

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 14361.-

VISTO:

El Expediente N° 015-A-2013; y

CONSIDERANDO:

Que mediante la 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 por ciento) de las superficies afectadas por los desarrolladores en cada uno de los emprendimientos.

Que CORDINEU S.E. 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 S.E. constituye una 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 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° 10010 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 la superficie del inmueble objeto de la presente surge de la mensura del lote con Nomenclatura Catastral N° 09-20-094-5373-0000, siendo su superficie útil de 91.352,20 m² (noventa y un mil trescientos cincuenta y dos con veinte metros cuadrados).

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

Que la superficie a ceder a favor de la Municipalidad de la Ciudad de Neuquén, en cumplimiento del Artículo 21º) de la Ordenanza N° 10010 (25%) es de 22.838,05 m² (veintidós mil ochocientos treinta y ocho con cinco metros cuadrados).

Que para el Paseo Costero sobre el Río Limay los propietarios ceden una fracción de 8.495,88 m² (ocho mil cuatrocientos noventa y cinco con ochenta y ocho metros cuadrados), identificados como "Paseo Costero" en el Anexo I de la presente ordenanza.

Que la superficie restante de 14.342,17 m² (catorce mil trescientos cuarenta y dos con diecisiete metros cuadrados) es cedida en 2 (dos) fracciones, una fracción de terreno con una superficie de 13.617,01 m² (trece mil seiscientos diecisiete con uno metros cuadrados), identificada como Lote 1, y una fracción de terreno individualizada como Lotes 15 y 14 de la Manzana D, con una superficie de 892,96 m² (ochocientos noventa y dos con noventa y seis metros cuadrados), conforme el Anexo I de la presente.

Que el Tribunal de Tasaciones de la Provincia del Neuquén se expidió sobre el valor del metro cuadrado, para la fracción que corresponde ceder conforme la Ordenanza N° 10010.

Que han tomado debida intervención los estamentos técnicos y jurídicos de CORDINEU S.E..

Que con este objetivo se ha celebrado la Acción Concertada entre el fundista, la Sociedad que gira bajo la denominación BAHÍA LIMAY S.A., CUIT N° 30-71718944-9, con Sede Social en Diagonal 25 de Mayo N° 178 de la Ciudad de Neuquén, representada por el señor Roberto Antonio Seleme, DNI. N° 10.041.803, Presidente de la Sociedad, en su carácter de propietario y titular dominial del inmueble identificado bajo Matrícula N° 33477-Confluencia, Fracción B de la Chacra 150, Nomenclatura Catastral N° 09-20-094-5373-0000, individualizado en el Anexo I, cuya superficie útil es de 91.352,20 m² (noventa y un mil trescientos cincuenta y dos con veinte metros cuadrados), a tenor del Artículo 21º) de la Ordenanza N° 10010, por el que cede una fracción de 8.495,88 m² (ocho mil cuatrocientos noventa y cinco con ochenta y ocho metros cuadrados), identificados como "Paseo Costero" en el Anexo I de la presente. La superficie restante, de 14.342,17 m² (catorce mil trescientos cuarenta y dos con diecisiete metros cuadrados), es cedida en 2 (dos) fracciones, una fracción de terreno con una superficie de 13.617,01 m² (trece mil seiscientos diecisiete con uno metros cuadrados), identificada como Lote 1, y una fracción de terreno individualizado como Lotes 15 y 14 de la Manzana D, con una superficie de 892,96 m² (ochocientos noventa y dos con noventa y seis metros cuadrados), conforme el Anexo I del presente, a favor de la Municipalidad de la Ciudad de Neuquén, con intervención de CORDINEU S.E.

Que de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 165º) del Reglamento Interno del Concejo Deliberante, el Despacho N° 016/2014 emitido por la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo fue anunciado en la Sesión Ordinaria N° 04/2022 del día 31 de marzo y aprobado por mayoría en la Sesión Ordinaria N° 05/2022 celebrada por el Cuerpo el 07 de abril del corriente año.

