

- PROMULGADA TACITAMENTE -
ART. 76 - CARTA ORGANICA
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 12680.-

VISTO:

El Expediente N° CD-083-C-2012; y,

CONSIDERANDO:

Que por las presentes actuaciones se eleva a la consideración y aprobación de este Cuerpo, el acuerdo de sesión suscripto ad referendum, con el denominado Grupo GA7, representado por los señores Fernando Nicolas Faci, D.N.I. N° 25.465.514, Mario Alejandro Alcaraz, D.N.I. N° 20.436.530, Nicolás Federico Sancho, D.N.I. N° 24.282.922, Sebastián Bergmann, D.N.I. N° 25.308.631, Marcos Ariel Rodriguez, D.N.I. N° 25.683.920 y Pablo Sebastián Jauneu, D.N.I. N° 26.645.733 en el carácter de titulares dominiales del inmueble Matrícula N° 18.249 y Nomenclatura Catastral N° 09-20-093-2932, conformado por los Lotes A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N Manzanas A y B de la Chacra 155, todo ello en el marco de la obligatoriedad de sesión parcelaria con destino al Master Plan previsto en la Ordenanza N° 10010.-

Que el emprendimiento cuenta con una superficie según mensura de 18.795,00 m², diseñado bajo la forma de urbanización abierta y cumple con las normas específicas de Usos y Ocupación del Suelo para la Zona 135-2a del Distrito Paseo de la Costa, caracterizada en la Ordenanza N° 10010 como Parque Residencial Agrario.-

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 sesión.-

Que con este fin, 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 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.-

Que como resultante de la misma, los loteadores deberán ceder a la Municipalidad de Neuquén, una superficie de 3.177,76 m² que representa el 25% de la superficie total del inmueble conformado por los lotes M y N, resultantes de la Metodología de cálculo aplicada.-

Que la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo emitió su Despacho N° 126/2012, dictaminando aprobar el proyecto de Ordenanza que se adjunta, el cual fue tratado sobre Tablas y aprobado por mayoría en la Sesión Ordinaria N° 26/2012 del día 13 de diciembre del corriente año.-

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARCOS AGUSTÍN SPINA
Secretario Legislativo

- PROMULGADA TACITAMENTE -
ART. 76 - CARTA ORGANICA
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

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 con el denominado Grupo GA7, representado por los señores Fernando Nicolás Faci, D.N.I. N° 25.465.514, Mario Alejandro Alcaraz, D.N.I. N° 20.436.530, Nicolás Federico Sancho, D.N.I. N° 24.282.922, Sebastián Bergmann, D.N.I. N° 25.308.631, Marcos Ariel Rodriguez, D.N.I. N° 25.683.920 y Pablo Sebastián Jauneu, D.N.I. N° 26.645.733 en el carácter de titulares dominiales del inmueble matrícula 18.249 y Nomenclatura Catastral N° 09-20-093-2932, conformado por los Lotes A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N Manzanas A y B de la Chacra 155, a favor de la Municipalidad de Neuquén, con intervención de Cordineu S.E., 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 del lote objeto de cesión que, como ANEXO II, forma parte de la presente Ordenanza.-

ARTICULO 3ª): 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 TRECE (13) DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DOCE (Expediente N° CD-083-C-2012).-

ES COPIA
mv

FDO: CONTARDI
SPINA

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARCOS AGUSTÍN SPINA
Secretario Legislativo



Ordenanza Municipal N° 12680 / 2012
Promulgada Tácitamente Art. 76º
GARTA ORGANICA MUNICIPAL
Expte N° CD-083-C-12

Publicación Boletín Oficial Municip.
Edición N° 1912
Fecha 15.102.2013

ACTA DE ACCIÓN CONCERTADA

En la ciudad de Neuquén, a los 19 días del mes de Octubre del año 2012 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 Cra. Maria Laura Vilche, Presidente, el Arq. Schmit Marcelo, Vice-presidente, en representación de Cordineu, por una parte y por la otra los Sres. Fernando Nicolás **FACI** DNI 25.465.514, Mario Alejandro **ALCARAZ** DNI 20.436.530, Nicolás Federico **SANCHO** DNI 24.282.922, Sebastián **BERGMANN** DNI 25.308.631, Marcos Ariel **RODRIGUEZ** DNI 25.683.920, Pablo Sebastián **JUANEU** DNI 26.645.733, con domicilio en calle **Aconcagua N° 883, B° Limay** de la ciudad de Neuquén, Provincia del Neuquén, en el carácter de apoderados, mediante poder especial folio 690, escritura numero ciento noventa y nueve, legalizada por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Chubut mediante folio 1025, escritura número cuatrocientos ochenta y seis, **representan a los titulares dominiales** del inmueble matrícula 18.249 y Nomenclatura Catastral N° 09-20-93-2932, 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;

