

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 14854.-

VISTO:

Los Expedientes N° OE-243-D-2009 y su acumulado sin incorporar CD-208-D-2023; y

CONSIDERANDO:

Que la Desarrolladora Patagónica SRL solicita se brinde tratamiento al pedido de excepción con la finalidad de poder regularizar la situación existente y obtener la aprobación definitiva de la obra realizada.

Que en el edificio de referencia está funcionando el Hotel NEU SRL, un Condo Hotel ubicado en calle Rivadavia N° 354, el cual consta de 92 unidades funcionales, 30 cocheras y 62 departamentos afectados al condominio.

Que los inversores compraban unidades funcionales independientes, las cuales serían afectadas a un negocio hotelero. En el régimen del condominio los adquirientes dan en administración hotelera sus unidades funcionales y participan de los ingresos del hotel y sus servicios, los cuales se distribuyen en forma proporcional y periódica entre ellos, mientras (la administración se ocupa del funcionamiento del hotel y de su mantenimiento la administración hotelera la realiza actualmente Hotel NEU SRL).

Que el hotel se encuentra funcionando, desde el año 2012 hasta la fecha, con un buen nivel de ocupación.

Que el emprendimiento es una combinación de unidades funcionales para hotelería y cocheras, donde los dueños son varias personas, por lo cual no existen unidades complementarias, salvo las destinadas a cocina, oficina y lavadero.

Que el hotel cumple con todas las normas, incluido el servicio de estacionamiento en cocheras, ocupando actualmente diez en promedio. Las restantes pertenecen a personas individuales con destino de estacionamiento privado, atendiendo esa necesidad dado que el edificio se encuentra en el centro de la ciudad.

Que solicitan se aprueben los planos por vía excepción a las unidades de estacionamiento y se registren todas como unidades funcionales, para contar así con el final de obra correspondiente, a fines de poder obtener las escrituras traslativas de dominio de cada propietario.

Que el edificio cuenta con la cantidad de cocheras requeridas por la norma municipal. En virtud de ello y para que no se cambie el destino de las mismas en el futuro, se consignó en las actas de toma de posesión como único destino el de cocheras y quedará registrado en las correspondientes escrituras y en el reglamento de copropiedad que redacte el escribano interviniente.

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

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

Que la no aprobación de la obra ha motivado sendos reclamos administrativos y judiciales ante la Oficina Judicial Procesal Administrativa N° 1 de esta ciudad, bajo los autos caratulados "DESARROLLADORA PATAGONICA SRL C/ MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN S/ACCIÓN PROCESAL ADMINISTRATIVA", Expediente N° 6631/2016.

Que en dicho proceso no se hizo lugar al planteo formulado y tampoco se indicó cual sería la posible solución para el inconveniente que atraviesa el edificio, la desarrolladora y los propietarios de las unidades funcionales.

Que las actuaciones se inician con el Expediente N° OE-243-D-2009, mediante el cual la Desarrolladora Patagónica SRL registraba los planos de obra nueva con destino "Apart Hotel", proyectando construir 62 departamentos y 30 cocheras.

Que, en una primera nota, la Arquitecta Carolina Vidal expresa que el edificio será destinado a Hotel. En una segunda, solicita la incorporación a la carátula del término "Vivienda Multifamiliar", además del Hotel, lo que les permitiría la subdivisión en Propiedad Horizontal y la obtención de la licencia comercial como Hotel.

Que, posteriormente y mediante la Disposición N° 83/2010, se puede observar que los planos llevan como destino "Vivienda Multifamiliar-Hotel", obteniendo el posterior Permiso de Construcción N° 179/2010.

Que, según la Ordenanza N° 8201, a aquellas construcciones cuyo uso es hotel les corresponde el indicador 26 en relación al estacionamiento, el cual determina 1 módulo cada 2 habitaciones, con lo cual a 62 unidades funcionales le corresponderían 31 cocheras. Sumado a esto, para poder considerar a la cochera como unidad funcional (no complementaria), es necesario satisfacer primero las que deben estar destinadas a complementar las unidades funcionales, con lo cual si la Desarrolladora Patagónica SRL solicitó la flexibilización del 4% (cuatro por ciento) para las cocheras, dado que no cumplía con esta exigencia de la Ordenanza N° 8201, mal puede pretender comercializarlas como unidades funcionales independientes.

Que la comercialización de las unidades que se pretendían inscribir como cocheras, anticipadamente a la emisión por parte de la Municipalidad del certificado de final de obra y en contra de la normativa vigente, es una situación cuya resolución no corresponde ser resuelta en el Concejo Deliberante, siendo un conflicto entre particulares que deberá sustanciarse en el marco del Derecho Privado.

Que con fecha 16 de noviembre del año 2023, se solicitó mediante Nota al Doctor Quirinale el plano de Arquitectura del Hotel NEU SRL.

Que, en respuesta, la Secretaría de Obras Particulares remite la información solicitada, informando que se encuentran en las actuaciones los planos de arquitectura.

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

Que de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 165º) del Reglamento Interno del Concejo Deliberante, el Despacho N° 064/2024 emitido por la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo fue anunciado en la Sesión Ordinaria N° 19/2024 del día 07 de noviembre y aprobado por mayoría en la Sesión Ordinaria N° 20/2024, celebrada por el Cuerpo el 28 de noviembre del corriente año.

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): AUTORIZÁSE al Órgano Ejecutivo Municipal a registrar los planos, por vía excepción a la normativa vigente, con respecto a los módulos de estacionamientos de cocheras de unidades funcionales individuales, anotándose la restricción sobre la imposibilidad de modificar el uso de la mismas y su utilización para otro proyecto, quedando registrado en las correspondientes escrituras el destino de cocheras, del inmueble ubicado en el Centro Este de la Ciudad de Neuquén, sobre la calle Rivadavia N° 354, individualizado como Lote 8 de la Manzana 70, identificado con la Nomenclatura Catastral N° 09-20-065-2718-0000.-

ARTÍCULO 2º): ESTABLÉCESE la obligación por parte de la Desarrolladora Patagónica SRL. de presentar ante el Órgano Ejecutivo Municipal convenios de utilización de cocheras en relación a la prestación obligatoria del Hotel NEU SRL.-

ARTÍCULO 3º): El registro definitivo está sujeto al cumplimiento de las demás normas vigentes, como así también al pago de Derechos de Edificación, Compensación Urbana y Multas que correspondieran.-

ARTÍCULO 4º): COMUNÍQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN; A LOS VEINTIOCHO (28) DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (Expedientes N° OE-243-D-2009 y su acumulado sin incorporar CD-208-D-2023).-

ES COPIA
am

FDO.: ARGUMERO
CLOSS

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



| | | |
|---------------------------|---------------|--------|
| Ordenanza Municipal N° | 19854 | / 20 |
| Promulgada por Decreto N° | 1288 | / 2024 |
| Expte. N° | OE-243-D-2009 | |
| Obs.: | CD-208-D-2023 | |