

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 12071.-

VISTO:

El Expediente N° CD-087-C-2010; 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 "Cooperativa 28 de Febrero Ltda.", correspondiente al loteo de la parcela Nomenclatura Catastral N° 09-20-078-5004-0000, ubicado sobre las intersecciones de calles Obrero Argentino y Chocón de nuestra ciudad, 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 la Chacra 156, cumple con las normas específicas de Usos y Ocupación del Suelo para la Zona 134-1, caracterizada en la Ordenanza 10010 como residencial de baja y media densidad, presentando en este caso un Proyecto en Propiedad Horizontal.-

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 respecto 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 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, lo que impacta en las superficies finales a ceder.-

Que como resultante de la misma, el Fideicomiso referido, deberá ceder de un Lote de 1.799,47 m², identificado como Lote 3 de la Chacra 156, según plano que se detalla como adjunto a tal Acuerdo de Cesión, identificado como Nomenclatura Catastral N° 09-20-078-5004-0000, ubicado en la intersección Sud Este de las calles Obrero Argentino y Chocón.-

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° 118/2010 emitido por la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo fue anunciado en la Sesión Ordinaria N° 21/2010 el día 10 de diciembre y aprobado por unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 22/2010, celebrada por el Cuerpo el 15 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 -----FIRMAN – PAREDES, fiduciaria del Fideicomiso denominado "Cooperativa 28 de Febrero Ltda.", con domicilio en calle La Rioja 455 de la ciudad de Neuquén, en calidad de titular del loteo que tramita mediante Expediente N° 45-F-2007 sobre el inmueble identificado como Lote 3 de la Chacra 156 Nomenclatura Catastral N° 09-20-078-5004-0000, ubicado en la intersección Sud Este de las calles Obrero Argentino y Chocón 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 ORGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN; A LOS QUINCE (15) DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIEZ (Expediente N° CD-087-C-2010).-

ES COPIA:

omm

FDO: BURGOS
PALLADINO

Ordenanza Municipal N°	12071	12020
Promulgada por Decreto N°	0068	2011
Expte N°	CD-087-C-10	
Obs. :		

Publicación Boletín Oficial	
Municipal N°	1804
del	21, 01, 2011

PROVINCIA DEL NEUQUEN

DEPARTAMENTO CONFLUENCIA

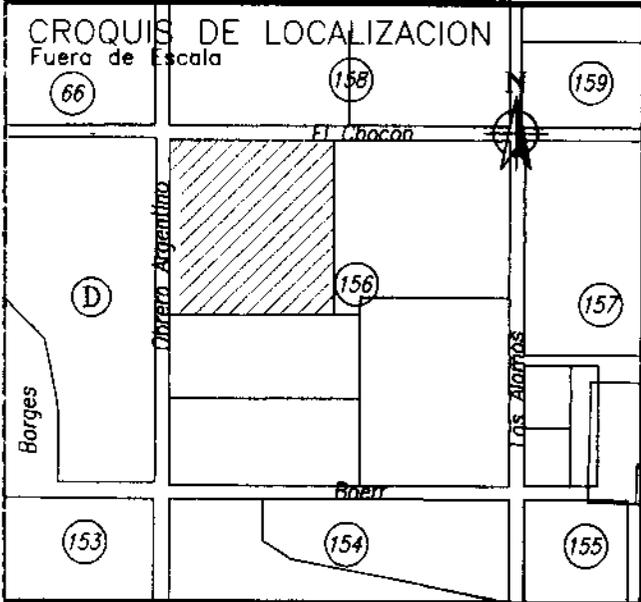
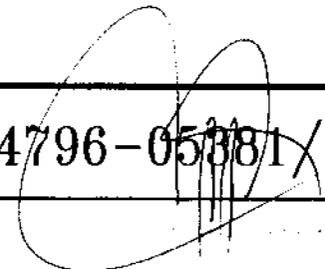
126

LOCALIDAD: NEUQUEN

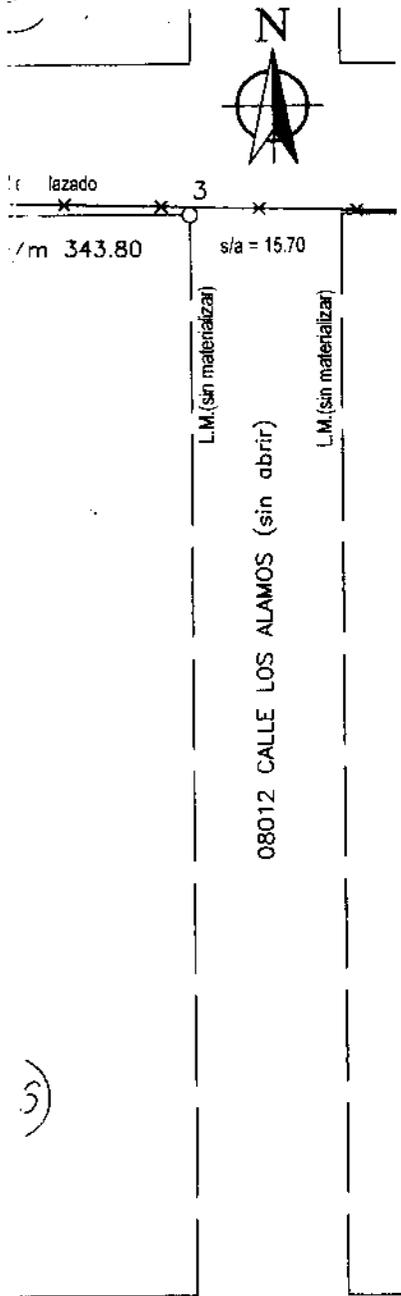
MENSURA PARTICULAR CON DIVISION DEL LOTE A CHACRA 156

PROPIETARIO:

