

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 14655.-

VISTO:

El Expediente N° 007-A-2023 de CORDINEU S.E, las Ordenanzas N° 10010 y N° 12982; 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 Plan de Desarrollo Costero de la Ribera del Río Limay y la Isla 132, denominado "Plan Maestro", aprobado por la Ordenanza N° 10010, Norma Reguladora Básica Urbana Ambiental de la Zona de Gestión Especial "Paseo de la Costa", 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 con la sanción de la Ordenanza N° 12982, que modifica 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 que sean aprobadas previamente por la misma previendo, asimismo, que la cesión de la tierra se efectúe en forma divisa, de manera a evitar dispendios en cuanto a los trámites posteriores de escrituración y administración general de dichas superficies.

Que con ese objetivo se ha celebrado una Acción Concertada con Agro Centenario S.R.L. en su carácter de fiduciario del Fideicomiso RIVERA CONFLUENCIA, representado por su socio gerente el señor Hernán Federico Alegre, DNI N° 26.567.913 y CORDINEU S.E., respecto del inmueble Lote 1 que es parte de la Chacra 161, Nomenclatura Catastral N° 09-20-093-6333-0000.

Que de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 165) del Reglamento Interno del Concejo Deliberante, el Despacho N° 128/2023 emitido por la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo fue anunciado en la Sesión Ordinaria N° 20/2023 del día 30 de noviembre y aprobado por unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 21/2023 celebrada por el Cuerpo el 07 de diciembre del corriente año.

Por ello y en virtud a lo establecido por el Artículo 67º), Inciso 1), de la Carta Orgánica Municipal,

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN
SANCIONA LA SIGUIENTE
ORDENANZA**

ARTÍCULO 1º): HOMOLÓGASE el Acta de Acción Concertada celebrada a tenor del Artículo 21º) de la Ordenanza N° 10010 y su modificatoria la N° 12982, entre Agro Centenario S.R.L. en su carácter de fiduciario del Fideicomiso RIVERA CONFLUENCIA, representado por su socio gerente el señor Hernán Federico Alegre, DNI N° 26.567.913, sobre el inmueble Lote 1 que es parte de la Chacra 161, Nomenclatura Catastral N° 09-20-093-6333-0000, que como ANEXO I forma parte de la presente ordenanza.-

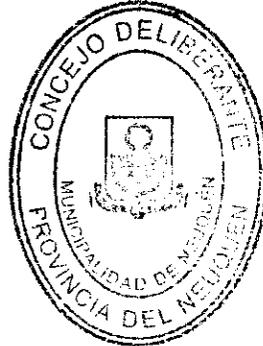
ARTÍCULO 2º): COMUNÍQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN; A LOS SIETE (07) DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (Expediente N° 007-A-2023).-

ES COPIA
am

FDO.: ARGUMERO
CLOSS

Dr. Federico Augusto Closs
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE NEUQUEN



Ordenanza Municipal N°	14655	/ 20
Promulgada por Decreto N°	0053	/ 20 24
Expte. N°	007-A-2023	
Obs.:		

ANEXO I



Dr. Federico Augusto Closs
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE NEUQUEN

ACTA DE ACCIÓN CONCERTADA

ACUERDO DE CESIÓN

En la ciudad de Neuquén, a los veinte (20) días del mes de octubre de 2023, siendo las 10:00 hs., en la sede social de la Corporación para el Desarrollo Integral del 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 Francisco Monteiro, Vice-presidente, y el Director, el Sr. Pablo Fablán Vladimiro Gutiérrez, todos en representación de Cordlneu, por una parte y por la otra Agro Centenario S.R.L., C.U.I.T. n° 30-71672548-7 en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO RIVERA CONFLUENCIA conforme surge del contrato de fideicomiso inscripto el 23/03/22 bajo el N° 23 del registro de fideicomisos del Colegio de Escribanos de la Provincia de Neuquén, representado por su socio gerente, Hernán Federico Alegre, argentino, nacido el 22 de junio de 1978, de estado civil casado, titular del Documento Nacional de Identidad N° 26.567.913 domiciliado en Cacique Catriel N° 2691 de esta ciudad, en carácter de titular dominial del inmueble Lote 1 que es parte de la Chacra 161, Nomenclatura Catastral N° 09-20-093-6333-0000, en adelante EL FUNDISTA, celebran la presente acta en razón de los siguientes antecedentes:

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 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;

Dr. **MARÍA LAURA VILCHE**
PRESIDENTE
CORDINEU S.E.

