha indicados *et supra*.


MIGUEL A. LACER


MERCEDES JULIO
188003


MERCEDES Julio
22/11/50






Dr. Federico Augusto Closs
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE NEUQUEN