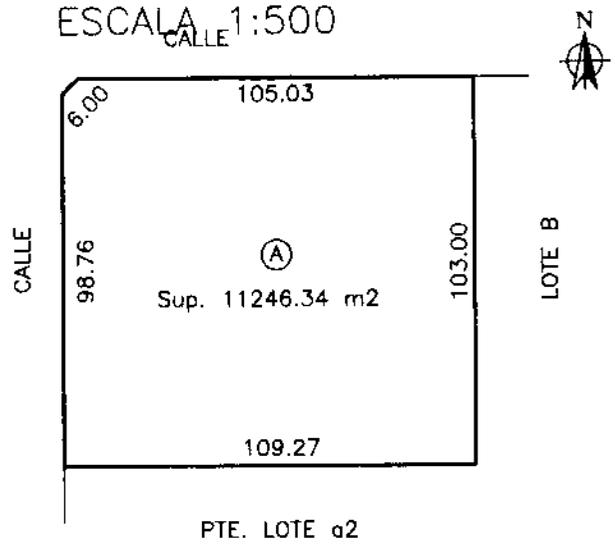
ARMANDO FELICIANO FIRMAN

<p>NOMENCLATURA CATASTRAL DE ORIGEN 09-20-093-4521</p>	<p>VALUACION FISCAL</p>
<p>ANTECEDENTES Legales To. 206 Fo. 173 Fca. 15.522 Planos Fo. 1160 - C/0255/71 y 3796-2803/05</p>	<p>INSCRIPTO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD MATRICULA 78.796 (CONFLUENCIA)</p>
<p>CROQUIS DE LOCALIZACION Fuera de Escala</p> 	<p>PROPIETARIO</p>  <p>ARMANDO FELICIANO FIRMAN LE 7.566.676 Dom: Obreros Argentinos 1280 - Neuquén</p>
<p>OBSERVACIONES Ad referendum del Honorable Consejo Deliberante para aprobación de Cesión conforme al Art. 25° de la Declaratoria N° 10.010/04. Lote Identificado como N° 3 de 1799,43m² de superficie.</p> <p>NEUQUEN diciembre de 2007</p>  <p>RICARDO HECTOR MAROTTA AGRIMENSOR M.P. 236 AGR (LEY 708) Dom: La Rioja 1169 1° G - NEUQUEN</p>	<p>Expte. 4796-05881/09</p> 

581



REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL TÍTULO
ESCALA 1:500



SIGNOS TOPOGRAFICOS

- — — LIMITE ENTRE MOJONES
- x — x — ALAMBRADO EXISTENTE
- · — · — Eje canal principal de riego
- Fe ø10 ENCONTRADO 3796-2803/05
- Fe L ENCONTRADO 3796-2803/05
- ⊙ Fe ø 10 COLOCADO

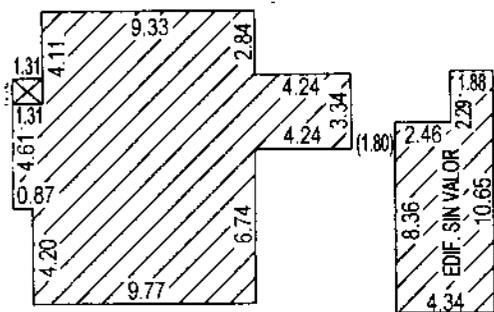
NOTAS

- LAS MEDIDAS LINEALES ESTAN EXPRESADAS EN METROS
- LOS ANGULOS NO INDICADOS SON RECTOS
- LOS ANCHOS DE CALLE ESTAN FUERA DE ESCALA
- EXPEDIENTE MUNICIPAL

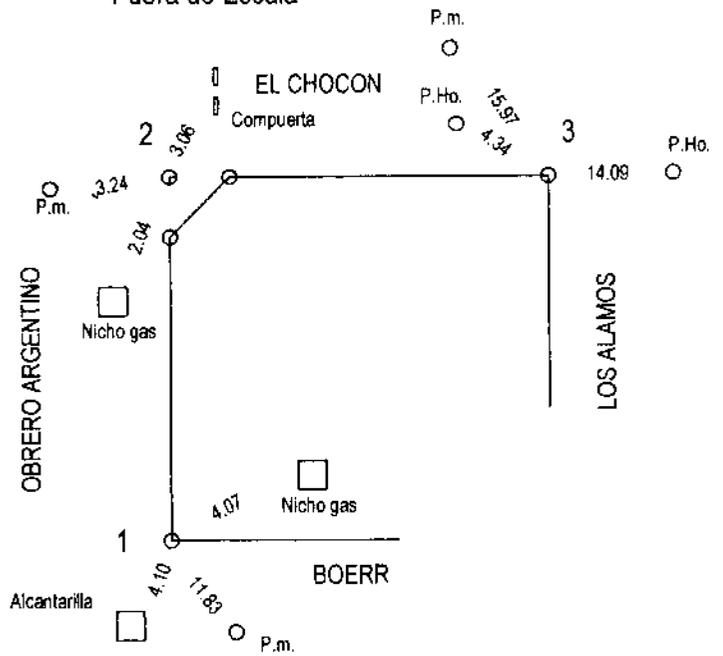
PLANILLA DE COORDENADAS
SISTEMA POSGAR 94

Vertice	Y (Este)	X (Norte)
15-B3-068	2584638.21	5685958.14
15-B3-069	2584651.82	5686433.29
2	2584658.02	5686419.44
D	2584656.00	5686316.46

