

VISTO:

Los expedientes N° 1582-S-1989, sus agregados y nota de Shopping Neuquén S.A., y

CONSIDERANDO:

Que la firma Shopping Neuquén S.A. ha presentado un proyecto para la realización de un complejo comercial de importancia.

Que oportunamente solicitar la concesión de uso de los terrenos de esta Municipalidad de Neuquén donde pretenden realizar el complejo, lo que motivar el envío de las actuaciones por el Departamento Ejecutivo.

Que este Cuerpo entendió que no correspondía acceder a tal petición.

Que Shopping Neuquén S.A. solicitó luego la venta del terreno de una superficie aproximada de 60.000 m². ubicado en el esquinar Noreste del lote S-1 en el esquinar Sudeste del mismo lote y en el ngulo Suroeste del Lote S-1 que es parte del sobrante del lote oficial 3 parte de la Chacra 139 de las Manzanas A.B.C y de los de lotes A de la Manzana F y B de la Manzana E que son parte de la Chacra 138.

Que a pesar de que este espacio podría ser forestado y parqueado (reserva ecológica), no habría inconvenientes en construir el complejo que en criterio de este Cuerpo producir mutaciones importantes en la Ciudad, siendo previsible que la actual zona comercial del bajo que en días determinados y en horarios picos presenta saturamientos, pueda ser m s desconcentrada.

Que este Cuerpo estima que desde el punto de vista urbanístico el emprendimiento no crearía distorsiones, por el contrario contribuiría a mejorar el aspecto de ese sector de la Ciudad, adquiriendo la misma un mayor movimiento, pero organizado.

Que también debe considerarse como un elemento de juicio importante el hecho de que deber Shopping S.A. forestar y parquear una importante superficie de libre acceso y que formar parte del atractivo del emprendimiento comercial.

Que desde cualquier óptica, como la turística y económica aparece como conveniente autorizar la venta del inmueble que posibilite la construcción de este importante centro comercial.

Que el valor del terreno fue estimado por el Tribunal de Tasaciones de la Provincia en la suma de U\$S 825.000,00 (OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES). Tal valor se obtuvo -según informara dicho organismo- por el sistema de base de valores de lotes a fracciones, partiendo de estimaciones promedio de los lotes terminados en la zona, a los cuales se les debe descontar los gastos necesarios hasta obtener los precios de los lotes con su infraestructura de mensura, subdivisión, luz, agua y calles abiertas (Expediente 006-T-91).

Que en razón de que la construcción del emprendimiento hará necesario que se deba dotarlo de servicios públicos adecuados (agua, cloacas, gas, etc.), la firma peticionante deber solventar su instalación.

Que dada las características del emprendimiento, la existencia de una única interesada con posibilidades de llevarlo a cabo que conjuga en su seno un amplio sector de la comunidad Neuquina a la vez de considerar el interés prioritario de la población que hace que las tierras sean destinadas a esa única finalidad sin posibilidades de que se desvíe la razón por la que se dispone la venta, lleva a que se encuentre plenamente justificado exceptuar la operación que se autoriza, del principio general de la licitación para proceder a enajenaciones como preceptúa la Constitución Provincial y la Ley 53.

Que la Comisión Interna de Obras Públicas emitió su Despacho N° 206/91, dictaminado aprobar el presente proyecto de Ordenanza; despacho este que fue ratificado por UNANIMIDAD en la Sesión Especial N° 30, celebrada por el Cuerpo con fecha 11 de noviembre de 1.991.

Por ello y lo establecido en el Artículo 129 inciso a) de la Ley Provincial N° 53,

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN

Sanciona la siguiente

ORDENANZA

ARTICULO 1º) AUTORIZASE al Departamento Ejecutivo a VENDER a SHOPPING NEUQUEN S.A., el inmueble de una superficie de 60.000 m2, ubicado en el esquinero Noreste, en el esquinero Sudeste y en el ángulo Suroeste, todos del Lote S1, que es parte del sobrante del Lote Oficial 3, parte de la Chacra 139 de las Manzanas A.B.C. y de los Lotes A de la Manzana F y B de la Manzana E, que son parte de la Chacra 138 y cuya superficie definitiva surgirá del plano de mensura que a tal efecto se confeccionará adecuado al proyecto.

ARTICULO 2º) El precio de venta será el que fijara el Tribunal de Tasaciones en su reunión 152 del día 07 de junio de 1991 OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES (US\$ 825.000,00) para una superficie de 30.000,000 m2, lo que significa un valor de VEINTISIETE CON CINCUENTA CENTAVOS DE DOLARES ESTADOUNIDENSES (US\$ 27,50) por metro cuadrado, que será el precio unitario por metro cuadrado. El precio total surgirá de multiplicar ésta suma por la cantidad de metros cuadrados que resulte del plano de mensura aprobado, estimándose provisoriamente el mismo en la suma de UN MILLON SEISCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES (US\$ 1.650.000).