*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 NEUQUÉN
SANCIONA LA SIGUIENTE
ORDENANZA**

ARTÍCULO 1º): HOMOLOGÁSE el Acta de Acción Concertada y Acuerdo de Cesión entre el fundista BAHÍA LIMAY S.A., CUIT N° 30-71718944-9, con sede social en Diagonal 25 de Mayo N° 178 de la Ciudad de Neuquén, representada por el señor Roberto Antonio Seleme, DNI. N° 10.041.803, Presidente de la Sociedad, en su carácter de propietario y titular dominial del inmueble identificado bajo Matrícula N° 33477-Confluencia, Fracción B de la Chacra 150, Nomenclatura Catastral N° 09-20-094-5373-0000, cuya superficie útil es de 91.352,20 m² (noventa y un mil trescientos cincuenta y dos con veinte metros cuadrados), por lo cual cede a favor de la Municipalidad de la Ciudad de Neuquén 22.838,05 m² (veintidós mil ochocientos treinta y ocho con cinco metros cuadrados), 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.-

ARTÍCULO 2º): APRUÉBASE el Plano de Mensura con visado de calidad de diseño urbanístico del proyecto de loteo abierto que se adjunta como Anexo II y con los indicadores urbanísticos que se agregan como Anexo III al Acta de Acción Concertada y Acuerdo de Cesión homologada por la presente ordenanza.-

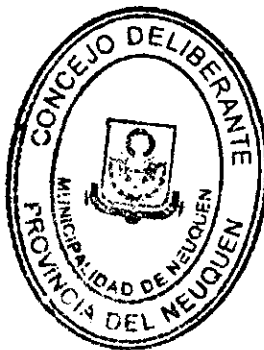
ARTÍCULO 3º): COMUNÍQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN; A LOS SIETE (07) DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS (Expediente N° 015-A-2013).-

ES COPIA
am

FDO.: ARGUMERO
CLOSS

Dr. FEDERICO AUGUSTO CLOSS
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante de la Ciudad
de Neuquén



Ordenanza Municipal N°	14361	/ 20	22
Promulgada por Decreto N°	0341	/ 20	22
Expte. N°	015-A-2013		
Obs.	Reemplazado DE-351-C-2022		

 /20

ACTA DE ACCION CONCERTADA - ACUERDO DE CESIÓN

En la ciudad de Neuquén, a los 15 días del mes de Diciembre de 2021, siendo las 12:00 hs., en la sede social de la Corporación para el Desarrollo Integral de Neuquén Sociedad del Estado – CORDINEU S.E., en adelante CORDINEU, sita en la Isla 132 de la ciudad de Neuquén, se reúnen por un lado la Cra. María Laura Vilche, Presidente, Lic. Juan Monteiro Vice-presidente, los Directores Cr. Marcelo Raimondo y Pablo Gutiérrez, todos en representación de Cordineu S.E., por una parte y en adelante denominada LA CORPORACIÓN, y por la otra parte la sociedad que gira en esta plaza bajo la denominación "BAHIA LIMAY S.A." CUIT 30-71718944-9, con sede social en Diagonal 25 de Mayo 178, en su carácter de propietario y titular dominial del inmueble matrícula 33.477-Confluencia, Fracción B de la Chacra 150, Nomenclatura Catastral: 09-20-094-5373-0000, en este acto representada por el señor Roberto Antonio SELEME, argentino, nacido el 04 de marzo de 1951, Documento Nacional de Identidad 10.041.803, CUIT 20-10041803-8, domiciliado en Diagonal 25 de Mayo 178 de esta ciudad, quien actúa en nombre y representación y en su carácter de Presidente de la sociedad y en adelante denominado "EL FUNDISTA", convienen celebrar la presente acta en razón de los siguientes antecedentes:

Que Cordineu S.E tiene como principal objetivo propender a la Integración de la ribera de los Ríos Limay y Neuquén, en su confluencia, posibilitando la generación de un polo autosustentable, mediante la implementación de un programa integral de desarrollo vial y de servicios que incluya la reestructuración urbana de los sectores a beneficiar;

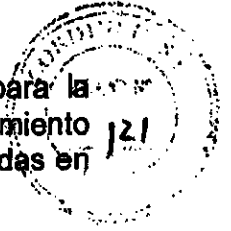
Que CORDINEU constituye la Unidad Interjurisdiccional Promotora y Ejecutora de las Obras y Servicios que resulten necesarios para el cumplimiento de su finalidad, como así también promover e impulsar nuevos proyectos que favorezcan el crecimiento de la ciudad;

Que para ello fue confeccionado el "Plan de Desarrollo Costero de la Ribera del Río Limay y la Isla 132"; denominado Plan Maestro; que prevé para la zona de gestión un desarrollo integral mediante un cronograma de obras que constituyen sin dudas un hito significativo en la planificación urbana en nuestra ciudad capital;