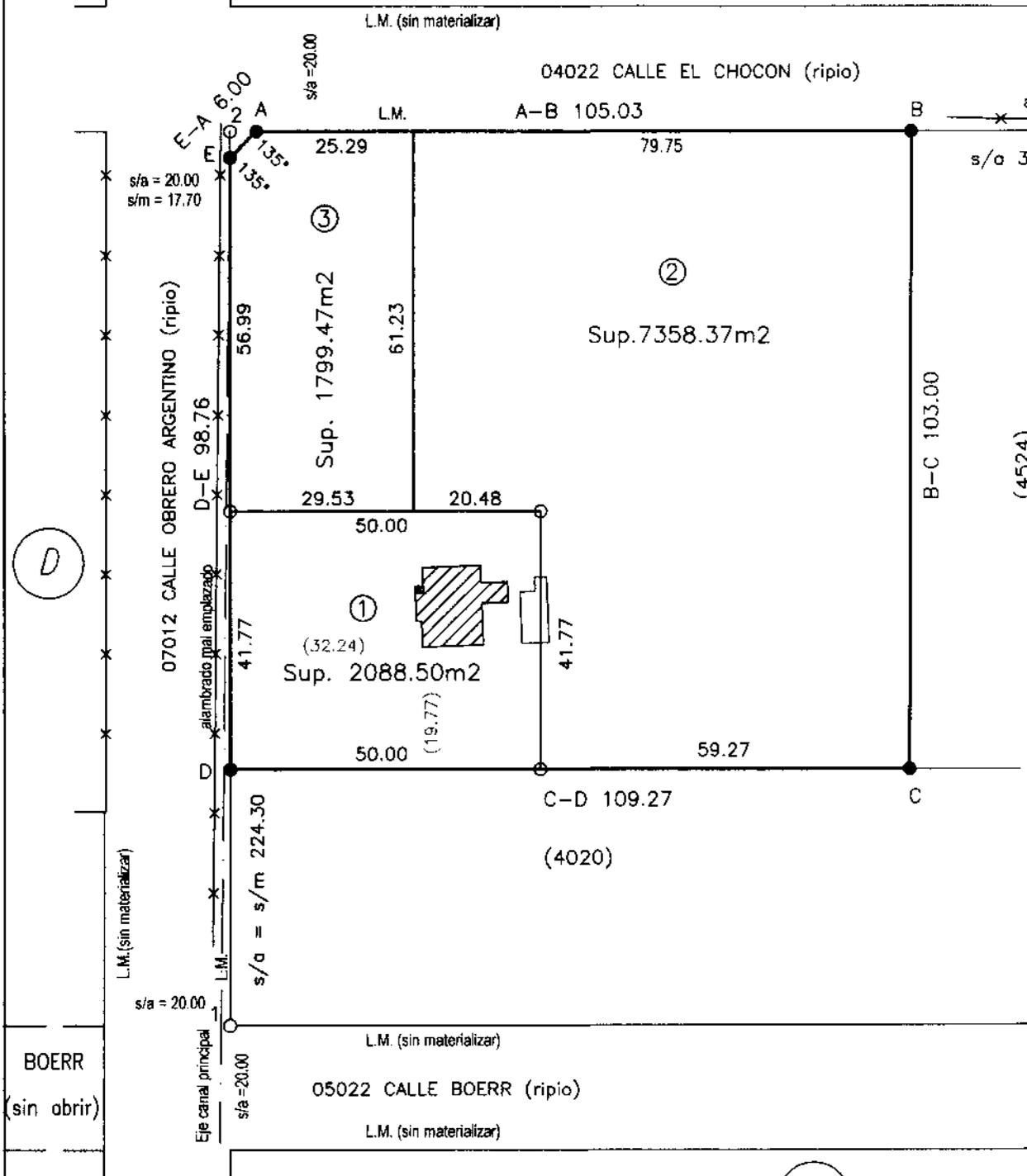
DETALLE CONSTRUCCIONES



BALIZAMIENTO ESQUINEROS
Fuera de Escala



PLANO DE MENSURA PARTICULAR CON DIVISION
 ESCALA 1:1000



154

BALANCE Y REGISTRO DE SUPERFICIES

SUPERFICIE SEGUN TITULO		11246.34 m ²				DIFERENCIA				0.00 m ²
SUPERFICIE SEGUN MENSURA		11246.34 m ²								
Chacra	Lote	SUPERFICIE m ²	SUP. CUB. m ²	SUP. SEMICUB. m ²	OBSERVACIONES	NOMENCLATURA CATASTRAL ACTUAL				
						DTO	CIRC	SECC	PARCELA	
156	1	2088.50	142.58	1.48	-	09	20	78	4910	
	2	7358.37	-	-	-	09	20	78	4405	
	3	1799.47	-	-	-	09	20	78	5004	
TOTAL		11246.34	142.58	1.48	-					

Boerr (sin abrir)
 19 de Noviembre de 2010.



Handwritten signature and stamp.

PROVINCIA DEL NEUQUEN

DEPARTAMENTO CONFLUENCIA

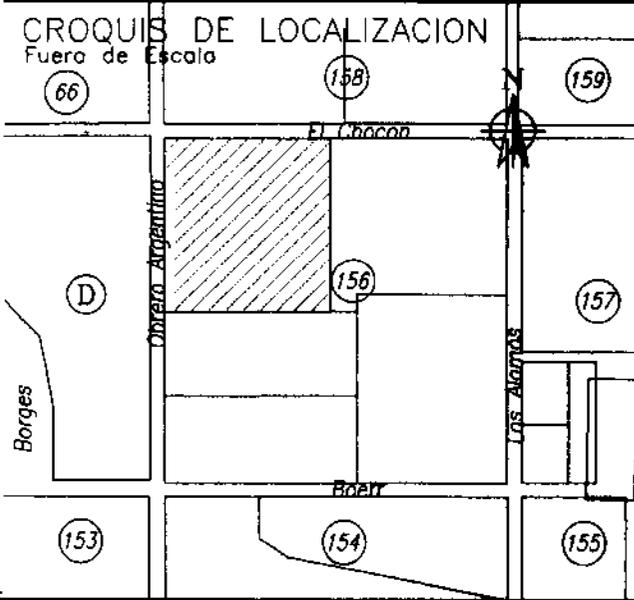
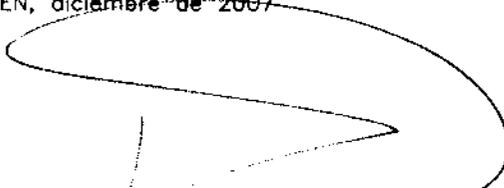
LOCALIDAD: NEUQUEN

120

MENSURA PARTICULAR CON DIVISION DEL LOTE A CHACRA 156

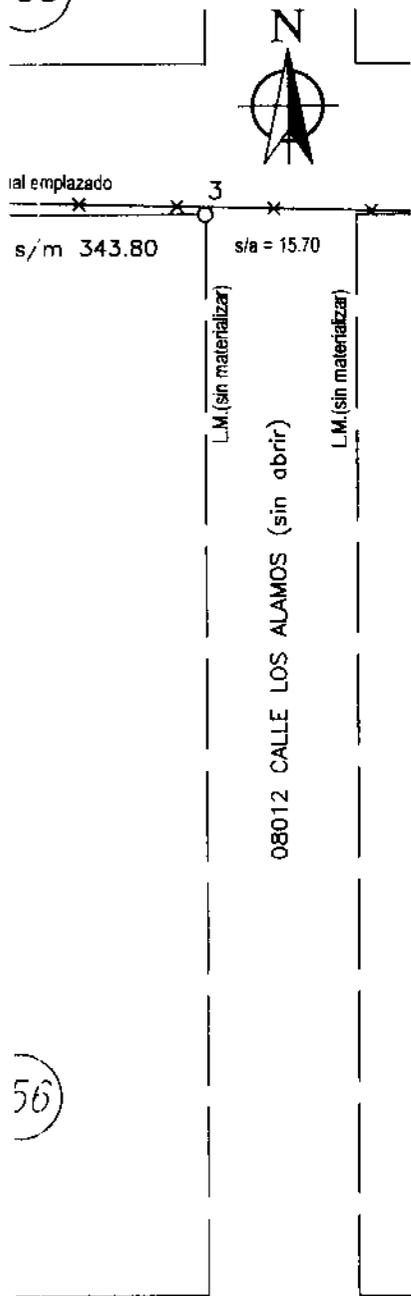
PROPIETARIO:

