

X

- PROMULGADA TACITAMENTE -
ART. 76 - CARTA ORGANICA
MUNICIPAL

ORDENANZA N° 13302.-

VISTO:

El Expediente N° CD-043-C-2015; y,

CONSIDERANDO:

Que mediante Ordenanza N° 8976 se aprobó el acta convenio de creación de la Corporación de Desarrollo Integral de Neuquén Sociedad del Estado (Cordineu S.E.) constituida por la Provincia y la Municipalidad de Neuquén, en los términos de la Ley Nacional N° 20.705.-

Que en el marco del Programa de Desarrollo del Paseo Costero de las Riberas de los Ríos Limay y Neuquén, aprobado por Ordenanza N° 10010, denominado Plan Maestro, y a efectos de financiar las obras de infraestructura y urbanización de la zona, se previó como fuente de recursos la cesión del 25% (veinticinco) de las superficies afectadas por los desarrolladores en cada uno de los emprendimientos.-

Que con la sanción de la Ordenanza N° 12982, modificatoria de la Ordenanza N° 10010, se brindó la posibilidad a CORDINEU S.E. de acordar con los desarrolladores que el porcentaje de tierra a ceder sea compensado en dinero o mediante la ejecución de obras de infraestructura externa, que estén a cargo de la Corporación, que se encuentren en el plan de obras a ejecutar y sean aprobadas previamente por la misma, previendo asimismo que la cesión de la tierra se efectúe en forma divisa, de manera de evitar dispendios en cuanto a los trámites posteriores de escrituración y administración general de dichas superficies.-

Que el presente proyecto denominado "Plan C", comprende tres inmuebles a desarrollar que se identifican como Lote B bajo Nomenclatura Catastral 09-20-078-7527-0000 y Lote D2 bajo Nomenclatura Catastral 09-20-078-6040-0000, ambos de la Chacra 158, ubicados sobre calle Los Álamos, El Chocon y Obrero Argentino, dentro del Distrito 135-2b, denominado Parque Residencial Costero.-

Que los fundistas acordaron con Cordineu S.E., pagar en dinero el 25% que corresponde ceder a los inmuebles mencionados, al valor que fije el Tribunal de Tasaciones de la Provincia del Neuquén.-

Que la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo, emitió su Despacho N° 078/2015, dictaminando aprobar el Proyecto de Ordenanza que se adjunta, el cual fue tratado sobre Tablas y aprobado por unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 017/2015, celebrada por el Cuerpo el 08 de octubre del corriente año.-

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. DAMIÁN R. CANUTO
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 Acta de Acuerdo de Cesión celebrada entre Cordineu S.E. y el señor Sano Juan, DNI 14.853.764, la señora Sano Stella Maris, DNI 18.167.058 y la señora Sano Maria Marcela, DNI 16.644.449, todos titulares dominiales de los inmuebles identificados con la Nomenclatura Catastral 09-20-078-7527-0000 (Lote B) y bajo Nomenclatura Catastral 09-20-078-6040-0000 (Lote D2), ambos de la Chacra 158, ubicados sobre calle Los Álamos, El Chocon y Obrero Argentino, dentro del Distrito 135-2b, denominado Parque residencial Costero, a favor de la Municipalidad de Neuquén, celebrada a tenor de la normativa vigente y 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.-

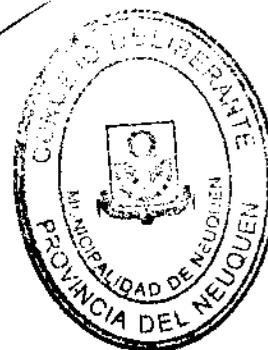
ARTICULO 3º): COMUNIQUESE AL ORGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN; A LOS OCHO (08) DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE (Expediente N° CD-043-C-2015).-

ES COPIA
am

FDO: SCHLERETH
CANUTO

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. DAMIÁN R. CANUTO
Secretario Legislativo



Ordenanza Municipal N° 13302 12015
Promulgada Tácitamente Art. 76º
CARTA ORGANICA MUNICIPAL
Expte N° CD.043.C.15

Publicación Boletín Oficial Municipal
Edición N° 2050
Fecha 30 / 10 / 2015

Anexo I

ACUERDO DE CESIÓN

En la ciudad de Neuquén, a los ~~14~~ días del mes de Septiembre del año 2015 siendo las 11:30hrs., 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 el Cr. Marcelo Bermúdez, Presidente, la Cra. María Laura Vilche, Vice-presidente, los Directores Cr. Marcelo Raimondo y Cr. Gastón Basillo, todos en representación de Cordineu, por una parte y por la otra el Sr. Juan Sano, DNI N° 14.853.764, la Sra. Stella Maris Sano, D.N.I N° 18.167.058 y la Sra. María Marcela Sano, D.N.I. N° 16.644.449, todos ellos en carácter de titulares dominiales de los inmuebles de **Nomenclatura Catastral N° 09-20-078-7527-0000 (Lote B) y N° 09-20-078-6040-0000 (Lote D2) de la Chacra 158**, en adelante los fundistas, celebran la presente acta en razón de los siguientes antecedentes:

Que la Corporación 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 la Corporación 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;

Consejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
DR. DAMIÁN B. CANUTO
Secretario Legislativo

SANO MARCELA

Stella Maris Sano

Que los fundistas son titulares dominiales de los lotes cuya Nomenclatura Catastral son **09-20-078-7527-0000 (Lote B)** y **Nº 09-20-078-6040-0000 (Lote D2)**, que se encuentran ubicados dentro de la Zona de Gestión;

Que la Corporación 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 Nº 10.010/04 y su modificatoria, Ordenanza Nº 12.982;

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; las que les garantizarán el otorgamiento de las factibilidades necesarias para el desarrollo del loteo, de acuerdo al Visado Técnico de Calidad Urbanística;

Que la Corporación fue autorizada 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 los fundistas acuerdan ceder a favor de la Municipalidad de Neuquén conforme el artículo 21º de la Ordenanza 10.010 una superficie de **24.253,00 m2**, y que representa el **25,00%** de la superficie total de los inmuebles, que es de **67.012,00 m2** correspondiente al lote de Nomenclatura Catastral Nº **09-20-078-7527-0000 (Lote B)** y de **30.000,00 m2** para el lote de Nomenclatura Catastral Nº **09-20-078-6040-0000 (Lote D2)** señalados en Anexo I que forma parte del documento que se firma. 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 los fundistas acuerdan con Cordineu S.E., conforme el artículo 21º de la Ordenanza 10.010 y su modificatoria, Ordenanza Nº 1298, **pagar en dinero el 25% que corresponde ceder de los inmuebles identificados con las Nomenclatura Catastral Nº 09-20-078-7527-0000 (Lote B) y Nº 09-20-078-6040-0000 (Lote D2) al valor que fije el Tribunal de Tasaciones de la Provincia de Neuquén;**

Que mediante valuación recibida del Tribunal de Tasaciones se determinó un valor por metro cuadrado de **\$ 490,00** para el lote de **Nomenclatura Catastral Nº 09-20-078-7527-0000**, y de **\$ 410,00** para el lote de **Nomenclatura Catastral Nº 09-20-078-6040-0000;**

Junta
Sano
Consejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. DAMIAN R. CANUTO
Secretario Legislativo

SANO MARCE CA.

Stella Maris Szna 2

Que de acuerdo a estos valores, el monto a pagar por los Sres. Sano, por los **24.253,00 m2** asciende a la suma de **\$ 10.542.500,00 (Pesos Diez Millones quinientos cuarenta y dos mil quinientos con 00/100)**;

Que las partes acuerdan realizar el pago del 10% del valor determinado de la tierra a la firma de la presente Acta de Acción Concertada, el 30% del valor que surja según tasación actualizada del Tribunal de Tasaciones de la Provincia, dentro de los 15 días de la publicación de la correspondiente ordenanza que homologue la acción concertada y 4 cuotas mensuales y consecutivas, cada una equivalente al 15% del monto a pagar, la primera a los 30 días de la publicación mencionada y así sucesivamente;

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 y su modificatoria, Ordenanza N° 12.982;

En razón de lo expuesto las partes acuerdan:

ARTÍCULO 1º: El Sr. Juan Sano, DNI N° 14.853.764, la Sra. Stella Maris Sano, D.N.I. N° 18.167.058 y la Sra. María Marcela Sano, D.N.I. N° 16.644.449 en carácter de titulares dominiales de los inmuebles de **Nomenclatura Catastral N° 09-20-078-7527-0000 (Lote B) y N° 09-20-078-6040-0000 (Lote D2) de la Chacra 158**, reconocen que **deben ceder** a favor de la Municipalidad de la ciudad de Neuquén, con intervención de Cordineu S.E., en cumplimiento del artículo 21º, con los fines y resguardos señalados en los artículos 22º y 27º, todos del Capítulo V, "Cesiones Urbanísticas" de la Ordenanza N° 10.010/04 y su modificatoria, Ordenanza N° 12.982; una porción de terreno, de **24.253,00 m2** de superficie, para la cual **las partes acuerdan que los titulares dominiales abonarán el monto equivalente al valor de la tierra conforme valores determinados por el Tribunal de Tasaciones de la Provincia realizando el pago del 10% del valor determinado de la tierra a la firma de la presente Acta de Acción Concertada, el 30% del valor que surja según tasación actualizada del Tribunal de Tasaciones de la Provincia, dentro de los 15 días de la publicación de la correspondiente ordenanza que homologue la acción concertada y 4 cuotas mensuales y consecutivas, cada una equivalente al 15% del monto a pagar, la primera a los 30 días de la publicación mencionada y así sucesivamente.**

ARTÍCULO 2º: Las cuotas deberán ser depositadas en tiempo y forma definida, en la Cuenta Corriente en Pesos N° 127/4 a nombre de Cordineu S.E., del Banco Provincia del Neuquén, sucursal Rivadavia.