Que el Plan Maestro se yergue como un proyecto estratégico urbano, general y de sector, generando una nueva relación entre el río y la ciudad de Neuquén previniendo una nueva escala y calidad de usos sociales mediante la reconvención del área ribereña, impulsando a su vez una eficiente 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 LA CORPORACIÓN convocó al FUNDISTA a fin de dar inicio al procedimiento especial de Acción Concertada con el objetivo de delinear las cláusulas y condiciones de instrumentación de la cesión a favor del Municipio de la ciudad de Neuquén del equivalente al veinticinco por ciento (25%) de la superficie del terreno del proyecto urbanístico de su titularidad al estar comprendido y ubicado dentro de la zona de Gestión Especial "Paseo de la Costa" conforme a lo dispuesto en el artículo 21, del capítulo V, "Cesiones Urbanísticas" de la Ordenanza número 10.010/04 y modificatorias;

Que la superficie del inmueble objeto de la presente surge de la mensura del lote con Nomenclatura Catastral N° 09-20-094-5373-0000 siendo de 91.352,20m²;

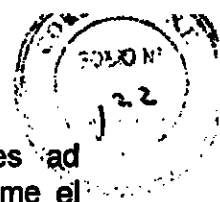
Que la superficie a ceder a favor de la Municipalidad en cumplimiento del art. 21° de la ordenanza n° 10010/04 (25%) es de 22.838,05m².

Que para el Paseo Costero sobre el Río Limay los propietarios ceden una fracción de 8.495,88m² identificados como "PASEO COSTERO" en el Anexo I de la presente;

Que la superficie restante de 14.342,17m² son cedidos en dos (2) fracciones, una fracción de terreno con una superficie de 13.617,01m² identificada como lote 1 y una fracción de terreno individualizado como lotes 15 y 14 de la manzana D con una superficie de 892,96m², conforme el Anexo I del presente;

Que el Tribunal de Tasaciones de la Provincia, se expidió sobre el valor por metro cuadrado, para la fracción que corresponde ceder a la Municipalidad, en virtud de la Ordenanza 10.010/04;

Que han tomado debida intervención los estamentos técnicos y jurídicos de CORDINEU S.E.;



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: El Sr. Roberto Antonio Seleme, por la representación que ejerce de Bahía Limay S.A. titular dominial del inmueble inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia del Neuquén bajo matrícula 33477-Confluencia, identificado como Fracción B de la Chacra 150, Nomenclatura Catastral 09-20-094-5373-0000, individualizado en el Anexo I, CEDE 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 subsiguientes, todos del Capítulo V, "Cesiones Urbanísticas" de la Ordenanza N° 10.010/04 y modificatorias, tres (3) fracciones de terreno identificadas en el Anexo I de la presente, que suman una superficie total de 23.005,85m², individualizadas como lote para Paseo Costero que asciende a una superficie de 8.495,88m²; el lote 1 que asciende a la superficie de 13.617,01m²; y lotes 15 y 14 de la Manzana D que ascienden a la superficie de 892,96m²;

El plazo para la cancelación de los lotes 15 y 14 de la manzana D será efectivizado cuando fuera otorgado el visado definitivo del plano de mensura (según lo dispuesto por la ordenanza n° 13858- FRACCIONAMIENTO DE INMUEBLES);

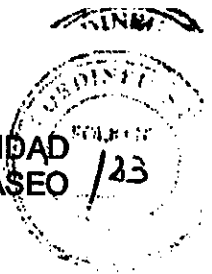
Previo al registro del plano definitivo de mensura, LOS FUNDISTAS Y CORDINEU S.E., deberán acordar respecto de las diferencias que pudieran surgir en cuanto a superficies contempladas en el Anexo I y/ o de aquellas obras de infraestructuras troncales que surjan como consecuencia del avance del desarrollo previéndose en este caso, que lo invertido sea compensado por la Corporación mediante devolución total o parcial de la fracción cedida o del producido por la venta total o parcial de dicha fracción, mediante el mecanismo de Acción Concertada.

En caso que el Concejo Deliberante no apruebe totalmente lo establecido en la presente Acción Concertada, la misma quedará sin efecto.

ARTÍCULO 2º: Como contraprestación a la cesión de tierras que realizan LOS PROPIETARIOS/ FUNDISTAS y a las obligaciones asumidas o permisos otorgados por ellos, CORDINEU S.E. otorga en este acto el Visado de Calidad de Diseño Urbanístico al proyecto de loteo abierto que se adjunta como Anexo II de la presente y con los indicadores urbanísticos que se agregan como Anexo III.

El otorgamiento del mencionado visado y aprobación de los indicadores urbanísticos, es ad referendum del Concejo Deliberante, por lo cual, si dicho organismo aprueba este convenio, el visado queda aprobado automáticamente para ser utilizados como norma aplicable por los FUNDISTAS, CORDINEU SE Y LA MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN.