ARMANDO FELICIANO FIRMAN

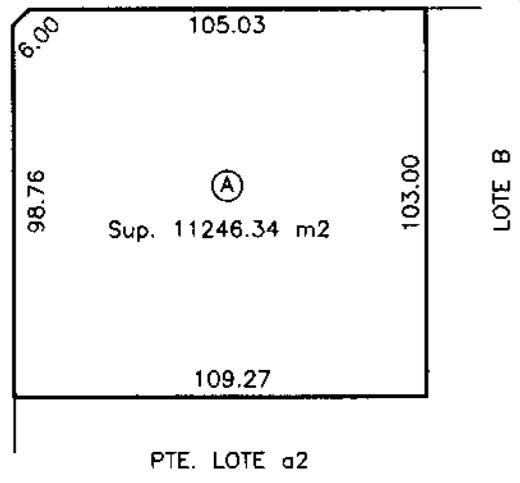
NOMENCLATURA CATASTRAL DE ORIGEN 09-20-093-4521	VALUACION FISCAL
ANTECEDENTES Legales To. 206 Fo. 173 Fca. 15.522 Planos Fo. 1160 - C/0255/71 y 3796-2803/05	INSCRIPTO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD MATRICULA 78.796 (CONFLUENCIA)
CROQUIS DE LOCALIZACION Fuera de Escala 	PROPIETARIO  ARMANDO FELICIANO FIRMAN LE 7.566.676 Dom: Obreros Argentinos 1280 - Neuquén
OBSERVACIONES Ad referendum del Honorable Consejo Deliberante para aprobación de la cesión conforme al Art. 25° de la Ordenanza 10.010/04 - Lote identi- ficado como N° 3, de 1.799,47 m ² de superficie.	 VISADO DE CALIDAD TECNICA URBANISTICA ORDENANZA 10.010/04 CORDINEU S. E.
NEUQUEN, diciembre de 2007  RICARDO HECTOR MAROTTA AGRIMENSOR M.P. 236 AGR (LEY 708) Dom.: La Rioja 1169 1° G - NEUQUEN	Ing. VIVIANA R. PESEK PRESIDENTE CORDINEU S. E. Expte. 4796-05381/09

58

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL TÍTULO ESCALA 1:500



157



SIGNOS TOPOGRAFICOS

- LIMITE ENTRE MOJONES
- *—*—* ALAMBRADO EXISTENTE
- Eje canal principal de riego
- Fe ø10 ENCONTRADO 3796-2803/05
- Fe L ENCONTRADO 3796-2803/05
- ⊕ Fe ø 10 COLOCADO

NOTAS

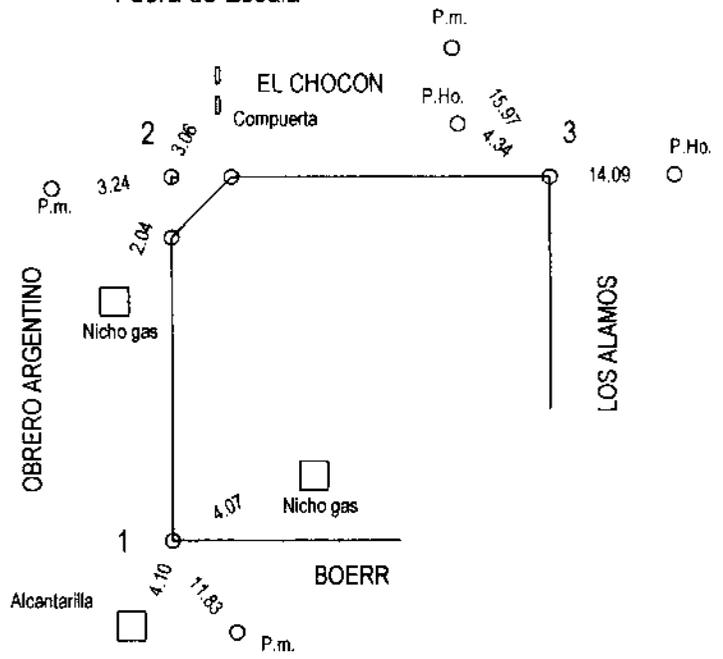
- LAS MEDIDAS LINEALES ESTAN EXPRESADAS EN METROS
- LOS ANGULOS NO INDICADOS SON RECTOS
- LOS ANCHOS DE CALLE ESTAN FUERA DE ESCALA
- EXPEDIENTE MUNICIPAL

PLANILLA DE COORDENADAS SISTEMA POSGAR 94

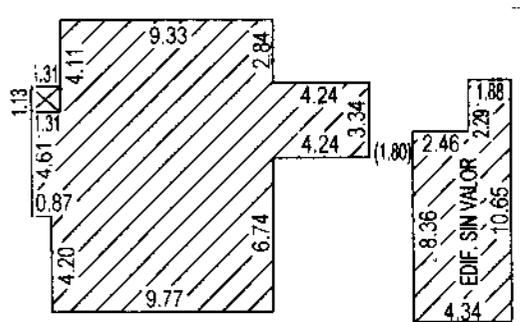
Vertice	Y (Este)	X (Norte)
15-B3-068	2584638.21	5685958.14
15-B3-069	2584651.82	5686433.29
2	2584658.02	5686419.44
D	2584656.00	5686316.46

