

- PROMULGADA TÁCITAMENTE -
ART. 76 - CARTA ORGÁNICA
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 11644.-

VISTO:

El Expediente N° CD-176-C-2009; y

CONSIDERANDO:

Que por las presentes actuaciones se eleva a la consideración y aprobación de este Cuerpo, el acuerdo de cesión suscripto ad referendum, con el Fideicomiso denominado Urbanización Inca Huasi, correspondiente al loteo de la parcela Nomenclatura Catastral N° 09-20-093-5610-0000, todo en el marco de la obligatoriedad de cesión parcelaria con destino al Master Plan previsto en la Ordenanza N° 10010.-

Que mediante la metodología de "Acción Concertada" se ha arribado al acuerdo mencionado en el que intervinieron diversos actores, aportando recomendaciones y comentarios respecto de la metodología de cálculo precisa para establecer una alternativa de cesión de tierras que permita determinar en cada caso en particular, la cantidad de lotes a incluir en la cesión.-

Que el emprendimiento localizado en el Lote 2b de la Chacra 66, cumple con las normas específicas de Usos y Ocupación del Suelo para la Zona 135-1, previéndose parcelas con un ancho mínimo de frente de 20 m2 y una superficie mínima de lote de 400 m2.-

Que si bien la primera propuesta presentada a evaluación por el desarrollador fue rechazada con fecha 11/09/2008, las cuestiones técnicas objetadas fueron resueltas mediante modificaciones y ajustes y así cumplen con toda corrección el espíritu del Master Plan.-

Que CORDINEU S.E. convocó al fundista 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 25% de la superficie de los terrenos del proyecto urbanístico de su titularidad comprendido y ubicado dentro de la Zona de Gestión Especial "Paseo de la Costa".-

Que dicha cesión contribuye a financiar las obras de infraestructura y urbanización previstas, y por lo demás los costos correspondientes a la ejecución de las obras de infraestructura interna son íntegramente a cargo del fundista, ya que su valor fue deducido al incorporarse dentro de la metodología de cálculo aplicada para arribar a este acuerdo.-

Que a efectos de no demorar el desarrollo del proyecto que impulsa el Fideicomiso denominado Urbanización Inca Huasi, el mismo fue avanzando a su propia costa, en forma previa a la instrumentación de la presente cesión.-

Que en tal sentido la Metodología de Cálculo que como Anexo III forma parte de la presente Ordenanza, incluye los gastos resultantes de las inversiones efectuadas por el desarrollador y que corresponden a la órbita de CORDINEU S.E., lo que impacta en las superficies finales a ceder.-

- PROMULGADA TACITAMENTE -
ART. 76 - CARTA ORGANICA
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

Que de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 165º del Reglamento Interno del Concejo Deliberante, el Despacho N° 076/2009 emitido por la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo fue anunciado en la Sesión Ordinaria N° 21/2009, el día 26 de noviembre y aprobado por mayoría en la Sesión Ordinaria N° 22/2009, celebrada por el Cuerpo el 03 de diciembre del corriente año.-

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

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

ARTICULO 1º): HOMOLOGASE el Acuerdo de Cesión de terrenos efectuada por ----- el Fideicomiso denominado Urbanización Inca Huasi con domicilio en calle Entre Ríos 651 de la ciudad de Neuquén, en calidad de titular del loteo que tramita mediante Expediente N° 0034-F-2007 sobre inmueble Nomenclatura Catastral N° 09-20-093-5610-0000, a favor de la Municipalidad de Neuquén, con intervención de CORDINEU S.E., celebrada a tenor del Artículo 21º) de la Ordenanza N° 10010, que como ANEXO I, forma parte de la presente Ordenanza.-

ARTICULO 2º): APRUEBASE el Plano de Mensura con visado de calidad -----urbanística dictaminado por CORDINEU S.E., con demarcación de los lotes objeto de cesión, que como ANEXO II, forma parte de la presente Ordenanza.-

ARTICULO 3º): APRUEBASE la Metodología de Cálculo que, como ANEXO III, -----forma parte de la presente Ordenanza.-

ARTICULO 4º): COMUNIQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN; A LOS TRES (03) DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL NUEVE (Expediente N° CD-176-C-2009).-

ES COPIA:
omm.