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 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 los fundistas son titulares dominiales del lote cuya Nomenclatura Catastral es 09-20-093-2932-0000, que se encuentra ubicado dentro de la Zona de Gestión,

Que Cordineu 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;

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;

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 según la metodología de calculo aprobada por el concejo deliberante surge una **superficie a ceder** a favor de la Municipalidad de Neuquén de **2204.58 m²**; todo ello conforme el artículo 21° de la Ordenanza 10.010, equivalentes al porcentual establecido por la Ordenanza 10.010 sobre el total de la superficie de terreno de su propiedad; constituida por dos lotes, con los servicios de electricidad y alumbrado público, agua potable, red de cloacas, gas natural y calles sin cordón cuneta y calzada enripiada,

Que los lotes cedidos son individualizados como **lotes M y N de 1588.88 m² cada uno constituyendo una superficie total de 3177.76 m²**, según plano Anexo I que forma parte integrante de la presente; asimismo se deja sentado que las medidas superficiales de cada parcela, como así también sus medidas lineales y angulares, se perfeccionarán con el Plano de Mensura Registrado en la Dirección Provincial de Catastro;

Que existe una diferencia de **973.18 m2** a favor de los fundistas que resultan de la suma de las superficies de los lotes cedidos y la superficie a ceder;

Que CORDINEU se compromete a saldar esa diferencia con la **futura venta** del lote **M de 1588,88 m2**; cuyo valor será el que surja al momento de la venta.

Que los fundistas se comprometen a llevar a cabo el plan de obras de infraestructura interna según el Anexo II que forma parte de la presente;

Que los fundistas se comprometen a completar con los trámites ante la Municipalidad de Neuquén para poder escriturar los lotes cedidos en forma independiente a los plazos de ejecución de la infraestructura interna faltante, dentro del plazo de ciento veinte (120) días contados a partir de la aprobación de la Acción Concertada por el Concejo Deliberante, estos trámites deberán formalizarse mediante la firma de un Convenio y la presentación de Pólizas de Caucción que cubran los montos de dichas obras faltantes.

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

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;

En razón de lo expuesto las partes acuerdan:

ARTÍCULO 1º: Los Sres. Juan Pablo **MONASTERIO** DNI 26.331.191, Laura Débora **DELVAS** DNI 23.494.242, Pablo **ARPAJOU** DNI 27.994.693, Fernando Nicolás **FACI** DNI 25.465.514, Lorena **ETCHEVERRY DOMEÑO** DNI 25.807.787, Mariela Beatriz **BARASICH** DNI 26.548.039, Claudio Alberto **ZANOTTI FRAGONARA** DNI 25.465.663, Carina Fabiola **APIS** DNI 23.384.020, Mario Alejandro **ALCARAZ** DNI 20.436.530, Carlos Alberto **BARDAVID** DNI 13.990.168, Adriana Isabel **CACERES** DNI 13.061.776, Nicolás Federico **SANCHO** DNI 24.282.922, Carlos Alberto **LIRIA** DNI 17.868.848, Sebastian **BERGMANN** DNI 25.308.631, Mariana **BERGMANN** DNI 27.193.797, Marcos Ariel **RODRIGUEZ** DNI 25.683.920, Danina Valeria **CIAMPINI** DNI 28.093.325, Walter Javier **DREXLER** DNI 28.632.414, Carlos Enrique **DREXLER** L.E. 5.162.737, Stella Maris **WOLFF** DNI 13.751.479, Pablo Sebastián **JUANEU** DNI 26.645.733, María Celeste **GAMBAUDO** DNI 26.056.905, Adriana Alicia **GUEVARA** DNI 16.294.682, Fernando José **PARAMO** DNI 13.569.141, Adrián Osvaldo **ZAPATA** DNI 20.235.128, Mariana **OSSES** DNI 23.615.239 en el carácter de titulares dominiales del inmueble matrícula 18.249 y Nomenclatura Catastral N° 09-20-93-2932, cede a favor de la Municipalidad de la ciudad de Neuquén, con intervención de Cordineu S.E., en cumplimiento del artículo 21º, del Capítulo V, "Cesiones Urbanísticas" de la Ordenanza N° 10.010/04; los individualizados como lotes M y N en el plano que como Anexo I, que forma parte integrante de la presente.