ARTÍCULO 3º: La mora se producirá en forma automática al vencimiento del plazo de cada cuota. En caso de incumplimiento oportuno de cualquiera de las cuotas pactadas, la Municipalidad podrá considerar la obligación como de plazo vencido y ejecutarse el saldo adeudado por vía de apremio.- Será título ejecutivo el documento firmado por funcionario público en el cual se determine la deuda. Las partes pactan un interés equivalente a la tasa activa del BPN (tasa judicial), y un interés punitorio del 50% del anterior-

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
D. DAMIAN R. CANUTO
Secretario Ejecutivo

SANO MARCELA

Stella Maris Sano

ARTÍCULO 4º: 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; según lo estipulado en el artículo 21 que en su parte pertinente dice "Es obligación de los propietarios de las parcelas afectadas a la Zona General de Gestión Especial "Paseo de la Costa", sea cual fuere la extensión de sus tierras, transferir al dominio del Municipio de la Ciudad de Neuquén una superficie de terreno igual al 25% (veinticinco por ciento) de la superficie total de cada parcela, con el fin de solventar las obras de infraestructura y urbanización previstas en el Plan Maestro Paseo de la Costa, siendo administradas por Cordineu S.E. en su carácter de unidad ejecutora del mismo. En ejercicio de sus facultades, Cordineu S.E. podrá acordar que el porcentaje de tierras a ceder por los propietarios, sea compensado en dinero en cumplimiento de los fines establecidos por la Ordenanza 12.982". Cordineu S.E. deja constancia que a la fecha del presente acuerdo se encuentra ejecutando la obra de alimentación de red de agua potable en la confluencia, sector 134 y 135. Además y con respecto a las obras de cloacas, se encuentran en el Concejo Deliberante de la ciudad de Neuquén para su aprobación, las Acciones Concertadas que permitirán la ejecución de dichas obras en su primera y segunda etapa.

ARTÍCULO 5º: 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 25 de la Ordenanza Nº 10.010/04 y su modificatoria, Ordenanza Nº 12.982.

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 tres ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto en lugar y fecha indicados ut - supra.

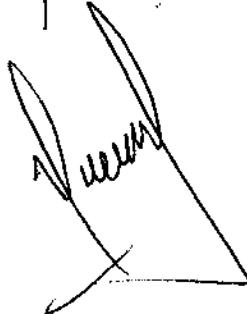

JUAN
SANO

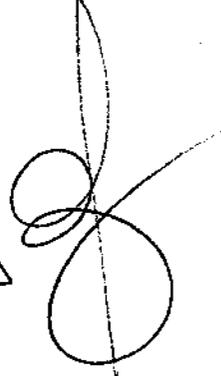

SANO MARCELA.


Stella Maris Sano










Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
DL DAMIÁN R. CANUTO
Secretario Legislativo

VISADO TÉCNICO URBANISITICO

PROYECTO LOTEO ABIERTO "SANO-SANO"
Nomenclatura Catastral: 09-20-078-7527 LOTE B
09-20-078-6040 LOTE D2

Inversor Proponente:
SANO-SANO

INFORME FINAL
SEPTIEMBRE 2015
Nº Expte. 1 - A - 2014



Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. DAMIÁN R. CANUTO
Secretario Legislativo



VISADO TÉCNICO PROYECTO LOTEO ABIERTO "SANO"

Lotes B y D2 – Chacra 158

Nomenclatura catastral: 09-20-078-7527 y 09-20-078-6040

INDICE

• I	OBJETIVO DEL DOCUMENTO	3
• II	UBICACIÓN DEL PROYECTO	4
• III	PARAMETROS Y DIRECTRICES URBANISTICAS DE LA ZONA	5
• IV	CARACTERIZACIÓN DEL PROYECTO	6
• V	CONSIDERACIONES SOBRE EL PROYECTO PRESENTADO	8
	V.1 Cumplimientos de directrices y parametros de la ordenanza 10.010 /04	8
	V.2 Aspectos urbano arquitectónicos	9
• VI	DICTAMEN DEL VISADO TÉCNICO URBANISTICO	9
	VI.1 Considerando	9
	VI.2 Dictamen	9

Consejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. **DEMIÁN R. CANUTO**
Secretario Legislativo



I OBJETIVO DEL DOCUMENTO

El presente documento, tiene como objeto, analizar, y dictaminar sobre una propuesta presentada por el propietario Sano, para su proyecto fraccionamiento de la chacra 158, Dpto. 09, Parcelas 7527 y 6040, Sección 078, Circ. 20 del Distrito 135 Zona 2 A.

En virtud de lo establecido por la Ordenanza 10.010/04 que en e art. 16 de la misma establece:

"... Todo proyecto que se pretenda ejecutar en el área de la Zona General de Gestión Especial" Paseo de la Costa debe ser presentado previamente a Cordineu SE para que ésta otorgue un visado de calidad de diseño urbanístico al mismo. (...) debiendo Cordineu SE sugerir en su caso, las modificaciones que estime convenientes para la mejor adecuación de los proyectos individuales al Plan Maestro y a concepción general urbanística - arquitectónica del mismo. La visación establecida por este artículo es requisito sine qua non para la presentación del proyecto ante las autoridades del SPUAM para su autorización municipal definitiva..."

En cumplimiento de lo allí acordado, y ante la necesidad de presentar ante la Municipalidad de la Ciudad de Neuquén la documentación y planos correspondientes, es que se da curso a las presentes actuaciones.



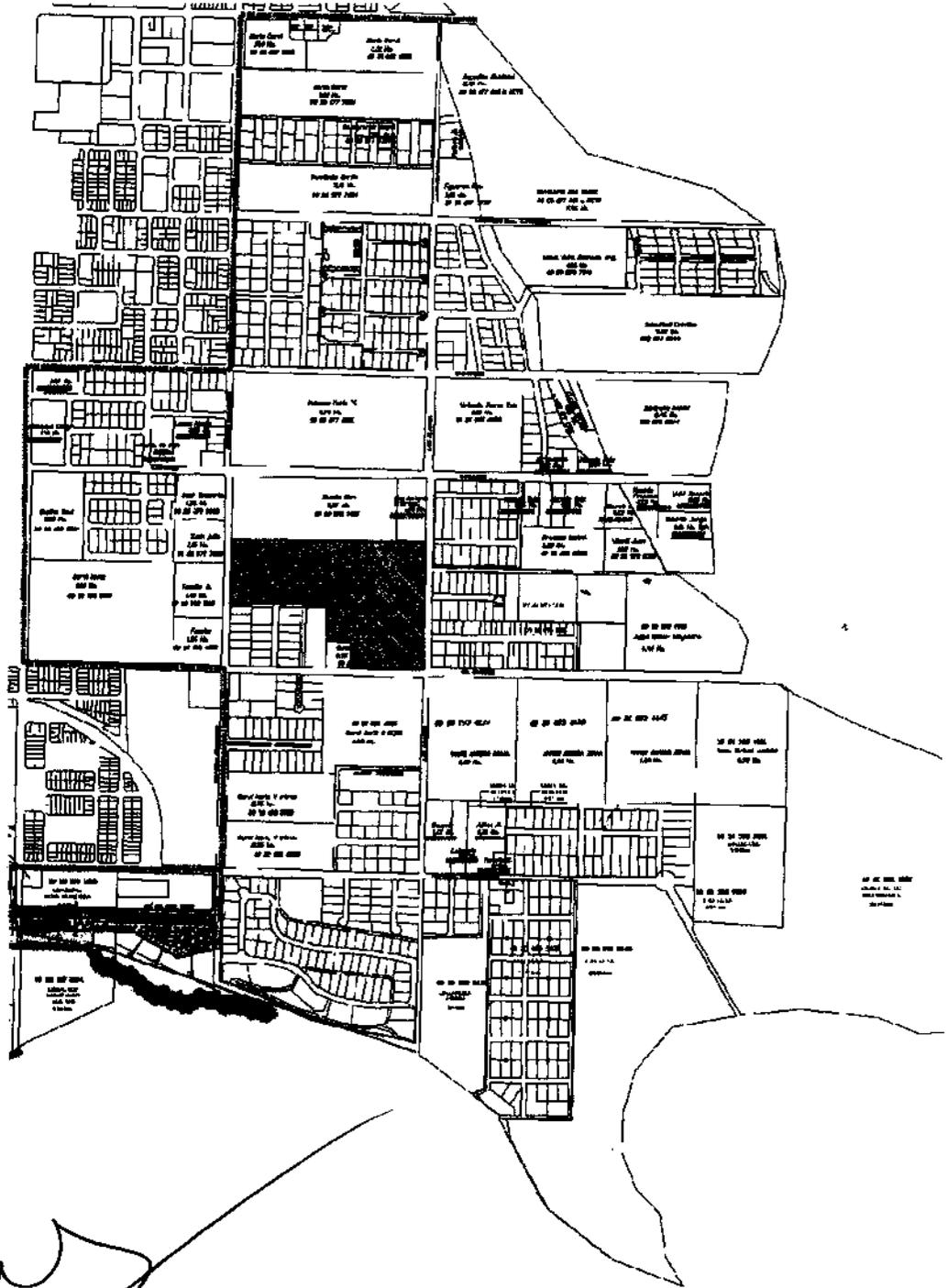
Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. DAMIÁN R. CANUTO
Secretario Legislativo



