

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 12688.-

VISTO:

El Expediente N° CD-085-C-2012; 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 señor Daniel Tosello, D.N.I. N° 11.728.820, en representación del Loteo Dos Ríos – Fideicomiso Paseo de la Costa, respecto de los inmuebles individualizados como Lote H de la Chacra N° 157, identificado con la Nomenclatura Catastral N° 09-20-093-3436, y 09-20-93-3447 ubicado en calles Eliseo Boer s/n de esta ciudad, todo ello en el marco de la obligatoriedad de cesión parcelaria con destino al Master Plan previsto en la Ordenanza N° 10010.-

Que el emprendimiento cuenta con una superficie total de 72.981,62 m², diseñado bajo la forma de urbanización abierta y cumple con las normas específicas de Usos y Ocupación del Suelo para la Zona 134-1 del Distrito Paseo de la Costa, caracterizada en la Ordenanza N° 10010 como Parque Residencial Costero.-

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 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 constituida por los lotes 3 y 4 de la Manzana A, cada uno de 1002,31 m² de superficie y lotes 2,3 y 4 de la Manzana E, cada uno de 1.047,34 m² de superficie, constituyendo una superficie total de 5.146,64 m².- que representa el 25% de la superficie total del inmueble y como resultante de la Propuesta y Metodología de calculo, en función de las obras anticipadas por los desarrolladores.-

Que la Comisión Obras Públicas y Urbanismo emitió su Despacho N° 128/2012, 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.-

- 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 67°),
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 señor Daniel Tosello, D.N.I. N° 11.728.820, en representación del Loteo Dos Ríos – Fideicomiso Paseo de la Costa en el carácter de titulares de los inmuebles individualizados como Lote H de la Chacra N° 157, identificado con la Nomenclatura Catastral N° 09-20-093-3438, y 09-20-93-3447 ubicado en calles Eliseo Boer s/n de esta ciudad, del inmueble individualizado como Lote C de la Chacra 158, con Nomenclatura Catastral N° 09-20-078-6116-0000, ubicado en calle Obrero Argentino y Boer de Confluencia Rural de esta ciudad, 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 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 TRECE (13) DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DOCE (Expediente N° CD-085-C-2012).-

ES COPIA
mv

FDO: CONTARDI
SPINA

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



Ordenanza Municipal N° <u>12688</u> <u>12012</u>
Promulgada Tácitamente Art. 76°
CARTA ORGANICA MUNICIPAL
Expte N° <u>CD 085-C-12</u>

Publicación Boletín Oficial Municipal
Edición N° <u>1913</u>
Fecha <u>22</u> / <u>02</u> / <u>2013</u>

ACTA DE ACCIÓN CONCERTADA
ACUERDO DE CESIÓN
FIDEICOMISO PASEO DE LA COSTA – CORDINEU S. E.

En la ciudad de Neuquén, a los 26 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 la Ctdra. María Laura Vilche, Presidente, el Arq. Marcelo Schmit, Vice-presidente, todos en representación de Cordineu S. E. por una parte y por la otra el Sr. Daniel Tosello DNI 11.728.820, en su carácter de apoderado del Fideicomiso Paseo de la Costa, con domicilio en calle San Martín 195 Piso 6 Oficina 8 de la ciudad de Neuquén, adelante el fundista por otra parte, para celebrar 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 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 equivalente al 25 % de la superficie de los terrenos 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 ésta acción concertada se limita únicamente a los lotes cuya nomenclatura es 09-20-93-3447-0000 y 09-20-93-3438-0000, y corresponden al proyecto Urbanización Dos Ríos.

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 el presente acuerdo de cesión contempla tanto cesión de tierras sin mejoras como también de lotes con su correspondiente infraestructura de servicios que están dentro del desarrollo inmobiliario que impulsa el fundista.

...Que respecto a la superficie de tierra sin mejoras que **se cede** corresponde el 50 % de la prolongación de la calle Alférez Boer que alcanza los **3.158,43 m2** y la cesión para el canal de desagüe del proyecto de defensa costera por una superficie de **1.711,60 m2.**, todo lo cual consta en el **Anexo I** que forma parte de la presente Acta.

