



SECRETARIA DE
COORDINACIÓN
E INFRAESTRUCTURA

SUBSECRETARIA DE
COORDINACIÓN

DIRECCIÓN MUNICIPAL
DE DESPACHO

DIRECCIÓN
BOLETÍN OFICIAL MUNICIPAL

Editor :
Dirección Boletín Oficial Municipal
Responsable:
Sra. Fabiana Ríos
Mitre 461 3er. Piso – CP. (8300)
Tel. (0299) 4491200 –Interno 4466
E-MAIL:
boletinoficial@muninqn.gov.ar

ÓRGANO EJECUTIVO

INTENDENTE MUNICIPAL

Lic. Martín Adolfo Farizano

UNIDAD INTENDENCIA . | Sr. Alejandro Carlos Vidal

SECRETARIA DE COORDINACIÓN E INFRAESTRUCTURA

Dr. Carlos Marcelo Gamarra

SUBSECRETARÍA DE COORDINACIÓN | Lic. Marcelo Daniel Barberis
SUBSECRETARIA DE OBRAS PÚBLICAS | Ing. Guillermo Claudio Monzani
UNIDAD DE CONTROL DE SERVI. CONCESIONADOS | Cr. José Gustavo Benko

SECRETARIA DE GOBIERNO

Dr. Mariano Victorio Mansilla Garodnik

SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO | Sr. Raúl Juan Dobrusin
SUBSECRETARIA GENERAL | Sr. Carlos Enrique Quintriqueo
SUBSECRETARÍA LEGAL Y TÉCNICA | Dr. Fabricio Eduardo Torrealday

SECRETARIA DE ECONOMÍA

Cr. Carlos Alberto Yanes

SUBSECRETARIA DE HACIENDA | Lic. Sebastián Eugenio Gamarra
ADMINIS. MUNICIPAL INGRESOS PÚBLICOS | Cr. Omar Salazar
SUBSECRETARIA DE RECURSOS HUMANOS | Lic. Pablo Ala Rué

SECRETARIA DE SERVICIOS URBANOS

Ing. Agr. Juan Carlos Armando Roca

SUBSECRETARIA DE SERVICIOS URBANOS | Arq. Julián Esteban Villar
SUBSECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE | Sr. David Leopoldo Antonio Lugones
UNIDAD DE DESCONCENTRACIÓN MUNICIPAL | Sr. Antonio De Souza Casadhino

SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL

Sr. Héctor Horacio Baldo

SUBSECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL | Lic. Hernán Esteban Ingelmo
SUBSECRETARÍA DE DEPORTES |

SECRETARÍA DE CULTURA

Sr. Oscar Alfredo Smoljan

SUBSECRETARIA DE CULTURA | Sr. Carlos Renato Marcel
SUBSECRETARIA DE RELACIONES INSTITUCIONALES | Lic. Gonzalo Edgardo Echegaray

SECRETARÍA DE DESARROLLO LOCAL

Arq. Carlos Eduardo Chagnetón

SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN URBANA

SECRETARÍA DE DERECHOS HUMANOS Y SOCIALES

Dn. Jesús Arnaldo Escobar

CONTADOR MUNICIPAL

Cr. José Luis Artaza

SUMARIO

SECCIÓN I:
SUMARIO Páginas 2 a 2
SECCIÓN II:
NORMAS SINTETIZADAS Páginas
SECCIÓN III
NORMAS COMPLETAS Páginas 3 a 36

SECCIÓN I

ORDENANZA COMPLETA

LOTEOS

CESIÓN AL MUNICIPIO

11535/Promulgada por Decreto Municipal N° 1421 del 05-11-09: Se homologa el Acuerdo de Cesión – Anexo I- de terrenos efectuada por la Cooperativa “28 de Febrero Ltda”. a favor de la Municipalidad de Neuquén , con intervención de Cordineu S.E., celebrado a tenor del Artículo 21º) de la Ordenanza N° 10010; y se aprueba el Plano de Mensura –Anexo II- con visado de calidad urbanística emitido por Cordineu S.E. con demarcación de los lotes objeto de cesión, como así también la Metodología de Cálculo –Anexo III- .-