56

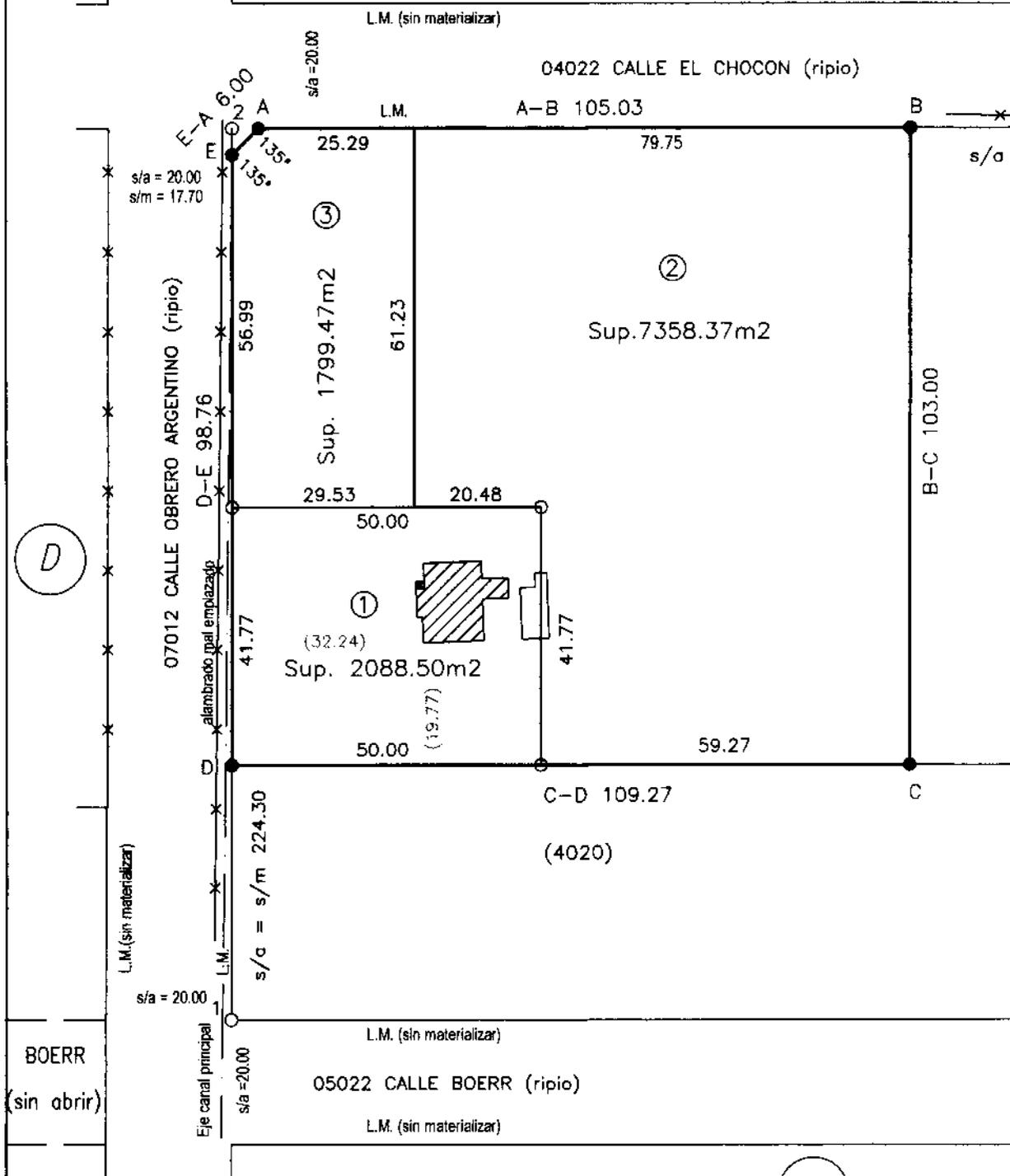
BALIZAMIENTO ESQUINEROS Fuera de Escala



DETALLE CONSTRUCCIONES



PLANO DE MENSURA PARTICULAR CON DIVISION
ESCALA 1:1000



154

BALANCE Y REGISTRO DE SUPERFICIES

SUPERFICIE SEGUN TITULO		11246.34 m2				DIFERENCIA				0.00 m2
SUPERFICIE SEGUN MENSURA		11246.34 m2								
Chacra	Lote	SUPERFICIE m2	SUP. CUB. m2	SUP. SEMICUB. m2	OBSERVACIONES	DTO	CIRC	SECC	PARCELA	
156	1	2088.50	142.58	1.48	-	09	20	78	4910	
	2	7358.37	-	-	-	09	20	78	4405	
	3	1799.47	-	-	-	09	20	78	5004	
TOTAL		11246.34	142.58	1.48	-					

Este plano fue levantado por el Sr. [Nombre] y el Sr. [Nombre] en el día [Fecha] de [Mes] de [Año].
El Sr. [Nombre] es el propietario de la parcela [Número] y el Sr. [Nombre] es el propietario de la parcela [Número].
Este plano fue levantado en virtud de un contrato de [Tipo de Contrato] celebrado entre el Sr. [Nombre] y el Sr. [Nombre].
El Sr. [Nombre] es el propietario de la parcela [Número] y el Sr. [Nombre] es el propietario de la parcela [Número].

Fecha: 19 de Noviembre de 2010.



0254573 M

[Handwritten signature]

A: DIRECTORIO
DE: Ing. Juan Rols
Neuquén, 08 de Febrero de 2010

**SOBRE EXPTE. 45-F-07 LOTE O FIRMAN – PAREDES. VISADO TÉCNICO –
ACCIÓN CONCERTADA.**

Los desarrolladores, a través de nota de fecha 17/12/09, firmada por el Sr. Luis F. Paredes presentan una propuesta de subdivisión del predio y de cesión de tierras conforme a los Art. 16° y 21° de la Ordenanza N° 10.010/04.

Analizando los antecedentes previos de este fraccionamiento, cabe mencionar que el mismo ya contaba con un Visado Técnico Urbanístico otorgado en el mes de Julio de 2008 (fojas 30 a 37 del expte.), que en esta nueva propuesta ha sido modificado. Por lo cual este tema deberá ser analizado nuevamente, proponiendo remitir estas actuaciones al profesional que lo evaluó en su oportunidad, si el Directorio comparte el criterio, para que produzca nuevo informe.

Respecto a la propuesta de cesión, en este caso ofrecen el lote denominado E.V. de 1.799,47 m² de superficie, ubicado en la esquina de las calles El Chocón y Obrero Argentino, reservando para el loteo las dos fracciones restantes, una de ellas de 2088,50 m² y la restante de 7358,37 m².

Un cálculo simple de superficie a ceder resulta de aplicar el porcentaje de la ordenanza a la superficie total del predio, es decir, 2.811,58 m² (25% de la superficie total - 11.246,34 m² -). Pero la fracción a ceder cuenta con cierta infraestructura de servicios disponible en sus frentes a calles troncales, mientras que la fracción que da origen al mayor lote de la subdivisión requerirá del tendido de redes de infraestructuras internas y apertura de calle para ponerlo en similares condiciones de aptitud para la construcción de viviendas.

Por lo citado anteriormente se tratará este tema en forma similar a los aprobados hasta la fecha, considerando la participación de Cordineu en la ejecución de la infraestructura interna, según la metodología de cálculo implementada y aprobada para otros emprendimientos.