...Que la restante superficie a ceder a la Municipalidad, de **5.417,78 m2** calculada conforme la metodología aplicada para estos caso y que fuera aprobada por parte del Concejo Deliberante, respetando el espíritu de la ordenanza 10.010.

Que la cesión estipulada en el Artículo 21º de la Ordenanza Nº 10.010/04 está constituida por lotes urbanizados, con los servicios de agua potable, desagües cloacales, electricidad y alumbrado público, gas natural y calles con cordón cuneta y calzada enripiada.

...Que los lotes cedidos son los individualizados como **lotes 3 y 4 de la Manzana A, cada uno de 1.002,31 m2 de superficie y lotes 2, 3 y 4 de la Manzana E, cada uno de 1.047,34 m2 de superficie, constituyendo una superficie total de 5.146,64 m2**, según plano **Anexo II** 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 **menor superficie cedida en lotes, de 271,14 m2** respecto a la superficie calculada a ceder, que será compensada en dinero, al valor que determine el Tribunal de Tasaciones de Neuquén al momento de efectuarse la cancelación de dicho monto.

Que 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 para dinamizar los proyectos:

Que los costos correspondientes a la ejecución 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 los efectos de no demorar el desarrollo del proyecto que impulsa el Fideicomiso Paseo de la Costa, el mismo fue avanzando a su propia costa, en forma previa a la instrumentación de la presente cesión y que el desarrollador se compromete a finalizarlo según el programa de obras que se adjunta a la presenta como **Anexo III** que forma parte de la presente Acta.

Que los fundistas se comprometen a completar los trámites ante la Municipalidad de Neuquén y la Dirección Provincial de Catastro, 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 Seguro de Caución 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 referéndum del Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén, conforme el artículo 25º de la Ordenanza 10.010/04;

En razón de lo expuesto las partes acuerdan:

ARTÍCULO 1º: El fundista cede a favor de la Municipalidad de la Ciudad de Neuquén, con intervención de Cordineu S. E., conforme al artículo 21º del Capítulo V "Cesiones Urbanísticas" de la Ordenanza N° 10.010/04, la superficie de 4.870,03 m2 de tierra sin mejoras, detallado en el **Anexo I** que forma parte integrante de la presente, con mas el agregado del predio por avulsión que corresponda.

ARTÍCULO 2º: El fundista cede a favor de la Municipalidad de la Ciudad de Neuquén, con intervención de Cordineu S. E., conforme al artículo 21º del Capítulo V "Cesiones Urbanísticas" de la Ordenanza N° 10.010/04, los siguientes **lotes: 3 y 4 de la Manzana A, cada uno de 1.002,31 m2 de**

superficie y lotes 2, 3 y 4 de la Manzana E, cada uno de 1.047,34 m² de superficie, constituyendo una superficie total de 5.146,64 m², del proyecto de urbanización Dos Ríos del fideicomiso "Paseo de la Costa" detallados conforme al **Anexo II** que forma parte integrante de la presente, todo ello según el programa de obras que el desarrollador se compromete a ejecutar y que consta como **Anexo III** que integra este acuerdo.

ARTÍCULO 3º: La diferencia de **menor superficie cedida en lotes, de 271,14 m²** respecto a la superficie calculada a ceder, será compensada en dinero, al valor que determine el Tribunal de Tasaciones de Neuquén al momento de efectuarse la cancelación de dicho monto, dentro del plazo de 90 días corridos, contados a partir de la aprobación de la cesión por el Concejo Deliberante.

ARTÍCULO 4º: 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 4º.

ARTÍCULO 5º: 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 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 Nequén
Dr. MARCOS AGUIRRE SPINA
Secretario Legislativo

PRODUCIDO POR UN PRODUCTO EDUCATIVO DE AUTODESK

[Handwritten signature]

SUP. TOTAL ----- 76.140,08 m2
CESION DE CANAL ----- 1.711,60 m2
SESION 1/2 CALLE BOERR ----- 3.158,43 m2
SUP. A CEDER TIERRAS SIN MEJORAS --- 4.870,03 m2



ANEXO I
CALCULO DE CESION TIERRAS SIN MEJORAS
LOTEO DOS RIOS



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

EN EL MARCO DE LA ORDENANZA 10.010

Proceso Deliberante de la Ciudad de Marquén
D. MARCOS AGUSTIN SPINA
Secretario Legislativo