II UBICACIÓN DEL PROYECTO

El proyecto presentado se encuentra en el

Distrito: 135 2 - A (según plano de zonificación)
Chacra: 158
Lotes: B y D2
Matricula Catastral 09-20-078-7527 y 09-20-078-6040
Superficie según título lote B de 6has 70a 12ca
Superficie según título lote D2 de 3has 00a 00ca

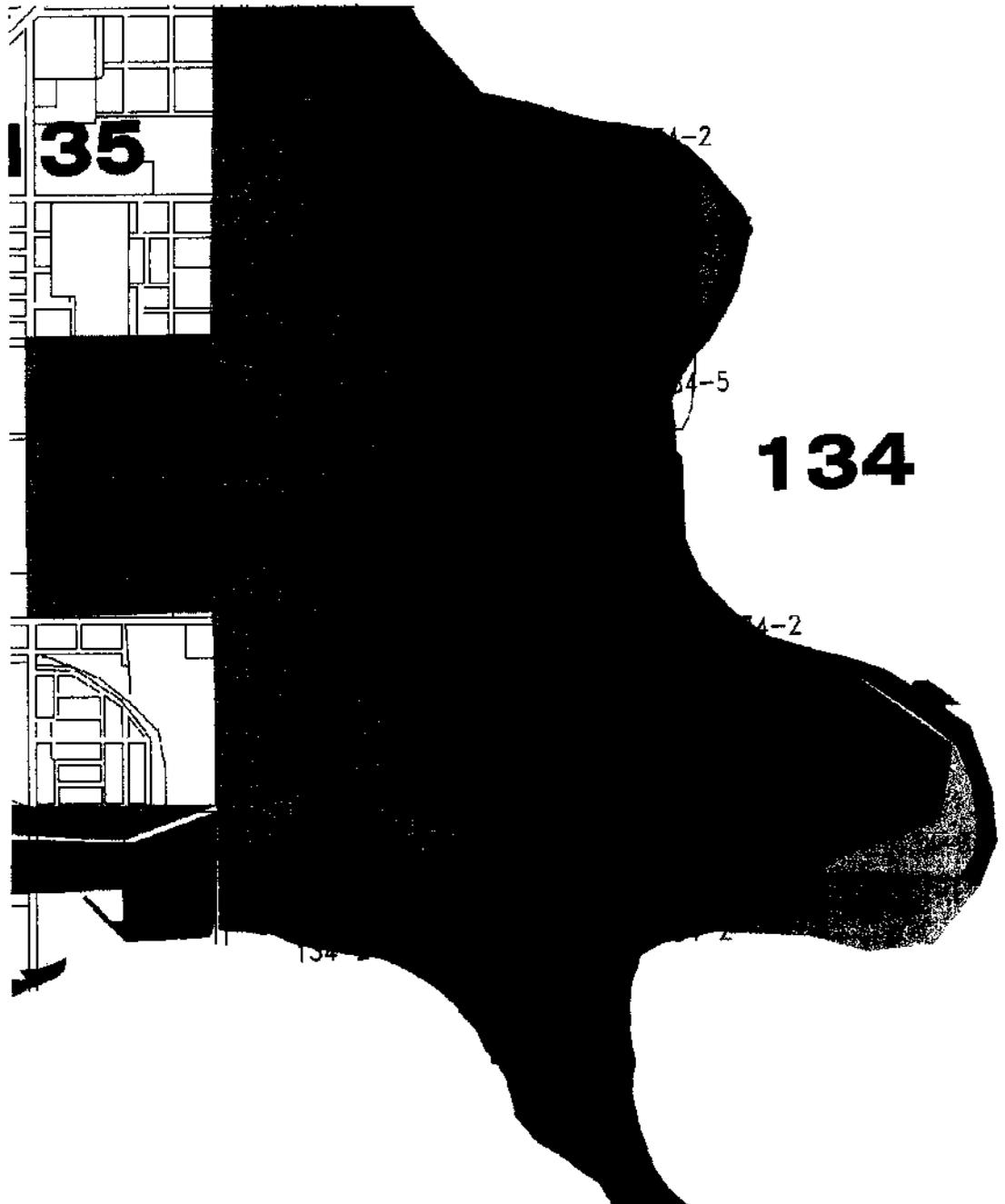


Concejo Deliberante de la Ciudad de Neugosán
Dr. DANILÁN R. CANUTO
Secretaría Legislativa



II PARAMETROS Y DIRECTRICES URBANISTICAS DE LA ZONA

La ubicación establecida, permite determinar que el proyecto se encuentra ubicado en la zonificación definida como **Zona 135 / 2a** caracterizada en la ordenanza 10.010 como residencial unifamiliar y multifamiliar. El siguiente gráfico emplaza exactamente el proyecto dentro de la actual normativa vigente



Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuchâtel
Dr. DAMIAN R. CANUTO
Secretario Legislativo

132

La Ordenanza 10.010 establece para el sector lo siguiente:

ARTÍCULO 167°): Zona 135-2a - Normas específicas de Ocupación del Suelo -

Se fijan como normas específicas de ocupación del suelo para la Zona 135-2a las siguientes:

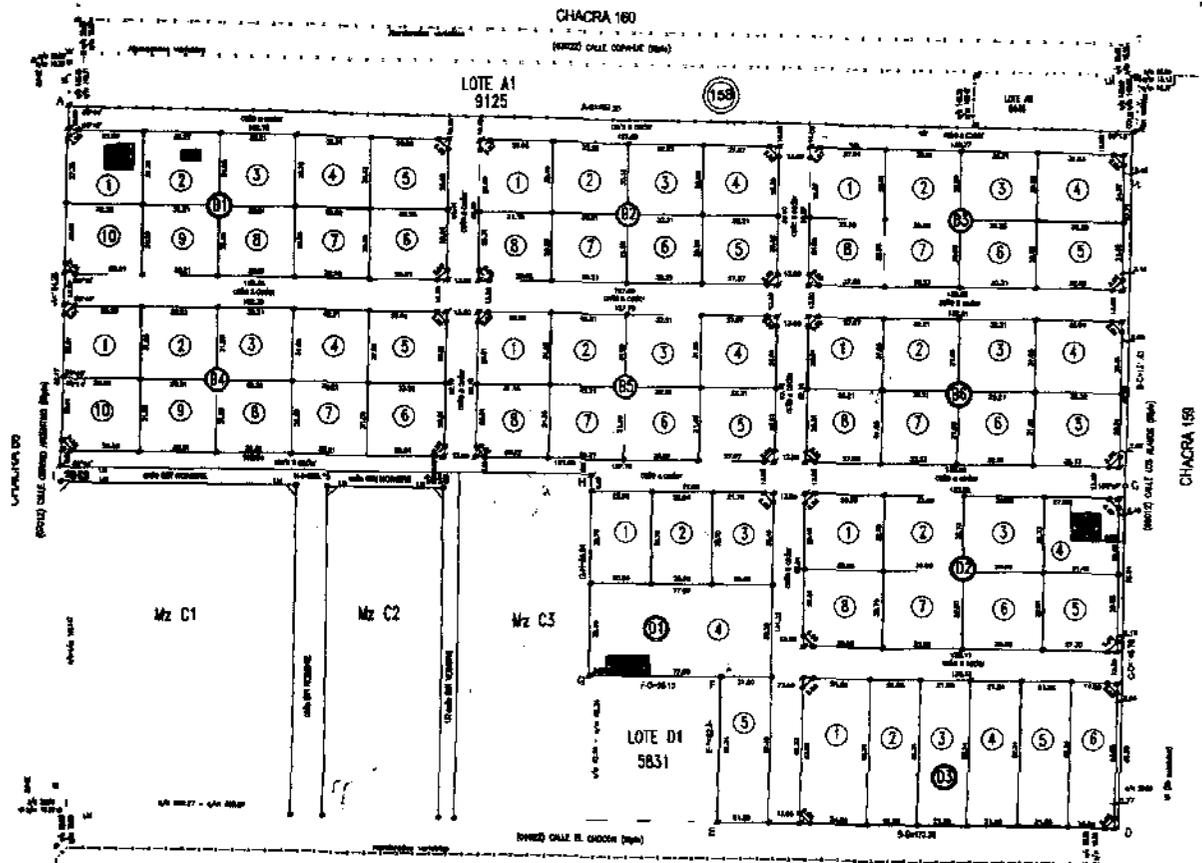
- a) Para urbanizaciones abiertas:
 - 1. Relativas a las parcelas:
 - 1.1. Ancho mínimo de frente: 20 mts.
 - 1.2. Superficie mínima de lote: 1.000 m2.
 - 2. Relativas a los factores de edificación:
 - FOS: 50 %.
 - FOT : 0,5.
 - 3. Relativas a la morfología urbana: Altura máxima para morfologías cerradas: 10 mts. desde cota cero no inundable.