LOS FUNDISTAS autorizan a CORDINEU SE y a LA MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN a construir el PASEO COSTERO a partir de la aprobación de este acuerdo por el Concejo Deliberante, desde el momento en que el Concejo



Deliberante apruebe este acuerdo los FUNDISTAS dan a la MUNICIPALIDAD la tenencia del inmueble para la única finalidad de construir el PASEO COSTERO.

ARTÍCULO 3°: En virtud de la presente acción concertada "CORINEU S.E. Y LA MUNICIPALIDAD", no quedan obligadas bajo ningún concepto a realizar en el predio o para el predio obras de infraestructura básica, tales como conexión de agua, luz, gas, cloaca, etc., salvo la reposición de los existentes a la fecha de este acuerdo en el cuadro de servicios de infraestructura o de aquellas obras de infraestructuras troncales que surjan como consecuencia del avance del desarrollo previéndose en este caso, que lo invertido sea compensado por la Corporación mediante devolución total o parcial de la fracción cedida o del producido por la venta total o parcial de dicha fracción, mediante el mecanismo de Acción Concertada.

ARTÍCULO 4°: 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 N° 10.010/04 y modificatorias. Como así también se encuentran ad referéndum del Concejo Deliberante las obligaciones impuestas a "LA MUNICIPALIDAD".

ARTÍCULO 5°: En el caso que el Concejo Deliberante apruebe la acción concertada sin modificaciones o con modificaciones aceptadas por los PROPIETARIOS/ FUNDISTAS y CORDINEU S.E., el acuerdo será título suficiente para tomar posesión de la fracción de terreno destinada al PASEO COSTERO, identificada en el Anexo I y solicitar la escrituración del mismo, incluso por vía judicial.

ARTÍCULO 6°: "LAS PARTES" constituyen domicilios especiales a los efectos del presente Convenio, en los citados ut supra, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que se efectúen.

ARTÍCULO 7°: Se conviene entre "LAS PARTES" que por cualquier divergencia en la interpretación del presente Convenio, se someten voluntariamente a la competencia de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Neuquén, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción.

En prueba de conformidad, se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.