DESARROLLO ANALIZADO

FIDEICOMISO PASEO DE LA COSTA

CONSIDERANDO OBRAS INTERNAS Y ELECTRICIDAD DEFINITIVA AÉREA
VERSIÓN 07 AGOSTO 2012 CON VALORES DE JUNIO 2012



A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

PASO 1

CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO

SUPERFICIES A CONSIDERAR

SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO DEL LOTEO	72981,65 m ²
SUPERFICIE DE CALLE BOERR CEDIDA	3158,43 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO ORIGINAL SEGÚN MENSURA EN M2	76.140,08 m²
SUPERFICIE SEGÚN MENSURA EN HECTAREAS	7,61 Ha
25 % INDIVISO A CEDER SEGÚN ORDENANZA 10.010	19.035,02 m ²
SUPERFICIE AFECTADA POR LA FRANJA COSTERA (SI EXISTE)	0,00 m ²
SUPERFICIE A CEDER ORIGINALMENTE	19.035,02 m²
SUPERFICIE A CEDER PARA CANAL DE DESAGÜE DE DEFENSA COSTERA	1.711,60
PROPORCIONAL 50% DE SUPERFICIE CEDIDA APERTURA CALLE BOERR	3.158,43
SUPERFICIE A CEDER EN LOTE INDIVISO	14.164,99

CALCULO DE LA SUPERFICIE DE COMERCIALIZACIÓN

SUPERFICIE CALLE BOERR A CEDER	3.158,43
SUPERFICIE DE ESPACIOS COMUNES	0,00 m ²
SUPERFICIE DE CANAL A CEDER	1.711,60 m ²
SUPERFICIE DE CALLES Y OCHAVAS	16.018,26 m ²
TOTAL SUPERFICIES DE ESPACIOS Y CALLES	20.888,29 m²
SUPERFICIE FINAL COMERCIALIZABLE	55.251,79 m²
A-B	

TASACIÓN

TASACION POR HECTAREA	160.000,00 U\$S/ha
VALOR DEL U\$S	4,54 \$ por U\$S
TASACION POR HECTAREA EN \$	726.400,00 \$/ha
SUPERFICIE SEGÚN MENSURA EN HECTAREAS	7,61 ha
TASACION DEL TERRENO EN \$	5.530.815,41 \$
SUPERFICIE SEGÚN MENSURA EN M2	76.140,08 m ²
TASACION POR M2	72,64 \$/m²

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

DIA 30/06/2012



Concejo Deliberante
 Dr. MARCOS AGUSTÍN SPINA
 Secretario Legislativo

PASO 2

INDICE CAC JUN 12 1135,4
 INDICE CAC JUL 10 704,6
 VALORES DE JUN 2012 1,611

ANALISIS DE LAS INVERSIONES INTERNAS DEL TERRENO

COMPUTO ESTIMATIVO

ITEM	CANTIDAD		PRECIO ITEM		PRECIO FINAL
Cerco y Tareas preliminares	-	ml	370,62	\$/ml	- \$
Desmante y nivelación	1,00	m ²	891.581,61	\$/m ²	891.581,61 \$
Parquización y Forestación	0,00	m ²	16,11	\$/m ²	- \$
Red de riego e Incendio	-	m ²	19,34	\$/m ²	- \$
Construcciones auxiliares comunes	-	m ²	2.739,40	\$/m ²	- \$
Calles con cordon cuneta	16.018,26	m ²	194,98	\$/m ²	3.123.251,52 \$
Alumbrado y Electricidad tendido aéreo Defini	1,00	u	468.481,45	\$/u	468.481,45 \$
Telefonia	-	ml		\$/ml	0,00 \$
	-	ml	-		0,00 \$
Red de Electricidad (Conexiones)*	55,00	u	749,31	\$/u	41.211,83 \$
Red de Gas	2.284,00	ml	265,88	\$/2	607.276,25 \$
Red de agua	1.142,00	ml	294,89	\$/ml	336.762,28 \$
Red de agua (conexión corta)*	55,00	u	1.933,69	\$/u	106.353,11 \$
Red cloacal	1.142,00	ml	386,74	\$/ml	441.655,45 \$
Red cloacal (conexión corta)*	55,00	u	600,00	\$/u	33.000,00 \$
Transformador MT - BT AÉREO	1,00	u	112.665,00	\$/u	112.665,00 \$
Pozo de Bombeo - Cloacas	1,00	u	335.841,93	\$/u	335.841,93 \$
TOTAL					6.498.080,43 \$