IV CARACTERIZACIÓN DEL PROYECTO

El proponente ha presentado para el análisis la siguiente documentación

- o Anteproyecto de fraccionamiento

ANTEPROYECTO DE FRACCIONAMIENTO



Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. DAMIAN R. CANUTO
Secretario Legislativo

133

PLANILLA DE DIMENSIONES DE LOTES

BALANCE Y REGISTRO DE SUPERFICIES

SUPERFICIE SEGUN TITULO=		SUPERFICIE SEGUN MENSURA Y LIMON=		9has 70a 12ca 9has 80a 07ca		DIFERENCIA = + 1995m²				
MZ	LOTE	SUP.	SUP. CLM. m²	SEMIOB. m²	OBSERVACIONES	RENOVIACION ORDENAL ACTUAL				
						Dist.	Dir.	Dist.	Percebe	
B1	1	907.46								
	2	1026.41								
	3	885.45		20.46						
	4	913.41								
	5	887.12								
	6	998.45								
	7	876.91								
	8	975.87								
	9	975.87								
	10	873.38								
B2	1	844.57								
	2	878.27								
	3	885.57								
	4	845.83								
	5	844.66								
	6	851.80								
	7	851.80								
	8	811.80								
B3	1	958.28								
	2	955.89								
	3	848.00								
	4	1041.80								
	5	1028.08								
	6	828.48								
	7	820.36								
	8	918.85								
B4	1	1001.88								
	2	1000.88								
	3	1000.12								
	4	1003.12								
	5	1002.58								
	6	1003.58								
	7	1000.15								
	8	1000.15								
	9	1000.03								
	10	1000.24								
B5	1	998.01								
	2	1000.11								
	3	1000.11								
	4	995.88								
	5	991.13								
	6	1000.13								
	7	1000.13								
	8	898.88								
B6	1	891.13								
	2	1000.11								
	3	1000.13								
	4	818.41								
	5	818.53								
	6	1000.14								
	7	1000.40								
	8	900.88								
D1	1	1030.88								
	2	1030.88								
	3	1022.81								
	4	1081.88								
	5	1358.88								
D2	1	1088.24								
	2	1188.23								
	3	1188.23								
	4	1020.75								
	5	1024.82								
	6	8110.87								
	7	8110.38								
	8	1191.84								
D3	1	8720.07								
	2	8328.55								
	3	8328.55								
	4	8328.82								
	5	8328.82								
	6	1180.93								
TOTAL Y CORRIENTE		23178.88			0.0000					
TOTAL		88067.80		22.48						

Consejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. DAMIAN R. CANUTO
Secretario Legialativo



V CONSIDERACIONES SOBRE EL PROYECTO PRESENTADO

V.1 Cumplimiento de directrices y parámetros de la ordenanza 10.010 /04

PROYECTO DE URBANIZACION				
CONCEPTO CONSIDERADO		VALOR FIJADO POR LA ORDENANZA 10.010 / 04	ADOPTADO POR EL PROYECTO	CUMPLIMIENTO DE LA NORMA
ITEM	SUBITEM			

<i>Superficie Total</i>	99.007 m2
<i>Superficie Parcelas</i>	75.827,02 m2
<i>Superficie Calles y ochavas</i>	23.179,98 m2

PROYECTO DE URBANIZACION				
CONCEPTO CONSIDERADO		VALOR FIJADO POR LA ORDENANZA 10.010 / 04	ADOPTADO POR EL PROYECTO	CUMPLIMIENTO DE LA NORMA
ITEM	SUBITEM			
<i>Directriz Urbano Ambiental.</i>		Se destina a la localización de residencias de baja y media densidad y urbanizaciones especiales, tipo barrios cerrados, destinados a usos residenciales permanentes o transitorios, con áreas sociales y deportivas complementarias.	<i>No aplica aun</i>	<i>SI</i>
<i>Normas específicas de Ocupación del Suelo</i>	<i>Ancho mínimo de frente</i>	20 mts	<i>Mayor a 20.00 mts</i>	<i>SI</i>
	<i>Superficie mínima de lote</i>	1000 mts2	<i>Existen 28 lotes entre 911 y 1000 m2 y 43 lotes mayores a 1000 m2</i>	<i>SI</i>
	<i>FOT</i>	0,5	<i>No Aplica</i>	
	<i>FOS</i>	50 %	<i>No aplica</i>	
	<i>Altura máxima</i>	10 mts	<i>No aplica</i>	
<i>Normas específicas de Uso del Suelo :</i>		Uso Predominante: Residencial unifamiliar y multifamiliar.	<i>No aplica aun</i>	

Concejo Deliberante de la Ciudad de Melipal
Dr. DAMIÁN R. CANOTO
Secretaría Legislativa

V.2 Aspectos urbano arquitectónicos

La propuesta presentada presenta:

- Desarrollo urbano arquitectónico acorde al sector donde se emplaza
- Plantea una correcta resolución de las circulaciones internas y conexiones con la estructura circulatoria del conjunto de la zona donde se emplaza.
- Los posibles impactos sobre el medio pueden ser fácilmente controlados.

Dado lo expuesto se informa que la propuesta no presenta inconvenientes en su diseño ni incompatibilidades con el conjunto del Plan Maestro del Paseo de la Costa y establece una relación armoniosa en su trama vial.

V.3 Cumplimiento de la norma

La propuesta cumple con la norma por las siguientes razones

VI DICTAMEN DEL VISADO TÉCNICO URBANISTICO

VI.1 Considerando

- o Que el art. 16 de la Ordenanza N° 10010/ 04 textualmente reza: "... Todo proyecto que se pretenda ejecutar en el área de la Zona General de Gestión Especial" Paseo de la Costa, debe ser presentado previamente a CORDINEU SE para que ésta otorgue un visado de calidad de diseño urbanístico al mismo. (...) debiendo CORDINEU SE sugerir en su caso, las modificaciones que estime convenientes para la mejor adecuación de los proyectos individuales al Plan Maestro y a concepción general urbanística - arquitectónica del mismo. La visación establecida por este artículo es requisito sine qua non para la presentación del proyecto ante las autoridades del SPUAM para su autorización municipal definitiva...".
- o Que conforme lo prescripto, el visado de diseño importa una evaluación y ponderación técnica, de las particularidades del proyecto.
- o Que el proyecto cumple con las normativas urbanísticas establecidas por los artículos 169 a 172 de la ordenanza 10.010/04, y su modificatoria, la ordenanza 12.982.
- o Y que por lo hasta aquí analizado en el presente documento.

VI.2 Dictamen

Por lo expuesto se dictamina:

- o **OTORGAR el visado de Calidad TECNICO URBANISTICO** al proyecto que corre por expediente 01-A-2014 (CORDINEU) de autos en los términos del art.16 de la ordenanza N° 10010/04.
- o No formular objeciones a la continuidad de las actuaciones dejando expresa constancia en tales actuados y documentación resultante de lo anterior
- o Que la resolución definitiva del presente expediente se haya sujeta a la cesión y determinación del 25% en cumplimiento de lo prescripto por el Artículo 21º de la Ordenanza N° 10.010.


Ing. ALEJANDRA BRASILI
CORDINEU S.E.


Arq. NICOLAS VEIGA
CORDINEU S.E.


Cr. MARCELO BERMUDEZ
PRES.DENTE
CORDINEU S.E.


Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. DAMIÁN R. CANUTO
Secretario Legislativo

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y OBRAS PÚBLICAS
SUBSECRETARÍA DE INGRESOS PÚBLICOS
TRIBUNAL DE TASACIONES



NEUQUÉN, 5 de agosto de 2015.