FDO: BURGOS
FERRARI

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARIO CESAR FERRARI
SECRETARIO LEGISLATIVO



Publicación Boletín Oficial
Municipal N° 1452
Fecha 22 de 12 de 2009

Ordenanza Municipal N° 11644 / 2009
Promulgada Tácitamente Art. 76
CARTA ORGANICA MUNICIPAL
Expte N° CD 176-C-09

ES COPIA

ACTA DE ACCIÓN CONCERTADA

ACUERDO DE CESIÓN

En la ciudad de Neuquén, a los 21 días del mes de octubre del año 2009 siendo las 12.30 hs., en la sede social de la Corporación para el Desarrollo Integral de Neuquén Sociedad del Estado – CORDINEU S.E., en adelante la Corporación, sita en la Isla 132 de la ciudad de Neuquén, se reúnen por un lado la INg. Viviana Pesek, Presidente, Dn. César Gass, Vice-presidente, los Directores Cr. Marcelo Raimondo y Dr. Mario Ferrari, todos en representación de Cordineu, por una parte y por la otra el Sr. Sebastián Aguilar Muñoz, DNI 22.831.386, en su carácter fiduciario y los Sres. Esteban Mussin, D.N.I. 25.464.501, y El Sr. Diego Blanco, DNI 17.802.699, como apoderados del fideicomiso denominado **Urbanización Inca Huasi**, con domicilio en calle Entre Ríos 651 de la ciudad de Neuquén, en calidad de titular del loteo, que tramita mediante el expediente 0034 F- 2007 sobre inmueble Nomenclatura Catastral 09-20-093-5610-0000, en adelante el fundista, celebran la presente acta en razón de los siguientes antecedentes:

Que Cordineu 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 Cordineu 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 reconvención del área ribereña, impulsando a su vez una eficiente

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén

Dr. ...

...

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;

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 Nº 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 El Fidelcomiso Urbanización INCA HUASI es titular del lote cuya Nomenclatura Catastral es 09-20-093-5610-0000, que se encuentra ubicado dentro de la Zona de Gestión, y donde pretende ejecutar un loteo que cuenta con el visado de calidad urbanística por parte de Cordineu S.E;

Que Cordineu convocó al fundista 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 Nº 10.010/04;

Que dicha cesión contribuirá a financiar las obras de infraestructura y urbanización previstas;

Que Cordineu fue autorizado 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 la metodología aplicada para el arribo a la cantidad de lotes objeto de acuerdo, configura una implementación que respeta el espíritu de la ordenanza 10.010, desarrollando una propuesta que define como variable de intercambio superficie de terreno y que permite acompañar al desarrollador en una variante para el manejo integral de su terreno, optimizando la utilización de los lotes, y evitando una fragmentación de difícil aprovechamiento futuro;

Que además este mecanismo permite la aplicación de un procedimiento estandarizado y uniforme para el análisis de todas las propuestas que se efectúen en el Paseo de la Costa, considerando a su vez las variaciones propias de cada uno de los proyectos; creando un mecanismo de rápida implementación para dinamizar los procesos;

Que los costos correspondientes a la ejecución de las obras de infraestructura interna son íntegramente a cargo del fundista, ya que su valor fue deducido al incorporarse dentro de la metodología de cálculo aplicada para arribar a este acuerdo;

Que el fundista se compromete a realizar las obras de infraestructura interna, una vez finalizadas las mismas y para el caso que aún no se hayan ejecutado las obras de nexos externos correspondiente al loteo, Cordineu podrá, previo inicio del procedimiento de acción concertada, autorizar al fundista para su realización con cargo a la Corporación;

Que a efecto de no demorar el desarrollo del proyecto que impulsa EL Fideicomiso Urbanización Inca Huasi, el mismo fue avanzando a su propia costa, en forma previa a la instrumentación de la presente cesión;

Que proyectos de esta envergadura implican procesos dinámicos que requieren el análisis de todas sus aristas, comprendiendo Cordineu ésta necesidad y procurando avanzar junto con los fundistas evitando demoras que impacten negativamente en el desarrollo de los proyectos;

Que el fiduciario y los apoderados manifiestan que acceden a este acto de cesión conforme el fiel cumplimiento de las normas internas y la obtención de las mayorías requeridas correspondientes al fideicomiso Urbanización Inca Huasi,

The bottom of the page contains several handwritten signatures and scribbles in black ink. There are approximately five distinct signatures, some of which are very large and overlapping, covering the lower portion of the text area.