La metodología se resume en el Anexo que se adjunta y el resultado inicial resulta una fracción de 2.030,54 m² a ceder.

La diferencia entre este resultado - 2.030,54 m² - y el lote ofrecido por los desarrolladores - 1.799,47 m² - es de 231,07 m², que en porcentaje es menor en un 11,37%.

Otro aspecto razonable que hay que analizar es el valor de la tasación de los lotes, ya que el Tribunal de Tasaciones es válido como valor medio, pero el lote



ofrecido, ubicado en una esquina estratégica desde el punto de vista comercial puede llegar a tener un valor distinto y superior que el valor medio asignado. Si el Directorio lo considera factible, sería conveniente efectuar una nueva consulta sobre la posible diferencia de valuación entre un lote interior del loteo y este lote en esquina, con lo cual podría llegar a concertarse un acuerdo razonable entre las partes.



Ing. JUAN ROLS

PROYECTOS Y OBRAS
CORDINEO S. E.



PROPUESTA Y METODOLOGIA DE CALCULO PARA UNA ALTERNATIVA A LA CESION DE TIERRAS



EN EL MARCO DE LA ORDENANZA 10.010

DESARROLLO ANALIZADO

FIRMAN PAREDES

[Redacted signature area]

CONSIDERANDO OBRAS INTERNAS



OFICINA TÉCNICA DE CORDINEU S. E.

FIRMAN PAREDES

CONSIDERANDO OBRAS INTERNAS

PASO 1

CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO

SUPERFICIES A CONSIDERAR	
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO ORIGINAL SEGUN MENSURA EN M2	11.246,34 m ²
SUPERFICIE SEGUN MENSURA EN HECTAREAS	1,12 Ha
25% INDIVISO A CEDER SEGUN ORDENANZA 10.010	2.811,59 m ²
SUPERFICIE AFECTADA POR LA FRANJA COSTERA (SI EXISTE)	0,00 m ²
SUPERFICIE FINAL A CEDER ORIGINALMENTE	2.811,59 m ²

CALCULO DE LA SUPERFICIE DE COMERCIALIZACION	
SUPERFICIE DE ESPACIOS COMUNES	0,00 m2
SUPERFICIE DE FRANJA COSTERA	0,00 m2
SUPERFICIE DE CALLES	496,00 m2
TOTAL SUPERFICIES DE ESPACIOS Y CALLES	496,00 m2
SUPERFICIE FINAL COMERCIALIZABLE	10.750,34 m2
	A B

TASACION	
TASACION POR HECTAREA	110.000,00 US\$/ha
VALOR DEL USS	3,66 \$ por USS
TASACION POR HECTAREA EN \$	402.600,00 \$/ha
SUPERFICIE SEGUN MENSURA EN HECTAREAS	1,12 ha
TASACION DEL TERRENO EN \$	452.777,65 \$
SUPERFICIE SEGUN MENSURA EN M2	11.246,34 m ²
TASACION POR M2	40,26 \$/m ²

Origen: Dirección de Valuaciones y Estadísticas de la Dirección General de Catastro.

FIRMAN PAREDES
CONSIDERANDO OBRAS INTERNAS

PASO 2

ANALISIS DE LAS INVERSIONES INTERNAS DEL TERRENO

Cerco y Tareas preliminares	422,00	ml	230,00	\$/ml	97.060,00 \$
Desmonte y nivelación	8.000,00	m ²	2,00	\$/m ²	16.000,00 \$
Parquización y Forestación	-	m ²	10,00	\$/m ²	- \$
Red de riego e Incendio	-	m ²	12,00	\$/m ²	- \$
Transformador MT - BT	1,00	gl	38.000,00	\$/m ²	38.000,00 \$
Calles sin cordón cuneta	496,00	m ²	60,00	\$/m ²	29.760,00 \$
Alumbrado Interno	78,00	ml	480,00	\$/ml	37.440,00 \$
Telefonia	-	ml	210,00	\$/ml	0,00 \$
Red de electricidad	156,00	ml	444,00	\$/ml	69.264,00 \$
Red de Electricidad (Conexiones)*	11,00	u	465,00	\$/u	5.115,00 \$
Red de Gas	156,00	ml	165,00	\$/2	25.740,00 \$
Red de agua	88,00	ml	183,00	\$/ml	16.104,00 \$
Red de agua (conexión corta)*	11,00	u	1.800,00	\$/u	19.800,00 \$
Red cloacal	88,00	ml	270,00	\$/ml	23.760,00 \$
Red cloacal (conexión corta)*	11,00	u	1.500,00	\$/ml	16.500,00 \$
TOTAL					394.543,00 \$

Se consideran unidades multifamiliares

TOTAL COSTO DE OBRAS INTERNAS

394.543,00 \$

FIRMAN PAREDES
CONSIDERANDO OBRAS INTERNAS

PASO 3

ANALISIS DEL DESARROLLO INMOBILIARIO

VALORIZACIÓN DEL PRECIO DE VENTA DEL DESARROLLO

VALOR DE VENTA DE TERRENO PROMEDIO 50.900,00 U\$S
VALOR DEL U\$S 3,66
VALOR DEL TERRENO EN \$ 26/03/2009 144.000,00 \$
SUPERFICIE PROMEDIO DE TERRENOS DEL DESARROLLO 800,00 m²
VALOR DE VENTA DE TERRENOS EN \$ / M2 180,00 \$/m²

Nota: Se toman los valores de La Zagala por ser equiparable a este proyecto Origen: Dirección de Valuaciones y Estadísticas de la Dirección General de Catastro.