TT 3701
CORDINEU S.E.
Gerencia Administración Financiera
Sr. Miguel Angel Manuel
\$ / D

Ref.: Expte 5820-001024/2015-00001/2015

Tenemos el agrado de dirigimos a Usted a efecto de informarle que el Tribunal de Tasaciones, por unanimidad de los presentes, en su Reunión N° 370 celebrada el día 29 de julio del corriente, resolvió notificar que el valor referencial para el 25 % de la superficie de la mayor fracción sobre los inmuebles solicitados es el que se indica a continuación:

N°	N.C.	TITULAR DE DOMINIO S/BASE DE CATASTRO PROVINCIAL	SUPERFICIE DE LA MAYOR FRACCIÓN	25 % DE LA MAYOR FRACCIÓN	VALOR UNITARIO REFERENCIAL PARA EL 25 % DE LA MAYOR FRACCIÓN (Tierra libre de mejoras)
1	09-20-078-7527-0000	Nano Juan y Otras	6,70 has	1,675 has	\$/Ha 4.100.000
2	09-20-078-6040-0000	Nano Juan y Otras	3 has	0,75 has	\$/Ha 4.900.000
3	09-20-093-5009-0000	Cervi e hijos SA	8,08 has	2,02 has	\$/Ha 4.220.000
4	09-20-093-4133-0000	Amaro, Aurora	6,03 has	1,5075 has	\$/Ha 4.580.000
5	09-20-093-4139-0000	Amaro, Aurora	6,03 has	1,5075 has	\$/Ha 4.580.000
6	09-20-093-4145-0000	Amaro, Aurora	6,03 has	1,5075 has	\$/Ha 4.580.000
7	09-20-094-4783-0000	Club Casa de la Costa	27.300 m ²	6.825 m ²	\$/m ² 300
8	09-20-077-8724-0000	Casagrande, Ángel	5,01 has	1,2525 has	\$/Ha 4.200.000

Sin otro particular saludamos a Usted con atenta consideración.

DRG. CRISTINA JAUREGUI
SECRETARIO
Tribunal de Tasaciones



ALEJANDRO R. MONTEIRO
PRESIDENTE
TRIBUNAL DE TASACIONES
PROVINCIA DEL NEUQUÉN

El valor informado en la presente nota fue dictaminado por el Tribunal de Tasaciones de acuerdo al Objeto para el que fuera sometido a tasación. De variarse dicho Objeto deberá requerirse nuevamente la intervención del Tribunal.
Dr. DAMIÁN R. CAMERINO
 Secretario Legislativo



Fecha: 10/8/15
Hora: 12⁰⁰
Recibido: *Quelche*

CORDINEU S. E.
SALIDA: 10,08,15

Neuquén, 07 de Agosto de 2015

125

Sres.:

ASOCIACION MUTUAL 3 DE DICIEMBRE (PARTICIPAR)
SANO - SANO (DESARROLLADOR)

PRESENTE.

NOTA N° 190/2015

De nuestra consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a Uds. a los efectos de remitir copia de la nota enviada por el Tribunal de Tasaciones de la provincia de Neuquén, respecto de la valuación de las tierras del Desarrollador SANO - SANO, de fecha 05 de Agosto de 2015

De lo expresado en dicha información resulta la siguiente valuación:

VALUACION SANO SANO Agosto de 2015				
NOMENCLATURA CATAST	SUPERFICIE	SUPERFICIE 25%	VALOR/M2.	VALOR TOTAL
09-20-078-6040-0000	30000 m2.	7500 m2.	490	3.675.000,00
09-20-078-7527-0000	67000 m2.	16750 m2.	428	6.867.500,00
TOTALES				10.542.500,00

De acuerdo a lo expresado en su nota, resulta la siguiente forma de pago:

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Sr. DAMIANO R. CANUTO
Secretario Registral
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO
CORDINEU S. E.

Sr. MARIA LAURA VILCHE
VICEPRESIDENTE
CORDINEU S. E.

- 10% a la firma del Acta de Acción Concertada, o sea la suma de \$ 1.054.250.-
- 30% a la publicación de la Ordenanza que aprueba la Acción Concertada o sea la suma de \$ 3.162.750.-
- 60% en cuatro (4) cuotas iguales mensuales y consecutivas, a partir del mes siguiente al pago del 30%, anteriormente indicado, de \$ 1.581.375, más un interés equivalente a la variación del índice de precios de la Construcción (Nivel General).

atentamente.

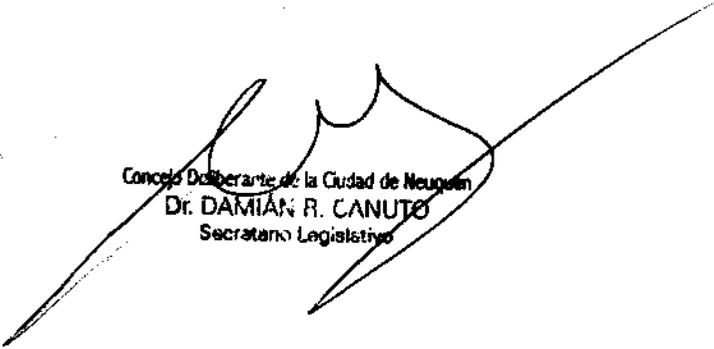
Sin otro particular saludamos a Uds. muy



Cra. MARIA LAURA VILCHE
VICEPRESIDENTE
CORDINEU S.E.



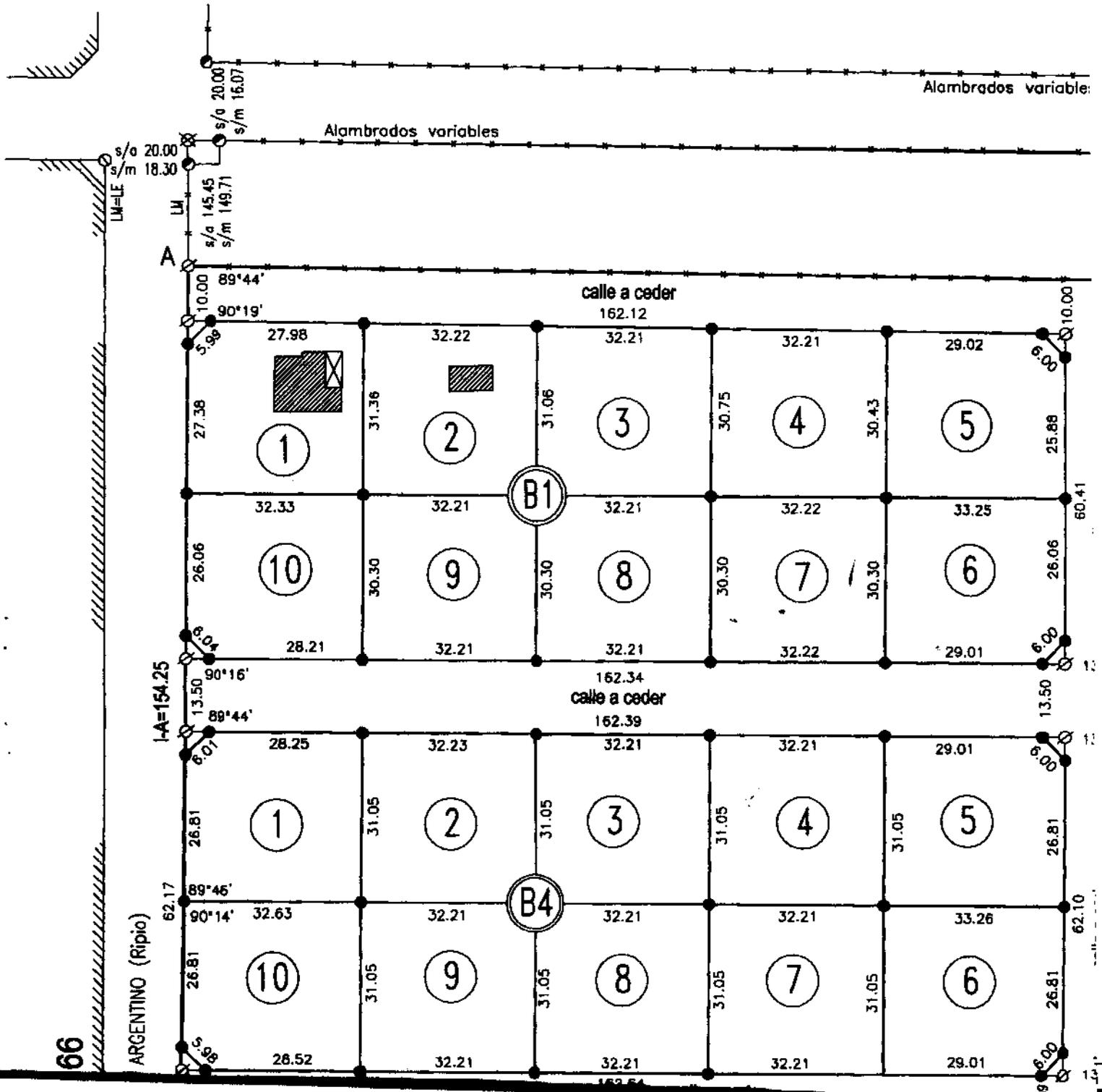
Cr. MARCELO RAIMONDO
DIRECTOR
CORDINEU S. E.