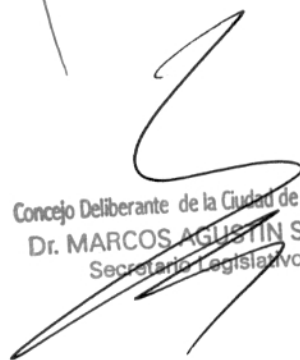
ARTÍCULO 2º: La cesión señalada se perfeccionará por el instrumento que impone la normativa civil para la transferencia de inmuebles, una vez obtenida las autorizaciones mencionadas en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 3º: La presente cesión se celebra Ad Referéndum de la aprobación por parte del Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén, a tenor de lo prescripto por el artículo 25º 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. MARCOS AGUSTIN SPINA
Secretario Legislativo



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

EN EL MARCO DE LA ORDENANZA 10.010

DESARROLLO ANALIZADO

FACI NICOLÁS Y OTROS - GA7

CONSIDERANDO OBRAS INTERNAS



Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARCOS AGUSTÍN SPINA
Secretario Legislativo

[Handwritten signatures and initials]

12680

PASO 1

CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO

SUPERFICIES A CONSIDERAR

SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO ORIGINAL SEGÚN MENSURA EN M2	18.795,60 m ²
SUPERFICIE SEGÚN MENSURA EN HECTAREAS	1,88 Ha
25 % INDIVISO A CEDER SEGÚN ORDENANZA 10.010	4.698,90 m ²
SUPERFICIE AFECTADA POR LA FRANJA COSTERA (SI EXISTE)	0,00 m ²
SUPERFICIE FINAL A CEDER ORIGINALMENTE	4.698,90 m ²

CALCULO DE LA SUPERFICIE DE COMERCIALIZACIÓN

SUPERFICIE DE ESPACIOS COMUNES	0,00 m2
SUPERFICIE DE FRANJA COSTERA	0,00 m2
SUPERFICIE DE CALLES	3.628,12 m2
TOTAL SUPERFICIES DE ESPACIOS Y CALLES	3.628,12 m2
SUPERFICIE FINAL COMERCIALIZABLE	15.167,48 m2

TASACIÓN

TASACION POR HECTAREA	110.000,00 U\$S/ha
VALOR DEL U\$S	3,66 \$ por U\$S
TASACIÓN POR HECTAREA EN \$	402.600,00 \$/ha
SUPERFICIE SEGÚN MENSURA EN HECTAREAS	1,88 ha
TASACIÓN DEL TERRENO EN \$	756.710,86 \$
SUPERFICIE SEGÚN MENSURA EN M2	18.795,60 m ²
TASACIÓN POR M2	40,26 \$/m ²

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

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARCOS AGUSTÍN SPINA
 Secretario Legislativo

Handwritten signatures and a stamp with the number 680 are located at the bottom of the page.

PASO 2

ANALISIS DE LAS INVERSIONES INTERNAS DEL TERRENO

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
 Dr. MARCOS AGUSTÍN SPINA
 Secretario Legislativo

COMPUTO ESTIMATIVO

ITEM	CANTIDAD		PRECIO ITEM		PRECIO FINAL
Cerco y Tareas preliminares	-	ml	230,00	\$/ml	- \$
Desmonte y nivelación	18.795,60	m ²	2,00	\$/m ²	37.591,20 \$
Parquización y Forestación		m ²	10,00	\$/m ²	- \$
Red de riego e Incendio	-	m ²	12,00	\$/m ²	- \$
Construcciones auxiliares comunes	-	m ²	1.700,00	\$/m ²	- \$
Calles sin cordon cuneta	3.628,12	m ²	60,00	\$/m ²	217.687,20 \$
Alumbrado Interno	544,00	ml	480,00	\$/ml	261.120,00 \$
Telefonia	-	ml	210,00	\$/ml	0,00 \$
Red de electricidad	544,00	ml	444,00	\$/ml	241.536,00 \$
Red de Electricidad (Conexiones)*	14,00	u	465,00	\$/u	6.510,00 \$
Red de Gas	544,80	ml	165,00	\$/2	89.892,00 \$
Red de agua	272,40	ml	183,00	\$/ml	49.849,20 \$
Red de agua (conexión corta)*	14,00	u	1.800,00	\$/u	25.200,00 \$
Red cloacal	272,40	ml	270,00	\$/ml	73.548,00 \$
Red cloacal (conexión corta)*	14,00	u	1.500,00	\$/ml	21.000,00 \$
TOTAL					1.023.933,60 \$