SUPERFICIE FINAL COMERCIALIZABLE 10.750,34 m²
VALOR DE VENTA DE TERRENOS EN \$ / M2 180,00 \$ X m²

INGRESO TOTAL POR VENTA DE TERRENOS 1.935.061,20 \$

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

ITEM	VALOR	incidencia sobre venta
Terreno	452.777,65 \$	23,4%
Infraestructura	394.543,00 \$	20,4%
Proyecto y Gestión	59.181,45 \$	3,06%
Otros Gastos	19.350,61 \$	1,00%
TOTAL	925.852,71 \$	47,8% A

473.075,06
TOTAL DE INVERSIONES
NECESARIAS PARA EL
DESARROLLO DEL PROYECTO

VENTA TOTAL DEL DESARROLLO 1.935.061,20 \$ 100,00% B
BENEFICIO DEL DESARROLLO EN SU CONJUNTO 1.009.208,49 \$ 52,2% C=A-B



FIRMAN PAREDES
CONSIDERANDO OBRAS INTERNAS

PASO 4

DEFINICIÓN FINAL DE LA SUPERFICIE A CEDER

RESPONDIENTES A CORDINEU | MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN

VENTA TOTAL DEL DESARROLLO

PORCENTAJE DE LA VENTA CORRESPONDIENTE A CORDINEU 25,00% 1.935.061,20 \$ A

483.765,30 \$ B

1.451.295,90 \$ C=A-B

RESPONDIENTES A CORDINEU | MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN

TOTAL DE INVERSIONES NECESARIAS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO (SIN TERRENO)

PORCENTAJE DE INVERSIONES CORRESPONDIENTES A CORDINEU 25,00% 473.075,06 \$ D

SALDO DE INVERSION A CARGO EXCLUSIVO DEL DESARROLADOR 354.806,30 \$ E

SALDO ENTRE INGRESOS Y EGRESOS SALDO FINAL A LIQUIDAR 118.268,77 \$ F=D-E

PORCENTAJE DE LA VENTA CORRESPONDIENTE A CORDINEU 483.765,30 \$ B

PORCENTAJE DE INVERSIONES CORRESPONDIENTES A CORDINEU 118.268,77 \$ E

SALDO FINAL A FAVOR DE CORDINEU 365.496,53 \$ G=B-E

SUPERFICIE EQUIVALENTE

SALDO FINAL A FAVOR DE CORDINEU 365.496,53 \$ G

VALOR DE VENTA DE TERRENOS EN \$ / M2 180,00 \$ X m² H

SUPERFICIE FINAL A CEDER 2.030,54 m² I=G/H

LOTE PROMEDIO 800,00 m²

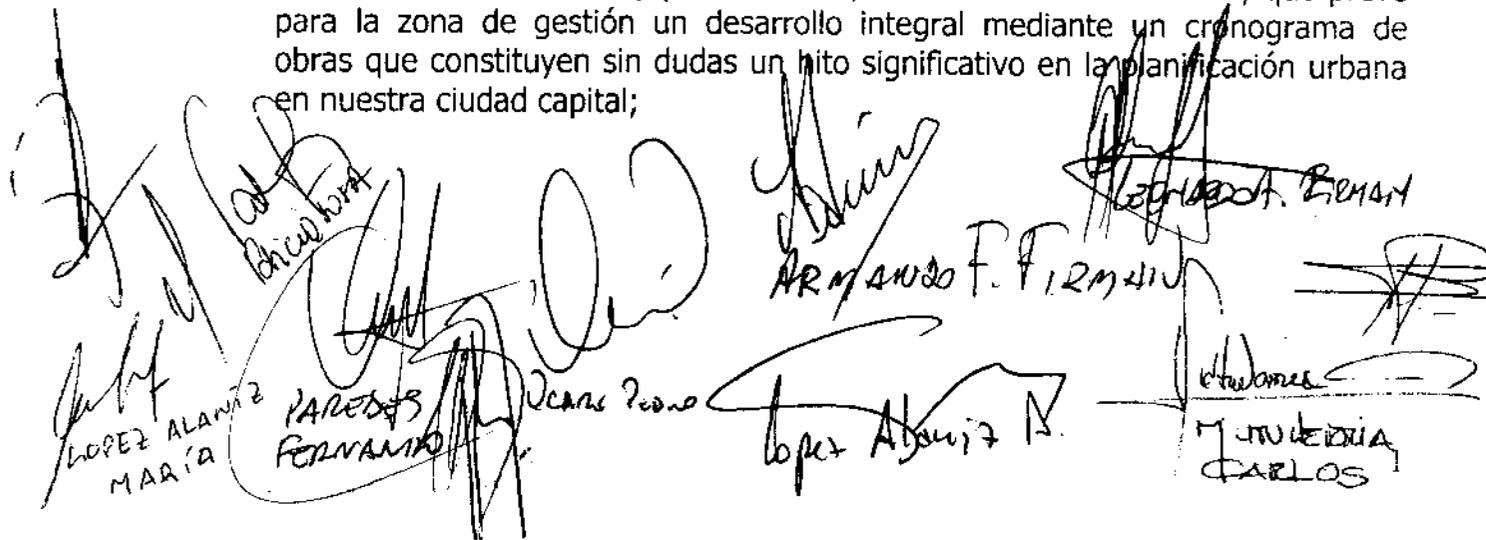
**ACTA DE ACCIÓN CONCERTADA
ACUERDO DE CESIÓN**

En la ciudad de Neuquén, a los 31 días del mes de mayo del año 2010 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, el Sr. Edgardo Echegaray, Vice-presidente, los Directores Cr. Marcelo Raimondo y Dr. Mario Ferrari, todos en representación de Cordineu, por una parte y por la otra los Sres. Pedro Rodolfo Ocare, DNI 21.750.288, María Laura López Alaniz, DNI 18.009.611, Luis Fernando Paredes, DNI 26.132.328, Andrés Esteban López Alaniz, DNI 16.566.997, Sandra Patricia Sosa, DNI 17.763.872, Carlos Ramón Mutuverría, DNI 10.748.174; Leonardo Alberto Firman, DNI 20.793.881 y Armando Feliciano Firman, LE 7.566.676, titulares del inmueble Matrícula 78.769, NC 09-20-093-4521-0000, ubicado en la esquina Sud Este de la intersección de las calles Obrero Argentino y El Chocón de la ciudad de Neuquén, constituyendo domicilio en calle David Abraham y Gendarme Treppo, Manzana 1 Casa 10 de la ciudad e Neuquén en adelante los fundistas, 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;



 LOPEZ ALANIZ MARÍA
 PAREDES FERNANDO
 JEAN PAREDES
 LOPEZ ALANIZ A.
 ARMANDO F. FIRMAN
 EDUARDO BERNARDI
 MUTUVERRIA CARLOS

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;

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 los fundistas son titulares del lote cuya Nomenclatura Catastral es NC 09-20-093-4521-0000, que se encuentra ubicado dentro de la Zona de Gestión, y donde pretende ejecutar un loteo que cuenta con el visado de calidad de diseño urbanístico otorgado por 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 dicho procedimiento fue prolongado en su duración y no falto de inconvenientes y posturas cruzadas, defendidas con vehemencia por las partes, como bien surge del mero cotejo de los antecedentes de autos;

LOPEZ ALANIZ MARIA

 FERNANDO

 Oscar P...

 Fernando F. FERNANDEZ

 Lopez Alaniz A.