Pablo Vladimiro Fablán Gutiérrez
DIRECTOR
CORDINEU S.E.

Lic. **Juan F. Monteiro**
VICE-PRESIDENTE
CORDINEU S.E.

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 el FUNDISTA es titular de la propiedad fiduciaria, mediante fideicomiso celebrado el 10/10/21 e inscripto oportunamente en el registro de fideicomisos del colegio de escribanos, así como por ante el registro de la propiedad inmueble, del lote cuya Nomenclatura Catastral es 09-20-093-6333-0000, matrícula 47.716 de que se encuentra ubicado dentro de la Zona de Gestión, y por lo tanto da motivo a la cesión dispuesta en el Art. 21° de la ordenanza N° 10.010/04;

Que CORDINEU convocó a EL 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 del 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 esta 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 cuales serán llevadas adelante por la Corporación. Para el eventual caso que el avance del desarrollo requiera algún servicio público troncal, las partes podrán acordar que los mismos sean realizados por el desarrollador previéndose en ese 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;

Que CORDINEU 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 en tal sentido, las partes acuerdan que el titular dominial del inmueble, Lote 1 que es parte de la Chacra 161, Nomenclatura Catastral N° 09-20-093-6333-0000, contando con una superficie total de cuatro hectáreas, 47 Areas y 57 centiareas, cancelarán en cumplimiento del artículo 21°, con la compensación del porcentaje de las tierras a ceder por el propietario en

Lic. Juan E. Montelro
VICE-PRESIDENTE
CORDINEU S.E

Sr. Pablo Esteban Fabián Gutiérrez
DIRECTOR
CORDINEU S.E

Sr. MARIA LAURA VILCHE
PRESIDENTE
CORDINEU S.E.

dinero, mediante el pago de la suma de PESOS CIENTO QUINCE MILLONES CIENTO VEINTISEIS MIL CIENTO NOVENTA Y TRES CON 25/100 (\$ 115.126.193,25);

Que ello ha sido motivo de extensas negociaciones entre las partes intervinientes, habiendo meritado CORDINEU SE, arribar a una solución para las partes es que el Directorio accede a compensar el porcentaje de las tierras con el pago arriba indicado, siendo la superficie equivalente a la cesión del 25% de 11.189,25 m², la que será en dinero en efectivo según tasación del Tribunal de Tasaciones de la Provincia;

Que forman parte del presente acuerdo y firmados por las partes, los siguientes ANEXOS:

ANEXO I – Plano de mensura del inmueble 09-20-093-6333-0000.

ANEXO II - Proyecto de loteo.

ANEXO III - Indicadores urbanísticos aplicables al loteo descrito en el ANEXO II.

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;

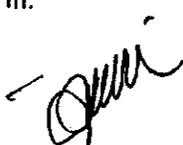
En razón de lo expuesto las partes acuerdan:

ARTÍCULO 1º: El FIDEICOMISO RIVERA CONFLUENCIA, Agro Centenario S.R.L. C.U.I.T. N° 30-71672548-7, en carácter de titular de la propiedad del inmueble inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia del Neuquén bajo Matrícula N° 0047716 CONFLUENCIA, identificado como Lote 1, de la Chacra 161, Sección I, de Nomenclatura Catastral N° 09-20-093-6333-0000, individualizado en el Anexo I, canceló a favor de LA MUNICIPALIDAD de la ciudad de Neuquén, con intervención de CORDINEU S.E., en cumplimiento del artículo 21º en compensación del porcentaje de la tierra a ceder, el equivalente al veinticinco por ciento (25%), la suma de PESOS CIENTO QUINCE MILLONES CIENTO VEINTISEIS MIL CIENTO NOVENTA Y TRES CON 25/100 (\$ 115.126.193,25) que se corresponde a la superficie a ceder consistente en 11.189,25 m².-

ARTICULO 2º: Como contraprestación al pago en cumplimiento del artículo 21º en compensación del porcentaje de la tierra a ceder que realizó el FUNDISTA 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 que se adjunta como Anexo II de la presente y con los indicadores urbanísticos que se agregan como Anexo III.