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

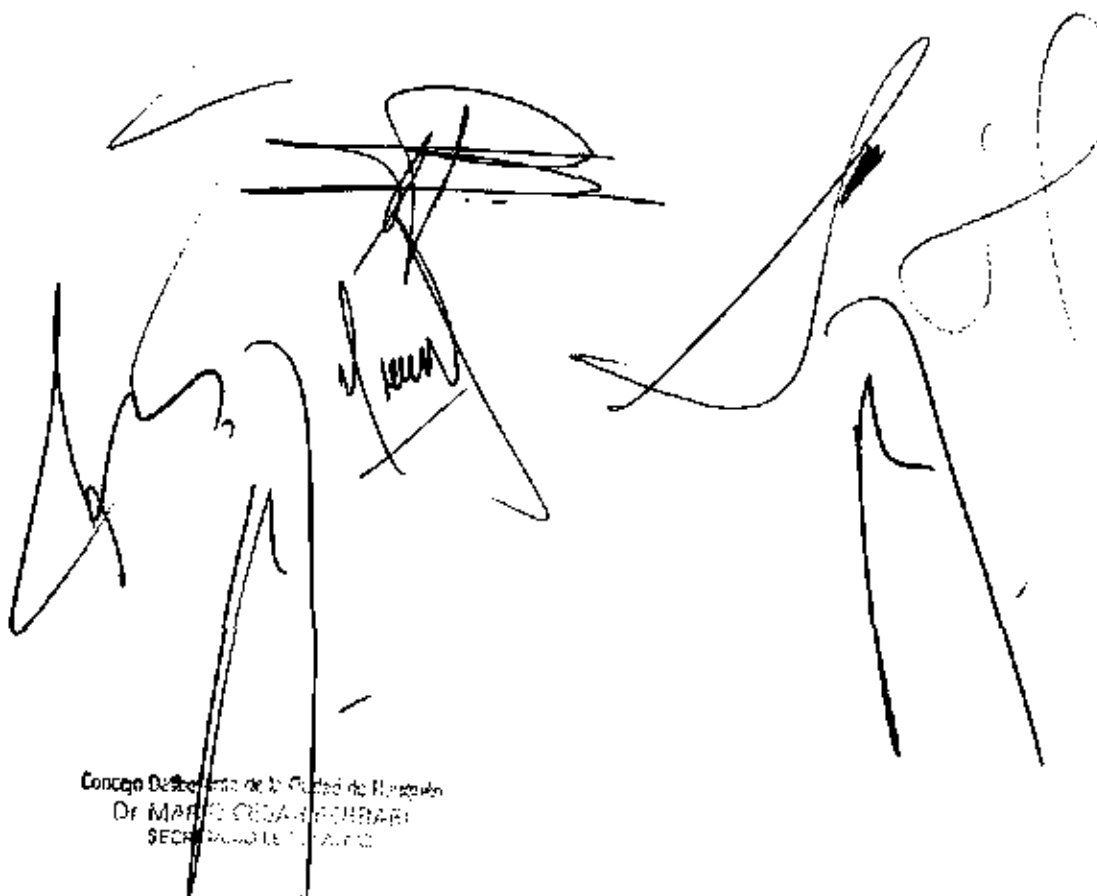
En razón de lo expuesto las partes acuerdan:

ARTÍCULO 1º: EL FIDEICOMISO URBANIZACION INCA HUASI, cede a favor de la Municipalidad de la ciudad de Neuquén, con intervención de Cordineu S.E., conforme el artículo 21, del Capítulo V, "Cesiones Urbanísticas" de la Ordenanza N° 10.010/04 los lotes detallados en el Anexo I que forma parte integrante de la presente.

ARTÍCULO 2º: La cesión señalada se perfeccionará por el instrumento que impone la normativa civil para la transferencia de inmuebles, una vez obtenida la autorización mencionada en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 3º: La presente cesión se celebra Ad-Referéndum de la aprobación del Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén, a tenor de lo prescripto por el artículo 25 de la Ordenanza N° 10.010/04.

Leída que fue íntegramente la presente y ratificada en todos sus términos por las partes, en el lugar y fecha señalada más arriba, se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto.



Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARCO CESAR ROMBARI
SECRETARIO LEGAL

ES COPIA

BARRIO 3 DE DICIEMBRE
CONSIDERANDO OBRAS INTERNAS
PASO 1

CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO

SUPERFICIES A CONSIDERAR

| | |
|--|--------------------------|
| UPERFICIE TOTAL DEL TERRENO ORIGINAL SEGUN MENSURA | 43.805,93 m ² |
| UPERFICIE SEGUN MENSURA EN HECTAREAS | 4,38 Ha |
| 1% TERRENO A CEDER SEGUN ORDENANZA 10.010 | 10.951,48 m ² |
| UPERFICIE AFECTADA POR LA FRANJA COSTERA (SI EXISTE) | 0,00 m ² |
| UPERFICIE FINAL A CEDER ORIGINALMENTE | 10.951,48 m ² |