TOTAL COSTO DE OBRAS INTERNAS 6.498.080,43 \$

Concejo Deliberante de la Ciudad de Mar del Plata
 Dr. MARCO AGOSTINI SPINA
 Secretario Legislativo

PASO 3

ANALISIS DEL DESARROLLO INMOBILIARIO

VALORIZACIÓN DEL PRECIO DE VENTA DEL DESARROLLO

VALOR DE VENTA DE TERRENO PROMEDIO			60.000,00 U\$S
VALOR DEL U\$S	DIA	30/06/2012	4,54
VALOR DEL TERRENO EN \$			272.400,00 \$
SUPERFICIE PROMEDIO DE TERRENOS DEL DESARROLLO			1.000,00 m ²
VALOR DE VENTA DE TERRENOS EN \$ / M2			272,40 \$/m²

SUPERFICIE FINAL COMERCIALIZABLE 55.251,79 m2
 VALOR DE VENTA DE TERRENOS EN \$ / M2 272,40 \$ X m2

INGRESO TOTAL POR VENTA DE TERRENOS 15.050.587,60 \$

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

ITEM	VALOR	incidencia sobre venta
Terreno	5.530.815,41 \$	36,7%
Infraestructura	6.498.080,43 \$	43,2%
Proyecto y Gestión	974.712,06 \$	6,48%
Otros Gastos	150.505,88 \$	1,00%
TOTAL	13.154.113,78 \$	87,4% A

7.623.298,37 TOTAL DE INVERSIONES NECESARIAS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

VENTA TOTAL DEL DESARROLLO 15.050.587,60 \$ 100,00% B
 BENEFICIO DEL DESARROLLO EN SU CONJUNTO 1.896.473,81 \$ 12,6% C=A-B




PASO 4

DEFINICIÓN FINAL DE LA SUPERFICIE A CEDER

INGRESOS CORRESPONDIENTES A CORDINEU | MUNICIPLAIDAD DE NEUQUEN

VENTA TOTAL DEL DESARROLLO	15.050.587,60 \$	A	SEGÚN LO DEFINIDO EN PASO 3
PORCENTAJE DE LA VENTA CORRESPONDIENTE A CORDINEU	19,87% 2.990.551,76 \$	B	
SALDO A FAVOR DEL DESARROLADOR	12.060.035,84 \$	C=A-B	

EGRESOS CORRESPONDIENTES A CORDINEU | MUNICIPLAIDAD DE NEUQUEN

TOTAL DE INVERSIONES NECESARIAS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO (SIN TERRENO)	7.623.298,37 \$	D	SEGÚN LO DEFINIDO EN PASO 3
PORCENTAJE DE INVERSIONES CORRESPONDIENTES A CORDINEU	19,87% 1.514.749,39 \$	E	
SALDO DE INVERSION A CARGO EXCLUSIVO DEL DESARROLADOR	6.108.548,98 \$	F=D-E	

DIFERENCIA FINAL ENTRE INGRESOS Y EGRESOS SALDO FINAL A LIQUIDAR

PORCENTAJE DE LA VENTA CORRESPONDIENTE A CORDINEU	2.990.551,76 \$	B	
PORCENTAJE DE INVERSIONES CORRESPONDIENTES A CORDINEU	1.514.749,39 \$	E	
SALDO FINAL A FAVOR DE CORDINEU	1.475.802,37 \$	G=B-E	

CONVERSIÓN A SUPERFICIE EQUIVALENTE

SALDO FINAL A FAVOR DE CORDINEU	1.475.802,37 \$	G	
VALOR DE VENTA DE TERRENOS EN \$ / M2	272,40 \$ X m2	H	
SUPERFICIE FINAL A CEDER	5.417,78 m2	I=G/H	
LOTE PROMEDIO	1.000,00 m2		

SUPERFICIE RESULTANTE YA DESARROLLADA A CEDER	I 5.417,78 m2
-----------------------------------------------	---------------