Concejo Deliberante de la Ciudad de Nequeen
Dr. DAMIAN R. CANUTO
Secretario Legislativo

MENSURA CON UNIFICACION Y FRACCIONAMIENTO

ESCALA 1 : 1000



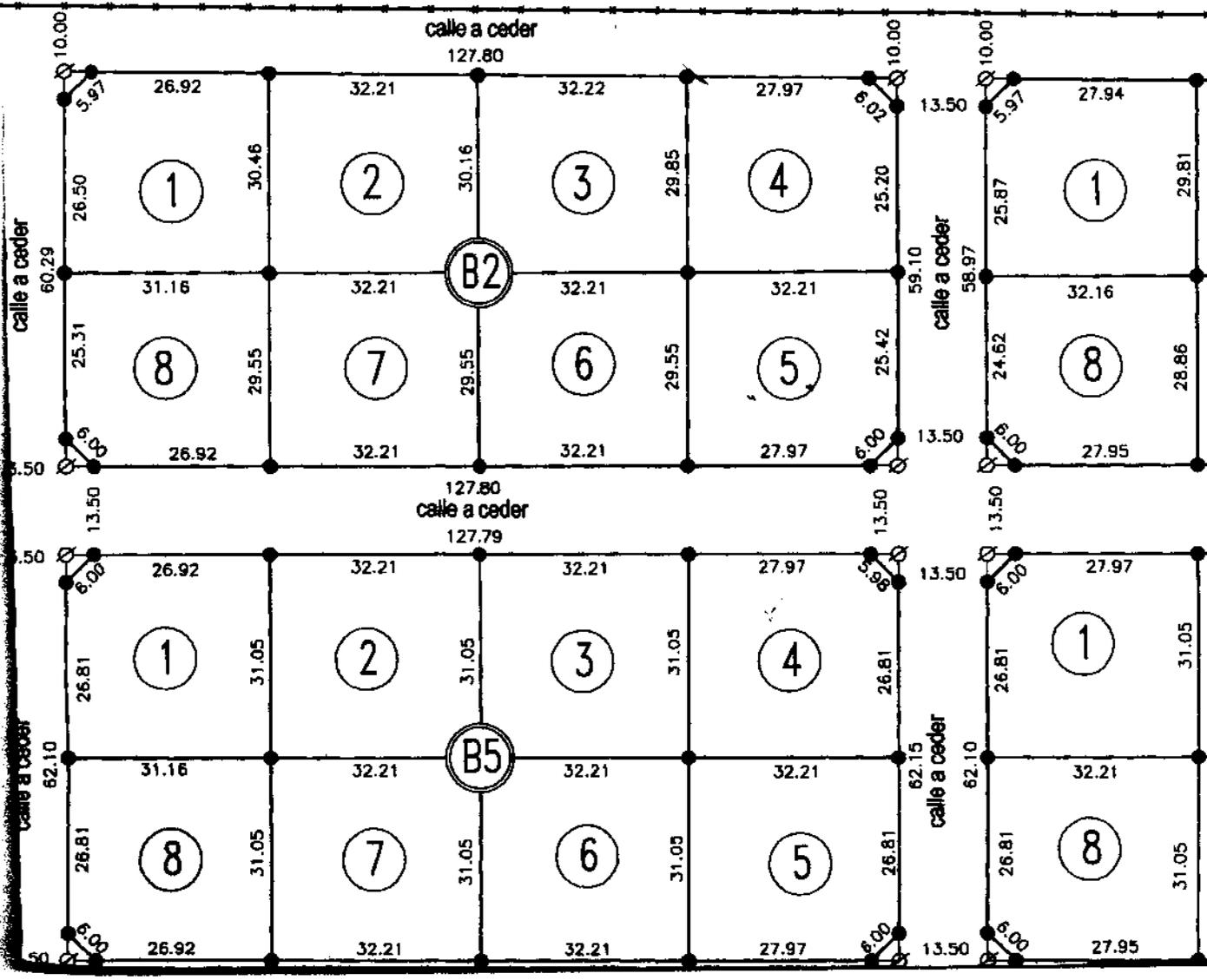
CHACRA 160

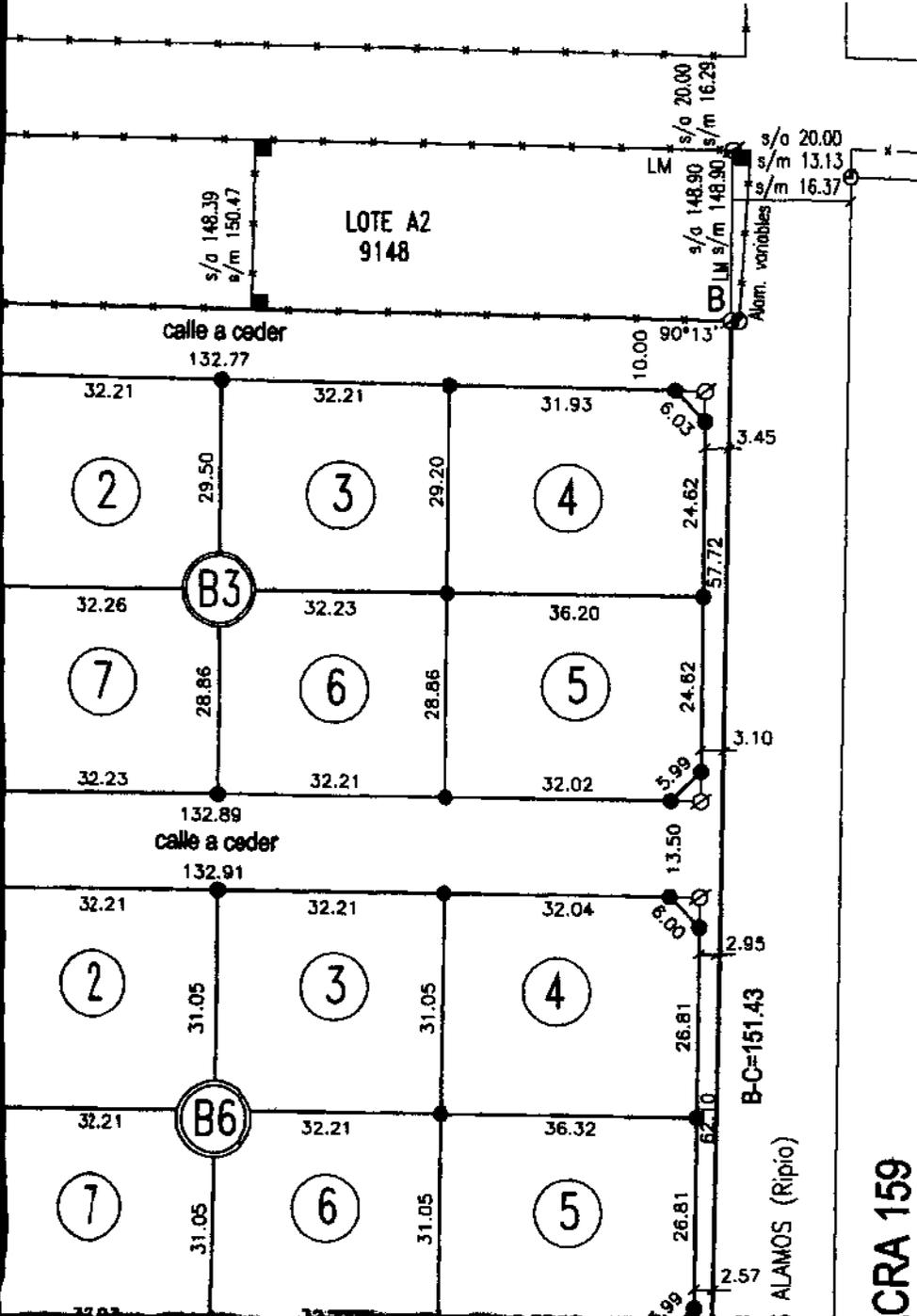
(03022) CALLE COPAHUE (Ripio)

LOTE A1
9125

A-B=453.20

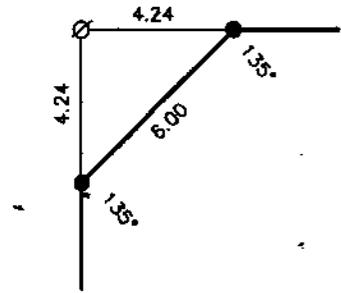
158





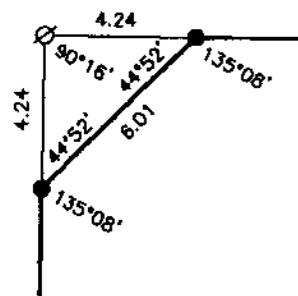
DETALLE OCHAVA

- Sin Escala
 Mz B1-Lotes 4 y 5
 Mz B2-Lotes 1, 5, 6 y 10
 Mz B3-Lotes 1 y 8
 Mz B4-Lotes 4 y 5
 Mz B5-Lotes 1, 5, 6 y 10
 Mz B6-Lotes 1 y 8



DETALLE OCHAVA

- Sin Escala
 Mz B1- Lote 1 - Mz B4 - Lote 1



CRA 159

EDIFICACION

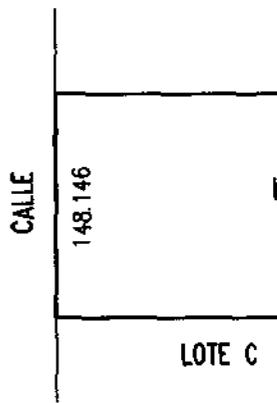
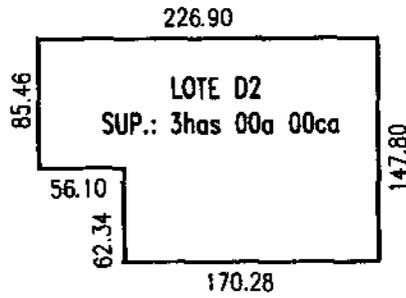
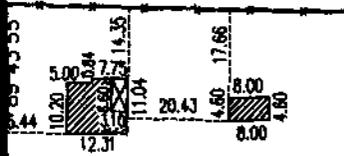
CROQUIS S/TITULO