CALCULO DE LA SUPERFICIE DE COMERCIALIZACION


| | |
|--------------------------------------|--------------------------|
| UPERFICIE DE ESPACIOS COMUNES | 0,00 m ² |
| UPERFICIE DE FRANJA COSTERA | 0,00 m ² |
| UPERFICIE DE CALLES Y OCHAVAS | 13.370,80 m ² |
| OTA SUPERFICIES DE ESPACIOS Y CALLES | 13.370,80 m ² |
| UPERFICIE FINAL COMERCIALIZABLE | 30.435,13 m ² |

VALUACION

ASACION POR HECTAREA EN \$
UPERFICIE SEGUN MENSURA EN HECTAREAS
ASACION DEL TERRENO EN \$
UPERFICIE SEGUN MENSURA EN M²
ASACION POR M²

mpn: Direccion de Valuaciones y Estadísticas de la Direccion General de Catastro

| | |
|--------------------------|-----------------|
| 4,38 Ha | 1.200.000,00 \$ |
| 43.805,93 m ² | 273.935,52 |
| 27.59 \$/m ² | |


MR. JOSÉ CARLOS AMADOR
MAT. C.A.N. 1274
ORDINER S. J.

BARRIO 3 DE DICIEMBRE
CONSIDERANDO OBRAS INTERNAS
PASO 2

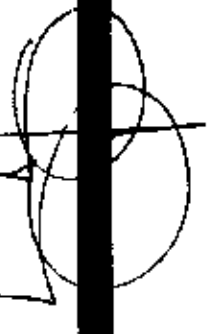
ANALISIS DE LAS INVERSIONES INTERNAS DEL TERRENO

| | | | | | | | | | |
|------------------------------------|-----------|----------------|-----------|-------------------|---|----|--------------|----|--|
| roo y Tareas/preliminares | | | | | | | | | |
| simonte y nivelación | 35,044.74 | m ² | 35,000.00 | \$/u | - | \$ | 70,089.48 | \$ | |
| riquización y Forestación | | m ² | 2.00 | \$/m ² | - | \$ | | | |
| d de riego e Incendio | | m ² | 10.00 | \$/m ² | - | \$ | | | |
| nstrucciones auxiliares comunes | | m ² | 12.00 | \$/m ² | - | \$ | | | |
| les sin cordón cuneta | 13,370.80 | m ² | 1,700.00 | \$/m ² | - | \$ | 802,248.00 | \$ | |
| mbrado Interno | 1,116.63 | ml | 60.00 | \$/m ² | - | \$ | 535,982.40 | \$ | |
| lefonía | - | ml | 480.00 | \$/ml | - | \$ | | | |
| d de electricidad | 2,233.26 | ml | 210.00 | \$/ml | - | \$ | 703,476.90 | \$ | |
| d de Electricidad (Conexiones) * | | u | 315.00 | \$/u | - | \$ | | | |
| d de Gas | 1,116.63 | ml | 485.00 | \$/u | - | \$ | 184,243.95 | \$ | |
| d de agua | 1,116.63 | ml | 165.00 | \$/2 | - | \$ | 204,343.29 | \$ | |
| d de agua (conexión corta) * | | u | 183.00 | \$/ml | - | \$ | | | |
| d cloacal | 1,116.63 | ml | 1,800.00 | \$/u | - | \$ | 301,490.10 | \$ | |
| d cloacal (conexión corta) * | | u | 270.00 | \$/ml | - | \$ | | | |
| TOTAL | | | 1,500.00 | \$/ml | - | \$ | 2,801,874.13 | \$ | |

considerar unidades multifamiliares

TOTAL COSTO DE OBRAS INTERNAS

2,801,874.13 \$


MR. JUAN CARLOS ARGELIME
 MAT. C.A.N. 1374
 COORDINADOR G. M.

COMITÉ DE OBRAS
 SECRETARÍA G. M.
 SECCIÓN DE OBRAS INTERNAS

BARRIO 3 DE DICIEMBRE
CONSIDERANDO OBRAS INTERNAS
PASO 3

ANALISIS DEL DESARROLLO INMOBILIARIO

VALORIZACION DEL PRECIO DE VENTA DEL DESARROLLO

SUPERFICIE FINAL COMERCIALIZABLE 30.435,13 m2
PRECIO POR METRO CUADRADO 190,31 \$ X m2

INGRESO TOTAL POR VENTA DE TERRENOS 5.792.109,59 \$

ESTRUCTURA DE COSTOS DEL PROYECTO Y % DE INDEPENDENCIA DE LOS RUBROS

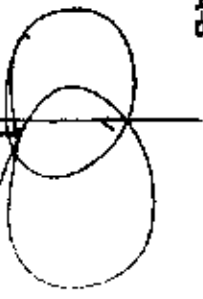
| | VALOR | % |
|--------------------|------------------------|----------------|
| Terreno | 1.200.000,00 \$ | 20,7% |
| Infraestructura | 2.801.874,13 \$ | |
| Proyecto y Gestión | 280.187,41 \$ | |
| Otros Gastos | 57.921,10 \$ | |
| TOTAL | 4.339.982,64 \$ | 74,9% A |