Lic. Juan F. Montelro
VICE-PRESIDENTE
CORDINEU S.E



Sr. Pablo Vladimir Fabián Gutiérrez
DIRECTOR
CORDINEU S.E



Dra. MARIA LAURA VILCHE
PRESIDENTE
CORDINEU S.E.

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

ARTÍCULO 3º: En virtud de la presente acción concertada "CORDINEU" y "LA MUNICIPALIDAD" no quedan obligadas bajo ningún concepto a realizar en el predio o para el predio obras de infraestructura básicas, tales como conexión de agua, luz, gas, cloaca, etc., salvo la reposición de los existentes a la fecha de este acuerdo en el cuarto de servicios de infraestructura.

ARTÍCULO 4º: La presente se celebra Ad Referendum 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. Como así también se encuentran ad referendum del Concejo Deliberante las obligaciones impuestas a "LA MUNICIPALIDAD".

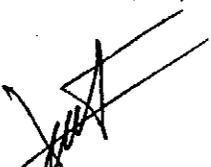
ARTÍCULO 5º: En el caso de que el Concejo Deliberante apruebe la acción concertada sin modificaciones o con modificaciones aceptadas por el propietario y CORDINEU SE, el acuerdo será título suficiente para su reclamo y ejecución en caso de incumplimiento del FUNDISTA, incluso por vía judicial.

ARTÍCULO 6º: "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.

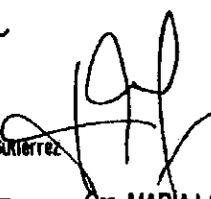
ARTÍCULO 7º: Se conviene entre "LAS PARTES" que por cualquier divergencia en la interpretación del presente Convenio, se someten voluntariamente a la competencia de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Neuquén, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción.

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


Alejandro Herwan
DNI 26560913


Lic. Juan E. Monteiro
VICE-PRESIDENTE
CORDINEU S.E.


Sr. Pablo Vladimir Fabián Gutiérrez
DIRECTOR
CORDINEU S.E.


Dra. MARIA LAURA VILCHE
PRESIDENTE
CORDINEU S.E.

A1
594x841

PROVINCIA DEL NEUQUEN

DEPARTAMENTO: CONFLUENCIA

CIUDAD: NEUQUEN

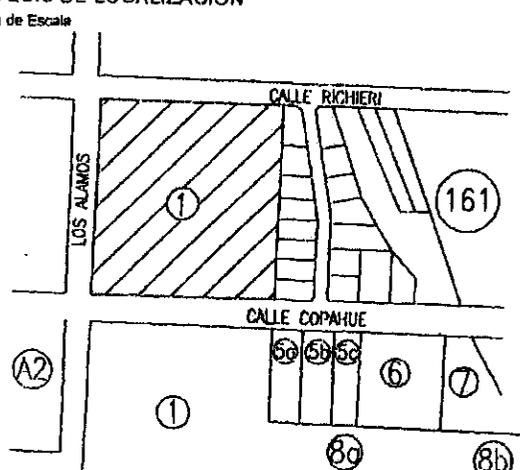
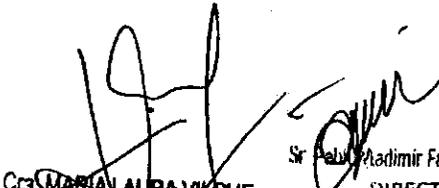
MENSURA PARTICULAR Y FRACCIONAMIENTO DEL LOT CHACRA 161, SECCION I

PROPIETARIO:

FIDEICOMISO RIVERA CONFLUENCIA

NOMENCLATURA CATASTRAL DE ORIGEN

09-20-093-6333-0000

<p>ANTECEDENTES</p> <p>LEGALES: TITULO DE PROPIEDAD</p> <p>TECNICOS: Exp. 3796-0619/04, Exp. 2756-5795/94, 4796-V09269/09, 4796-13423/10</p>	<p>INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE:</p> <p>MATRICULA N°47.716 - CONFLUENCIA</p>
<p>CROQUIS DE LOCALIZACION Fuera de Escala</p> 	<p>PROPIETARIO</p>  <p>Por Poder HERNAN FEDERICO ALEGRE DNI: 26.567.913 CHRESTIA Y ALEGRE - CAA CONTADORES Juan B. Justo 847 - (8300) Neuquén</p>
<p>OBSERVACIONES:</p>	 <p>MARIA LAURA VILCHE PRESIDENTE CORDINEU S.E.</p> <p>Sr. Pablo Vladimir Fabián Gutiérrez DIRECTOR CORDINEU S.E.</p>
<p>NEUQUEN</p> <p>MAYO DE 2022</p>  <p>Luciana Collado Ing. Agrimensora Mat. Prof. AGR-841 Bouquet-Roldán-593, 1° piso - Neuquén</p>	<p>Lic. Juan E. Monteiro VICE-PRESIDENTE CORDINEU S.E.</p>  <p>EXPTE. N° 8224-EXPM /2022</p>

4 F° 121
 escala 1:3500

2



-46.90 ca	
CATRASTRAL ACTUAL	
Sec	Parcela
93	6333

15.12
 col. Hormigón
 pilar de luz



PROVINCIA DE NEUQUEN

DEPARTAMENTO CONFLUENCIA
 CIUDAD DE NEUQUEN

Mensura particular para prescripcion adquisitiva de dominio de la fraccion 1 de la Chacra 161

PROPIETARIO

NUEVA ESPANA S.A.

PRETENDE PRESCRIBIR

VICTOR MONASTEROLO

1 el PROP.

Matricula catastral de origen

09-20-093-6333

Valuacion fiscal

\$ 10.009,00 -

Antecedentes

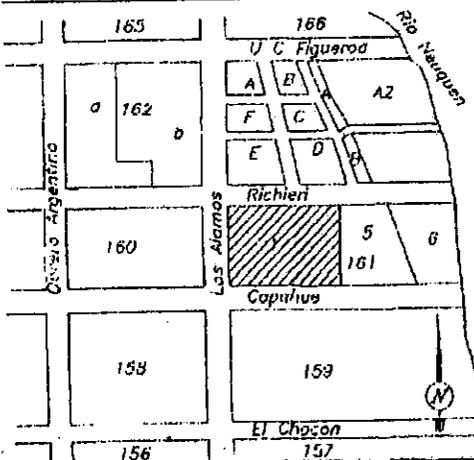
TECNICOS : Expte C/0088/71
 Expte 2318-5092/92

LEGALES

Inscripcion en el Reg. de la Prop.

Tomo 03 Folio 965 Fca 0695 Ano 1912

Croquis de localizacion Fuera de escala



Pretende prescribir

Victor Luis Monasterolo

D.N.I.: 12.730.597
 Dorn. Avda Las Flores - Duplex 454
 Alta Barda - NEUQUEN

Observaciones

[Handwritten signatures and notes in the Observaciones section]

Neuquén, Febrero de 1984.

Victor Luis Monasterolo

AGRIMENSOR - Matricula 223 Agr
 Dorn. Duplex 454-Alta Barda-NON

CA MARIA LAURA VILCHE
 PRESIDENTE
 CORDINEU S.E.

Lic. Juan E. Monteiro
 VICE-PRESIDENTE
 CORDINEU S.E.

Sr. Pablo Vladimir Fabian Gutierrez
 DIRECTOR
 CORDINEU S.E.

EXPTE: 2756-6795/94

Anexo III

Indicadores urbanísticos:

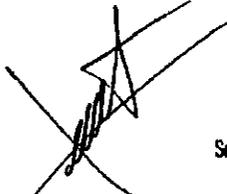
1. Relativas a las subdivisiones: Cantidad de viviendas unifamiliares por m2 de parcela: 1/400.

2. Relativas a las parcelas:
Ancho mínimo de frente: 12 mts.
Superficie mínima de lote: 400 m2.

3. Relativas a los factores de edificación:
FOS: 50 %.
FOT: 0,5.

4. Relativas a la morfología urbana: Altura máxima para morfologías cerradas:
10 mts. (Diez) desde cota cero no inundable.


Alejandro Herwan
DUT 26567913


Lic. Juan F. Monteiro
VICE-PRESIDENTE
CORDINEU S.E


Sr. Pablo Vladimir Fabián Gutiérrez
DIRECTOR
CORDINEU S.E


Dra. MARÍA LAURA VILCHE
PRESIDENTE
CORDINEU S.E.