Se consideran inversiones en columnas de alumbrado y de electricidad - No el Cableado aéreo

TOTAL COSTO DE OBRAS INTERNA:

1.023.933,60 \$

12680

PASO 3

ANALISIS DEL DESARROLLO INMOBILIARIO

VALORIZACIÓN DEL PRECIO DE VENTA DEL DESARROLLO

VALOR DE VENTA DE TERRENO PROMEDIO		45.000,00 U\$S
VALOR DEL U\$S	marzo 2009	3,66
VALOR DEL TERRENO EN \$		190.000,00 \$
SUPERFICIE PROMEDIO DE TERRENOS DEL DESARROLLO		1.000,00 m ²
VALOR DE VENTA DE TERRENOS EN \$ / M2		190,00 \$/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	15.167,48 m2
VALOR DE VENTA DE TERRENOS EN \$ / M2	190,00 \$ X m2

INGRESO TOTAL POR VENTA DE TERRENOS 2.881.821,20 \$

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

ITEM	VALOR	incidencia sobre venta
Terreno	756.710,86 \$	26,3%
Infraestructura	1.023.933,60 \$	35,5%
Proyecto y Gestión	153.590,04 \$	5,33%
Otros Gastos	28.818,21 \$	1,00%
TOTAL	1.963.052,71 \$	68,1% A

1.206.341,85 TOTAL DE INVERSIONES NECESARIAS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

VENTA TOTAL DEL DESARROLLO	2.881.821,20 \$	100,00% B
BENEFICIO DEL DESARROLLO EN SU CONJUNTO	918.768,49 \$	31,9% C=A-B

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
 Dr. MARCOS AGUSTÍN SPINA
 Secretario Legislativo

12680

PASO 4

DEFINICIÓN FINAL DE LA SUPERFICIE A CEDER

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
 Dr. MARCOS AGUSTÍN SPINA
 Secretario Legislativo

INGRESOS CORRESPONDIENTES A CORDINEU | MUNICIPLAIDAD DE NEUQUEN

VENTA TOTAL DEL DESARROLLO	2.881.821,20	\$	A	SEGÚN LO DEFINIDO EN PASO 3
PORCENTAJE DE LA VENTA CORRESPONDIENTE A CORDINEU	25,00%	720.455,30	B	
SALDO A FAVOR DEL DESARROLADOR	2.161.365,90	\$	C=A-B	

EGRESOS CORRESPONDIENTES A CORDINEU | MUNICIPLAIDAD DE NEUQUEN

TOTAL DE INVERSIONES NECESARIAS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO (SIN TERRENO)	1.206.341,85	\$	D	SEGÚN LO DEFINIDO EN PASO 3
PORCENTAJE DE INVERSIONES CORRESPONDIENTES A CORDINEU	25,00%	301.585,46	E	
SALDO DE INVERSION A CARGO EXCLUSIVO DEL DESARROLADOR	904.756,39	\$	F=D-E	

DIFERENCIA FINAL ENTRE INGRESOS Y EGRESOS SALDO FINAL A LIQUIDAR

PORCENTAJE DE LA VENTA CORRESPONDIENTE A CORDINEU	720.455,30	\$	B	
PORCENTAJE DE INVERSIONES CORRESPONDIENTES A CORDINEU	301.585,46	\$	E	
SALDO FINAL A FAVOR DE CORDINEU	418.869,84	\$	G=B-E	

CONVERSIÓN A SUPERFICIE EQUIVALENTE

SALDO FINAL A FAVOR DE CORDINEU	418.869,84	\$	G	
VALOR DE VENTA DE TERRENOS EN \$ / M2 TASACIÓN DE MAYO/09	190,00	\$ X m2	H	
SUPERFICIE FINAL A CEDER	2.204,58	m2	I=G/H	
LOTE PROMEDIO	1.000,00	m2		

SUPERFICIE RESULTANTE FINAL YA DESARROLLADA **I 2.204,58 m2**

12680