ESCALA 1: 5.000

N

CROQUIS S/T

ESCALA 1: 5.000



BALANCE Y REGISTRO DE SUPERFICIES

SUPERFICIE SEGUN TITULO= 9has 70a 12ca
 SUPERFICIE SEGUN MENSURA Y UNION= 9has 90a 07ca
 DIFERENCIA = + 1995m²

MZ	LOTE	SUP.	SUP. CUB. m²	SEMICUB. m²	OBSERVACIONES	NOMENCLATURA CATASTRAL ACTUAL			
						Dpto.	Circ.	Secc.	Parcela
B1	1	1007.49							
	2	1005.41							
	3	995.45		20.46					
	4	985.41							
	5	997.12							
	6	998.45							
	7	976.01							
	8	975.87							
	9	975.87							
	10	973.38							
B2	1	944.57							
	2	976.27							
	3	966.57							
	4	945.93							
	5	944.55							
	6	951.80							
	7	951.80							
	8	911.87							
B3	1	955.25							
	2	955.89							
	3	946.00							
	4	1041.93							
	5	1036.08							
	6	929.46							
	7	930.56							
	8	919.65							
	1	1001.99							
	2	1000.83							
	3	1000.13							

DETA
 SUPER
 SUPER
 SUPER

PROVINCIA DEL
DEPARTAMENTO CONFLUEN
LOCALIDAD NEUQUEN

MENSURA PARTICULAR COM
DE LOS LOTES B Y D2 CHAC

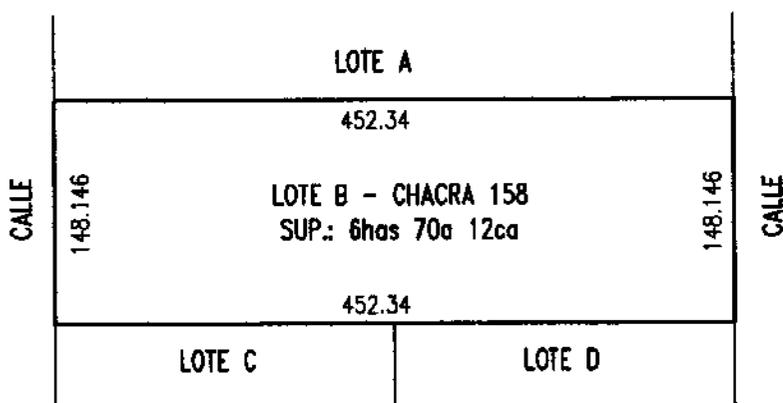
PROPIETARIO
JUA
MARÍA MA
STELLA J

N

CROQUIS S/TITULO

ESCALA 1: 5.000

N



DETALLE DE SUPERFICIES UNIFICADAS

SUPERFICIE SEGÓN TÍTULO LOTE B	6has 70a 12ca
SUPERFICIE SEGÓN TÍTULO LOTE D2	3has 00a 00ca
SUPERFICIE TOTAL POR SUMA DE TITULOS	9has 70a 12ca

PROVINCIA DEL NEUQUEN

PLANO PROTOCOLIZADO EN EL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD

DEPARTAMENTO CONFLUENCIA
LOCALIDAD NEUQUEN

Anexo II

MENSURA PARTICULAR CON UNIFICACION Y FRACCIONAMIENTO DE LOS LOTES B Y D2 CHACRA 158

PROPIETARIO

JUAN SANO (33,33%)
MARÍA MARCELA SANO (33,33%)
STELLA MARIS SANO (33,33%)

CHACRA

(07012) CALLE OBRERA

calle SIN NOMBRE

H-I=226.15

calle SIN NOMBRE

Mz C1

Mz C2

calle SIN NOMBRE

1/2 calle SIN NOMBRE

s/a=s/m 148.147

s/a 282.27 - s/m 282.27

s/a 20.00
s/m 19.92

s/a 20.00
s/m 18.09

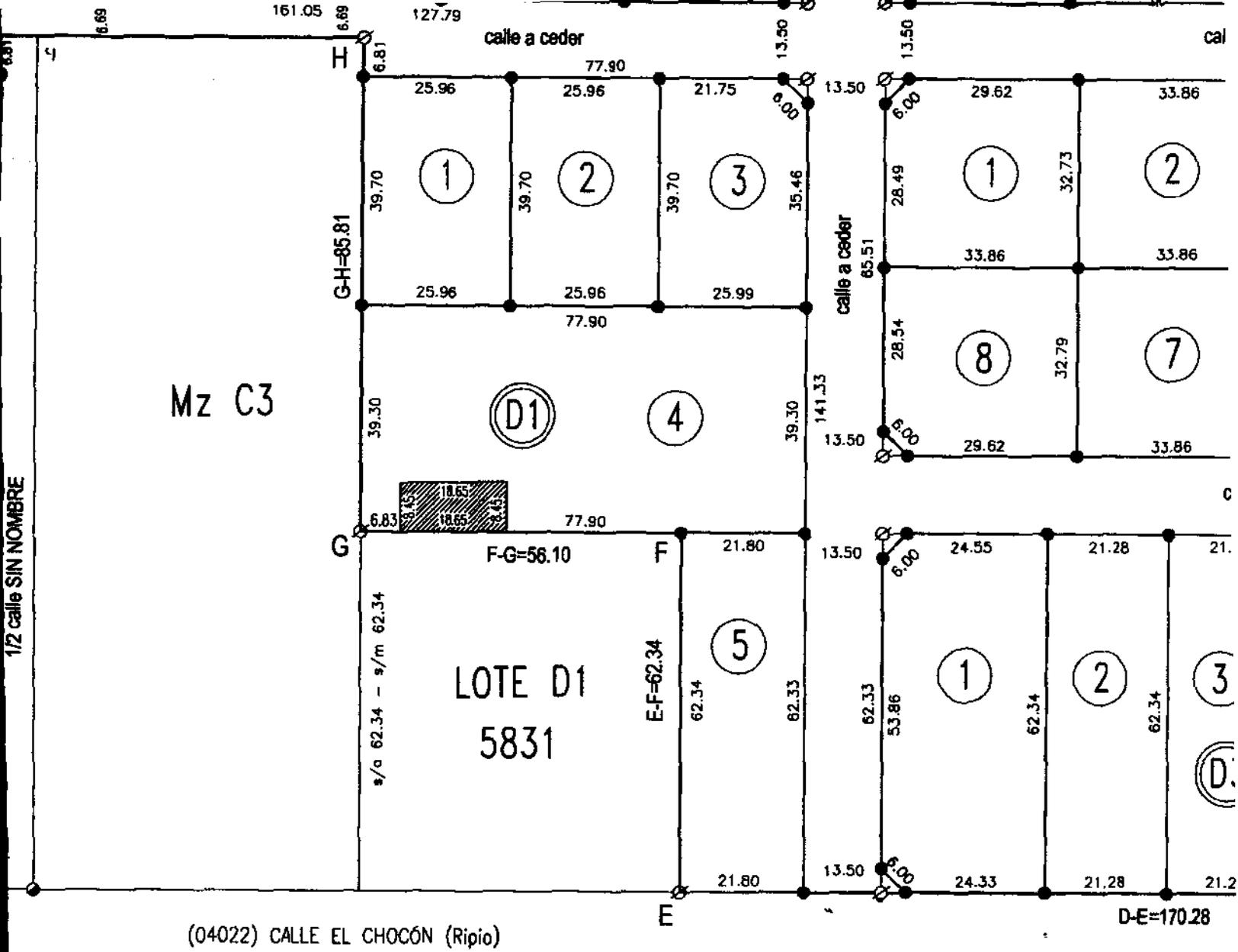
Alambrados variables

NOTAS

LAS MEDIDAS LINEALES ESTAN DADAS EN METROS
LOS ANGULOS NO INDICADOS SON RECTOS
LOS ANCHOS DE CALLE ESTAN FUERA DE ESCALA
VISADO MUNICIPAL EXPTE. N°

SIMBOLOS TOPOGRAFICOS

- Límite del polígono
- Línea de parcelas linderas
- ⊙ Mojón encontrado Fe L 1 1/2" de ala origen desconocido
- ⊗ Mojón encontrado Fe L 1 1/2" de ala Exp. 4796-00231/08
- ⌋ Mojón encontrado Fe L 1 1/2" de ala Exp. 3796-V10146/07
- ⊗ Mojón de hierro encontrado, ø 10mm, Exp. 3796-2803/05
- ⊙ Mojón de hierro encontrado, ø 12mm, origen desconocido
- ▨ Muro mampostería
- ⊗ Mojón de
- ⊗ Mojón cok
- Mojón de
- Poste alar
- Poste H°
- ▨ Superficie
- ▨ Superficie
- L.M. Línea Mun