3.139.982,64
 72,4% DE INDEPENDENCIA DE LOS RUBROS
 25,1% C-A-B

VENTA TOTAL DEL DESARROLLO 5.792.109,59 \$
BENEFICIO DEL DESARROLLO EN SU CO 1.452.126,95 \$

100,00% B
 25,1% C-A-B

Conferencia de Prensa de la Ciudad de Nequeen
 DI. WILMARIO CESAR FERRARA
 SECRETARIO EJECUTIVO


MR. JUAN CARLOS ANDRADE
 MAT. C.A.N. 1274
 COORDINADOR N. 2

BARRIO 3 DE DICIEMBRE
CONSIDERANDO OBRAS INTERNAS

PASO 4

DEFINICION FINAL DE LA SUPERFICIE A CEDER

CONTINGENTES A CORDINEU MUNICIPIO SAO DE NEQUEN

| | | |
|--|-----------------|-------|
| ATA TOTAL DEL DESARROLLO | 5,792,109.59 \$ | A |
| CENTAJE DE LA VENTA CORRESPONDIENTE A CORDINEU | 1,448,027.40 \$ | B |
| DOA FAVOR DEL DESARROLADOR | 4,344,082.19 \$ | C=A-B |

CONTINGENTES A CORDINEU MUNICIPIO SAO DE NEQUEN

| | | |
|--|-----------------|-------|
| TOTAL DE INVERSIONES NECESARIAS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO (SIN TERRENO) | 3,139,982.64 \$ | D |
| CENTAJE DE INVERSIONES CORRESPONDIENTES A CORDINEU | 784,995.86 \$ | E |
| DO DE INVERSION A CARGO EXCLUSIVO DEL DESARROLADOR | 2,354,986.98 \$ | F=D-E |


FINAL ENTRE INGRESOS Y EGRESOS SALDO FINAL A LIQUIDAR

| | | |
|--|-----------------|-------|
| CENTAJE DE LA VENTA CORRESPONDIENTE A CORDINEU | 1,448,027.40 \$ | B |
| CENTAJE DE INVERSIONES CORRESPONDIENTES A CORDINEU | 784,995.86 \$ | E |
| DO FINAL A FAVOR DE CORDINEU | 663,031.74 \$ | G=B-E |

CONTINGENTE EQUIVALENTE

| | | |
|------------------------------|----------------|-------|
| DO FINAL A FAVOR DE CORDINEU | 663,031.74 \$ | G |
| RECIBO POR METRO CUADRADO | 190.31 \$ X m2 | H |
| RECIBO FINAL A CEDER | 3,483.98 m2 | I=G/H |




 Mr. JUAN E. RODRIGUEZ
 MAT. C.A.N. 1274
 CORDINEU S. R. L.

(Impreso) Dirección de Obras Públicas y Construcción
 La Plata, 03 de Diciembre de 2014
 Oficina de Asesoramiento

**BARRIO 3 DE DICIEMBRE
CONSIDERANDO OBRAS INTERNAS**

PASO 5

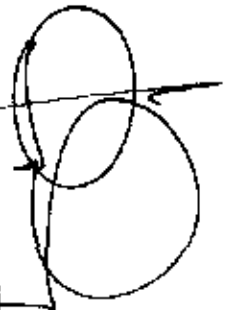
VERIFICACIÓN DE CONSISTENCIA



Concejo Municipal de la Ciudad de Panamá
Dr. MANO CESAR FERRER
SECRETARIO GENERAL

| | |
|---|--------------------------|
| NTA TOTAL DEL DESARROLLO | 10.951,48 m ² |
| SACCIÓN POR M2 | 27,39 \$/m ² |
| ORTE INICIAL según ordenanza | 300.000,00 \$ |
| PERFICIE RESULTANTE FINAL YA DESARROLLADA | 3.483,96 m ² |
| #REFI | 190,31 \$/m ² |
| ORTE FINAL COMO SOCIO | 663.031,74 \$ |

NEFICIO A FAVOR DE CORDINEU POR ACOMPAÑAR DESARROLLO DEL PROYECTO 363.031.74 \$



Arq. JOAN CARLOS ANGELONE
MAT. C.A.N. 1274
COORDINERU M. E.