 FERNANDO I. FERNANDEZ

 MUTUJERBA CARLOS

Que incluso el fundista efectuó presentaciones ante el Concejo Deliberante capitalino, que motivara la suspensión de este trámite, a fin de evitar o disminuir la cesión que impone la norma, en el entendimiento que su emprendimiento no tenía una meta comercial sino personal para construir sus propias viviendas familiares;

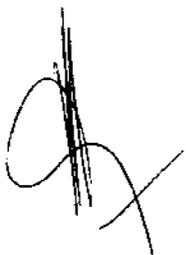
Que posteriormente el fundista, solicitó a ésta Corporación la reapertura de este procedimiento realizando una oferta de cesión en concreto, siendo esta acción concertada la vía idónea para exponer el concurso plenamente libre de las voluntades de las partes, que permite fijar y exponer los fundamentos de la propuesta, conforme los parámetros impuestos por la normativa aplicable, mediante un mecanismo transparente que facilita su debido estudio;

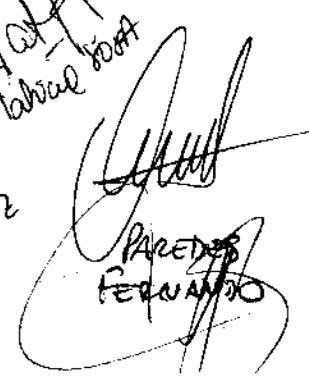
Que es dable remarcar que el proyecto presentado por el fundista obtuvo el Visado de calidad urbanística, otorgado por esta Corporación con anterioridad, siendo necesario su rectificación de acuerdo a la nueva subdivisión según plano que como Anexo I forma parte del presente.

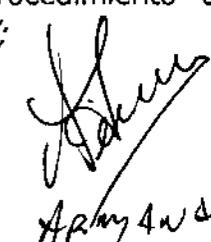
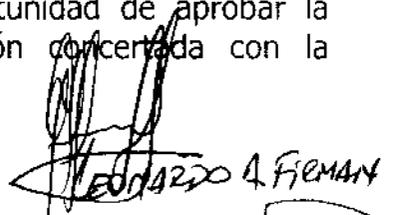
Que la metodología aplicada para arribar al lote cedido constituye una herramienta de implementación que respeta el espíritu de la ordenanza 10.010, y que permitió al arribo de una propuesta acorde para ambas partes que define como variable de intercambio superficie de terreno por ubicación, merituando el mejor valor y utilización potencial del lote, y evitando cualquier fragmentación de difícil aprovechamiento futuro;

Que este mecanismo permite la aplicación de un procedimiento estandarizado y uniforme para el análisis de todas las propuestas de cesión para este procedimiento especial, considerando a su vez las variaciones propias de cada uno de los proyectos; creando un mecanismo de rápida implementación para dinamizar los procesos;

Que esta metodología de cálculo, fue aprobada por parte del Honorable Concejo Deliberante de la ciudad en oportunidad de aprobar la cesión arribada mediante el procedimiento de acción concertada con la "Cooperativa 28 de febrero Ltda.";





 LOPEZ ALANIZ MARIA
 GABRIEL PINEDA
 PINEDA FERNANDO
 Oscar Pineda
 ARMANDO P.F. PINEDA
 Lopez Alaniz A.
 LEONARDO A. FIEMAN
 HORTUENSIA CARLOS

Que Cordineu S.E. 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 este procedimiento 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 cesión acordada tiene por objeto un lote individual a favor de la Municipalidad, ubicado en una esquina, cuestión que le otorga un mayor valor, en razón de las ventajas que importa este tipo de terreno, con frente a calles troncales, cuestiones que fueron tenidas en cuenta para su correcta ponderación;

Que a su vez, de esa manera tanto la Municipalidad y/o Cordineu se evita participar en el desarrollo del loteo que pretenden realizar los fundistas, evitando afrontar los costos proporcionales de la infraestructura interna que ello necesariamente implicaría;

Que lo expuesto permite advertir las ventajas de la cesión del lote identificado como 3, conforme los planos de mensura particular con sub-división de lote de la Chacra 156 obrantes a fs. 99 y 100;

Que Cordineu es la encargada de realizar las obras de infraestructuras y urbanización exterior conforme el Plan Maestro previsto para el Paseo de la Costa, debiendo las mismas ser concluidas en el plazo de 10 años contados a partir de la firma de la presente cesión; bajo la penalidad establecida en el artículo 27º de la Ordenanza 10.010/04.

Que el fundista garantiza a todo evento el presente acto contra todo vicio por evicción, obligándose a prestar la colaboración debida para el perfeccionamiento de la cesión aquí arribada;

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

LOPEZ ALANIZ
 MARIA

Oscar Pedro

FERNANDO

ARMANDO F. FIRMÁN

CARLOS

MUÑOZ

Que asimismo se deja sentado que el presente acuerdo es Ad referéndum de la aprobación por parte del Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén, conforme el artículo 25 de la Ordenanza 10.010/04;

En razón de lo expuesto las partes acuerdan:

ARTÍCULO 1º: Los Sres. Pedro Rodolfo Ocare, DNI 21.750.288, María Laura López Alaniz, DNI 18.009.611, Luis Fernando Paredes, DNI 26.132.328, Andrés Esteban López Alaniz, DNI 16.566.997, Sandra Patricia Sosa, DNI 17.763.872, Carlos Ramón Mutuverría, DNI 10.748.174; Leonardo Alberto Firman, DNI 20.793.881 y Armando Feliciano Firman, LE 7.566.676, titulares del inmueble Matrícula 78.769, NC 09-20-093-4521-0000, ubicado en la esquina Sud Este de las calles Obrero Argentino y el Chocón de la ciudad de Neuquén; ceden a favor de la Municipalidad de la ciudad de Neuquén, con intervención de Cordineu S.E., conforme el artículo 21º, del Capítulo V, "Cesiones Urbanísticas" de la Ordenanza Nº 10.010/04, la cantidad de un (1) lote, conforme el detalle contenido 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 las autorizaciones mencionadas en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 3º: La presente cesión se celebra Ad Referendum de la aprobación del Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén, a tenor de lo prescripto por el artículo 25 de la Ordenanza Nº 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.

LOPEZ ALANIZ MARIA
 PAREDES FERNANDO
 Ocare Pedro
 Lopez Alaniz A.
 ARMANDO F. FIRMAN
 LEONARDO A. FIRMAN
 MUTUVERRIA CARLOS
 5