ANEXO I- ESQUEMA DE CESION
ANEXO II- PLANO MENSURA
ANEXO III- INDICADORES

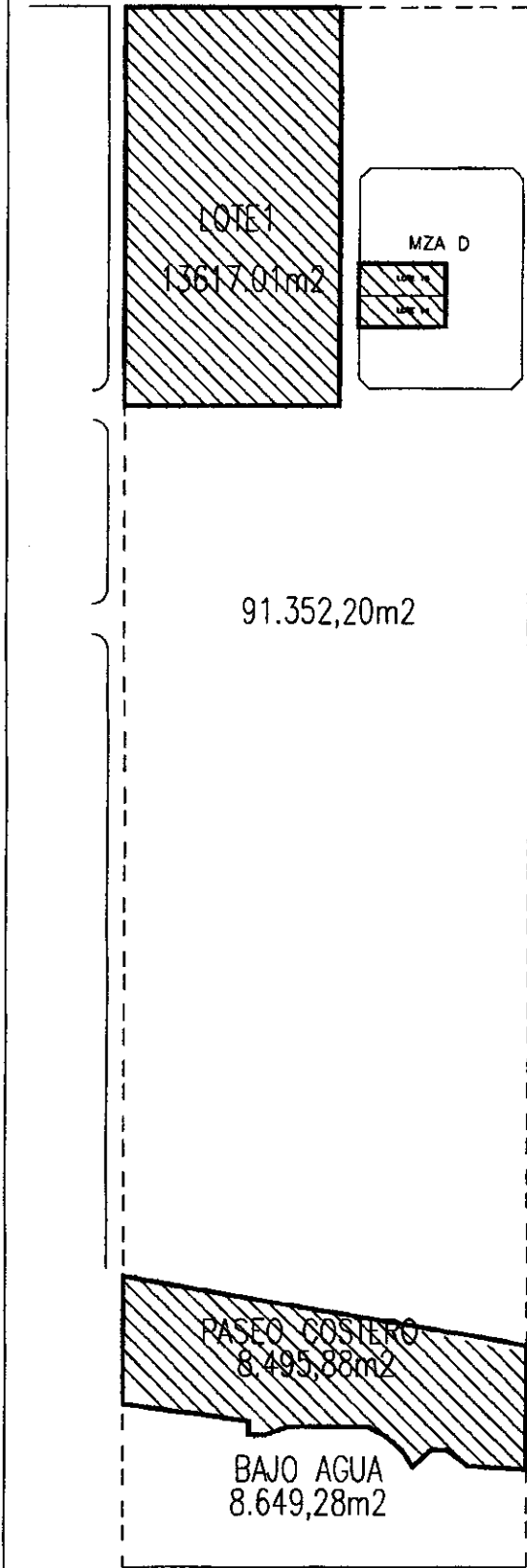
ANEXO I



SUPERFICIES SEGÚN MENSURA
OCTUBRE 2021



ELUSEO BOEER



Sup. SEGÚN TITULO
100.001,48m²

Sup. BAJO AGUA
8.649,28m²

Sup. RESTANTE
91.352,20m²

Sup. A CEDER
25% 22.838,05m²

Sup. DE PASEO COSTERO
8.495,88m²

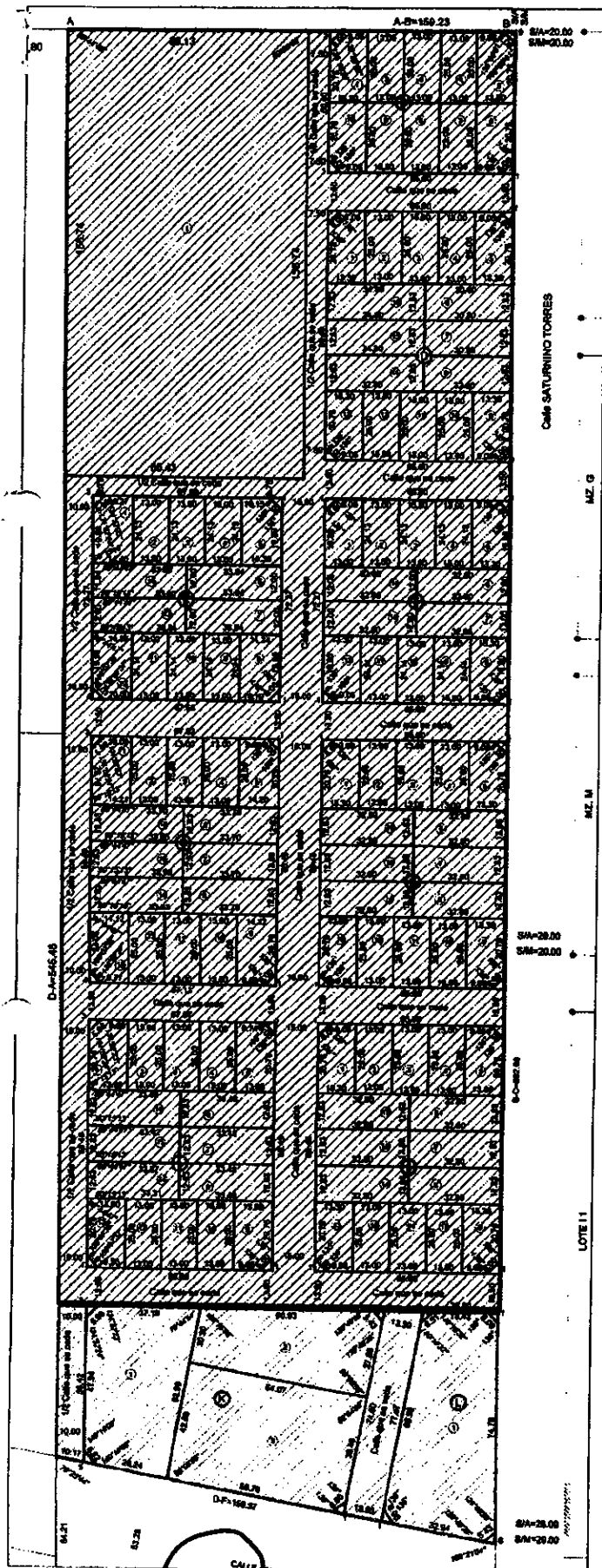
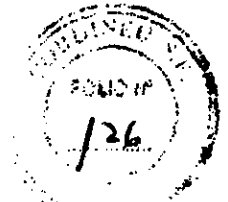
Sup. RESULTANTE A CEDER
14.342,17m²

Sup. A CEDER LOTE 1
13.617,01m²

Sup. A CEDER LOTES 15 y 14 MZA D
892.96m²

Handwritten signatures and initials.

ANEXO III



ZONA 133 2B - media y baja densidad

FOS: 0.5

FOT: 1.5

ALTURA MAX.: 15.00 m.

CVUP: 1/250



ZONA 133 2C - Alta densidad

FOS: 0.7

FOT: VME

ALTURA MAX.: 27.00 m.

RETIROS: 5.00 m. de frente.
5.00 m. laterales.
5.00 m. de fondo.

Handwritten signatures and initials.