ARTICULO 3º) El precio de venta fijado corresponde al valor de contado podrá otorgarse un plazo de hasta SEIS (6) años para cancelar hasta el 75% del precio. En tal caso, se computarán intereses a la tasa del 8% anual sobre saldos. El Departamento Ejecutivo queda autorizado para acordar la forma de pago.

ARTICULO 4º) AUTORIZASE al Departamento Ejecutivo a suscribir el boleto de compraventa respectivo y, oportunamente, a suscribir la escritura traslativa del dominio una vez cancelado la totalidad del precio de venta o el 25% del mismo. En este caso se garantizará el saldo del precio con hipoteca a constituirse a favor de la Municipalidad de Neuquén en primer grado. Todos los gastos que demanden dichas operaciones, correrán por cuenta de SHOPPING NEUQUEN S.A.

ARTICULO 5º) Será por cuenta de SHOPPING NEUQUEN S.A. la ejecución y registración dentro de los 180 días corridos a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, del plano de mensura con subdivisión oportuna en la cual se otorgará la posesión. Todos los gastos que deban producirse en cumplimiento de esta Ordenanza, tales como pago de sellados, tasas, impuestos, honorarios, gastos de subdivisión, escrituración, etc., serán por cuenta de SHOPPING NEUQUEN S.A.

ARTICULO 6º) El inmueble será destinado a la realización por sí o asociada a terceros, de un complejo urbanístico compuesto de un centro comercial, un hipermercado, área recreacional, área deportiva, playa de estacionamiento en una primera etapa, y un hotel, una boite y un edificio para oficinas en una segunda etapa, según anteproyecto presentado por SHOPPING NEUQUEN S.A. Las obras correspondientes a la primera etapa del proyecto deberán ser iniciadas en un plazo máximo de SEIS (6) meses a contarse desde que se otorgue la posesión y deberán concluirse antes de los TREINTA Y SEIS (36) meses a contar de su iniciación. Las correspondientes a la segunda etapa que es optativa para SHOPPING NEUQUEN S.A. deberán concluirse antes de los VEINTICUATRO (24) meses, a contarse desde la finalización de la primera etapa. El cambio de destino y el incumplimiento de los plazos de construcción del proyecto, constituyen causa de resolución contractual conforme artículo 10 de la presente.

ARTICULO 7º) Será de exclusiva cuenta de SHOPPING NEUQUEN S.A. todos los gastos de infraestructura tales como movimiento de tierra, desmalezamiento, electrificación, instalación de agua corriente, gas, cloacas, mensura, etc., como así también el pago de las tasas e impuestos que graven el bien adquirido, sean éstos Nacionales, Provinciales, Municipales o de cualquier otro tipo, a partir de la firma del Boleto de Compraventa.

ARTICULO 8º) AUTORIZASE al Departamento Ejecutivo a destinar el resto de la superficie del Lote S-1 a parquización y desarrollo de actividades recreacionales de uso público, excepto las superficies necesarias que se destinen a la apertura de calles públicas y vías de comunicación interna. Las áreas actualmente forestadas serán mantenidas intangibles.

ARTICULO 9º) Exceptúase a SHOPPING NEUQUEN S.A. de lo preceptuado en el Artículo 4º de la Ordenanza 4538/90, en lo referente exclusivamente a la superficie que se ocupar en construcciones según el plano presentado.

ARTICULO 10º) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en la presente Ordenanza, por parte de SHOPPING NEUQUEN S.A., autorizar a resolver el contrato de Compraventa, con pérdida de las mejoras introducidas y los gastos efectuados a favor de la Municipalidad de Neuquén, sin derecho de indemnización ni reclamo alguno.

ARTICULO 11º) Si SHOPPING NEUQUEN S.A. no hiciere uso de la opción para realizar la segunda etapa del proyecto conforme a los plazos determinados, se obliga a vender a la Municipalidad de Neuquén, si esta lo requiere, la porción de terreno ubicada en el esquinero Noreste del Lote S-1 de aproximadamente 20.000 m2 y la porción de terreno del esquinero Sudeste de una superficie aproximada de 10.000 m2 A tal efecto, SHOPPING NEUQUEN S.A., realizará por su cuenta la correspondiente subdivisión a conformidad de la Municipalidad , y correr con todos los gastos de la operación, tales como pago de tasas, impuestos, honorarios, etc. La Municipalidad de Neuquén pagará de la misma forma que hubiere percibido por la presente Ordenanza de forma proporcional a la superficie respectiva, con una reducción del precio del 25%, es decir a un valor de VEINTE CON SESENTA Y TRES CENTAVOS DE DOLARES ESTADOUNIDENSES (U\$S 20,63) por metro cuadrado.

ARTICULO 12º) COMUNIQUESE al Departamento Ejecutivo.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN, A LOS ONCE (11) DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO (Expte. 1583-S-1989 agregados y nota de SHOPPING NEUQUEN S.A.).

ES COPIA FIEL.-

FDO.: PESINEY
ALVAREZ