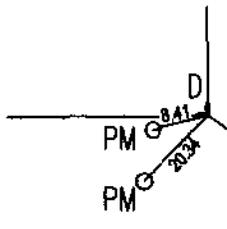
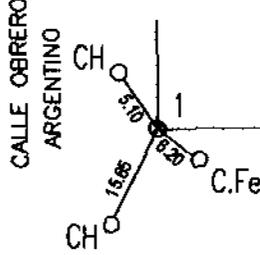


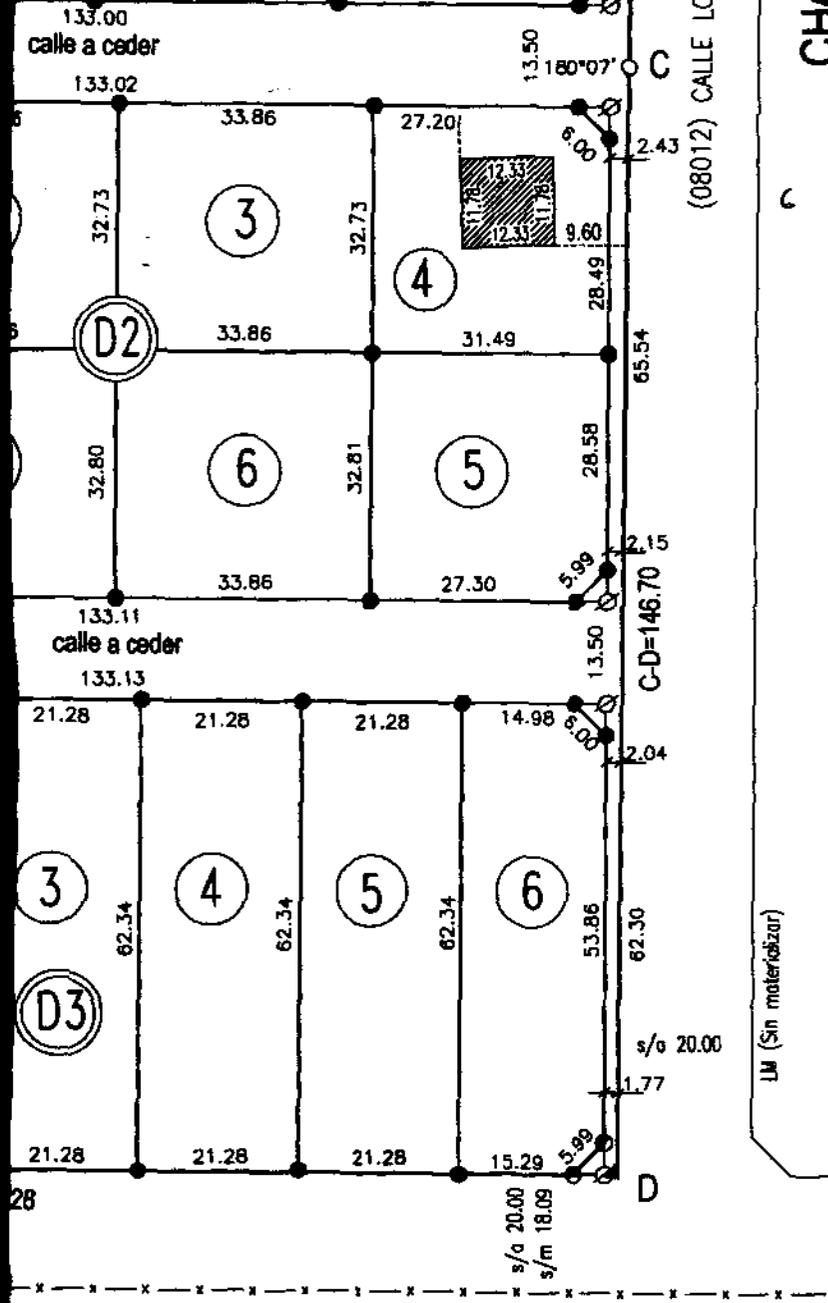
CHACRA 156

BALIZAMENTOS

S/ESCALA

- de hierro colocado, # 12mm
- de hierro colocado Fe L 1 1/2" de ala
- de hierro colocada, # 12mm
- alambrado
- * alambrado
- de cubierta
- de semicubierta
- municipal

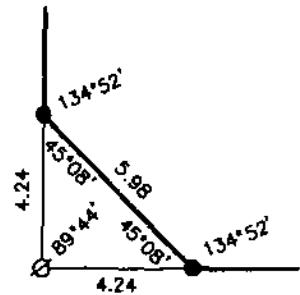




CHA
 (08012) CALLE LC
 C
 D
 LM (Sin materializar)

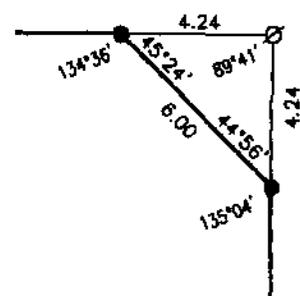
DETALLE OCHAVA

Sin Escala
 Mz B1- Lote 8 - Mz B4 - Lote 8



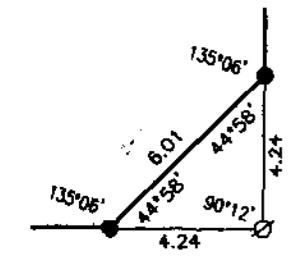
DETALLE OCHAVA

Sin Escala
 Mz B3- Lote 4 - Mz B6 - Lote 4



DETALLE OCHAVA

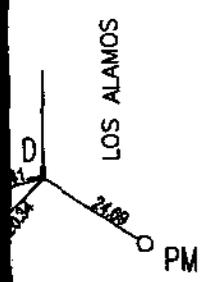
Sin Escala
 Mz D1- Lote 2



B4	5	1023.56	
	6	1023.56	
	7	1000.13	
	8	1000.13	
	9	1000.03	
	10	1006.24	
	B5	1	958.61
		2	1000.11
		3	1000.11
		4	990.85
5		991.13	
6		1000.13	
7		1000.13	
8		958.65	
B6	1	991.13	
	2	1000.11	
	3	1000.13	
	4	1118.11	
	5	1119.53	
	6	1000.14	
	7	1000.40	
	8	990.85	
D1	1	1030.59	
	2	1030.59	
	3	1022.61	
	4	3061.46	
	5	1358.99	
D2	1	1099.24	
	2	1108.23	
	3	1108.23	
	4	1020.75	
	5	1024.92	
	6	1110.67	
	7	1110.39	
	8	1101.04	
D3	1	1770.07	
	2	1326.55	
	3	1326.55	
	4	1326.62	
	5	1326.62	
	6	1189.93	
CALLES Y OCHAVAS		23179.98	
TOTAL		99007.00	

PLANILLA DE COORDENADAS

VÉRTICE	X	Y
11-B1-8	5687891.67	2581182.53
A	5686737.60	2584667.76
B	5686726.48	2585120.82



MATRICULA CATASTRAL DE ORIGEN
09-20-078-7527-0000 (Lote B)
09-20-078-6040-0000 (Lote D2)

VALUACION FISCAL

ANTECEDENTES

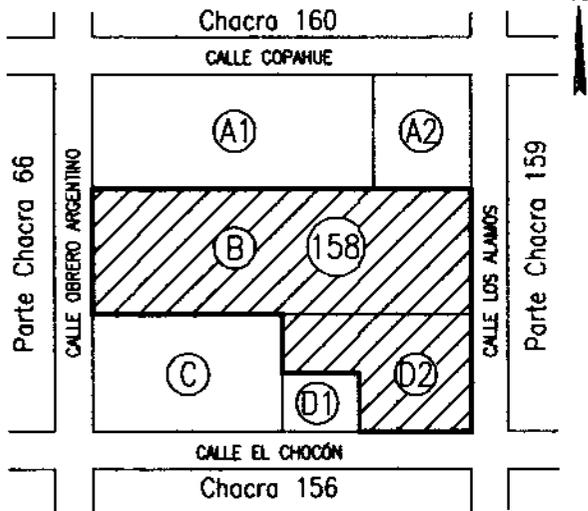
TECNICOS : T°1 F°10, 2704-1762/77, 2312-0093/76

LEGALES: Título de Propiedad / 0

INSCRIPTO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

MATRICULA 1988 - CONFLUENCIA (Lote B)
MATRICULA 5988 - CONFLUENCIA (Lote D2)

CROQUIS DE LOCALIZACION
FUERA DE ESCALA



PROPIETARIO:

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
MARIA MARCELA SANO
POR PODER
D.N.I.: 16.844.448
ARA02 N°2288 - 4° PISO 0°
CAPITAL FEDERAL

OBSERVACIONES

[Handwritten signature]
Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. DAMIAN R. CANUTO
Secretario Legislativo

VISADO DE CALIDAD
TECNICA URBANISTICA
ORDENANZA 10.010/04

[Handwritten signature]
CORDINEU S. E.

NEUQUEN

AGOSTO 2013

[Handwritten signature]
Luciana Collado
Ing. Agrimensora
Mat. Prof. AGR-341
Belgrano 3585-B° Huiliches-Neuquén

EXPTE. 5824-

14