ORDENANZA COMPLETA

LOTEOS

CESIÓN AL MUNICIPIO

ORDENANZA N° 1 1 5 3 5

VISTO:

El Expediente N° CD-107-C-2009; 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 SE Constituida con 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, 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 % de las superficies afectadas por los desarrolladores en cada uno de los emprendimientos.-

Que Cordineu S.E., 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 la Cooperativa 28 de Febrero Ltda., como titular del lote cuya Nomenclatura Catastral N° es 09-20-077-5426-0000 pretende ejecutar un plan de desarrollo urbano ubicado sobre calle Figueroa 2760, que cuenta con el visado técnico urbanístico emitido por Cordineu S.E. y a tal fin dieron inicio al procedimiento de acción concertada, donde fueron delineando los aspectos centrales que convergieron en el acuerdo que se aprueba por esta norma.-

Que sin perjuicio de lo antedicho, la Cooperativa 28 de Febrero Ltda., a efectos de no demorar el desarrollo de su proyecto, fue avanzando a su propia costa, en forma previa a la instrumentación de la presente cesión.-

Que de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 165º) del Reglamento Interno del Concejo Deliberante, el Despacho N° 040/2009 emitido por la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo fue anunciado en la Sesión Ordinaria N° 15/2009, el día 25 de septiembre y aprobado por mayoría en la Sesión Ordinaria N° 16/2009, celebrada por el Cuerpo el 08 de octubre 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 NEUQUEN
SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA

ARTICULO 1º): HOMOLOGASE el Acuerdo de Cesión de terrenos efectuada por la Cooperativa 28 de Febrero Ltda. a favor de la Municipalidad de Neuquén, 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.-

ARTICULO 2º): APRUEBASE el Plano de Mensura con visado de calidad urbanística emitido por CORDINEU S.E. con demarcación de los lotes objeto de cesión, que como ANEXO II, forma parte de la presente Ordenanza.-

ARTICULO 3º): APRUEBASE la Metodología de Calculo que, como ANEXO III, forma parte de la presente Ordenanza.-

ARTICULO 4º): COMUNIQUESE AL ÓRGANO 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 NUEVE (Expediente N° CD-107-C-2009).-

ES COPIA:

omm.

FDO: BURGOS

FERRARI

ANEXO I

ANEXO I

ACTA DE ACCIÓN CONCERTADA ACUERDO DE CESIÓN

En la ciudad de Neuquén, a los 05 días del mes de mayo del año 2009 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 por un lado la Ing. Viviana Pesek, Presidente, Dn. César Gass, Vice-presidente, los Directores Cr. Marcelo Raimondo y Dr. Mario Ferrari, todos en representación de Cordineu, por una parte y por la otra el Sr. Luis Eduardo Osovnikar, Presidente de la Cooperativa de Vivienda y Consumo "28 de Febrero Ltda." y Secretario Sr. Manual Enrique Retamal, con domicilio en calle Urmenio del Carmen Figueroa N° 2760 de la ciudad de Neuquén, en calidad de titular del loteo El Maitén, que tramita mediante el expediente 0037 F- 2006 sobre inmueble Nomenclatura Catastral 09-20-077-5426-0000, en adelante el fundista, celebran 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 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 Cooperativa de Vivienda y Consumo 28 de febrero Ltda. es titular del lote cuya Nomenclatura Catastral es 09 -20-077-5426-0000, que se encuentra ubicado dentro de la Zona de Gestión, y donde pretende ejecutar un loteo que cuenta con el visado de calidad urbanística otorgado por Cordineu S.E;

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 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 2:1, del Capítulo V, "Cesiones Urbanísticas" de la Ordenanza N° 10.010/04;

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 la metodología aplicada para el arribo a la cantidad de lotes objeto de acuerdo, configura una implementación que respeta el espíritu de la ordenanza 10.010 , desarrollando una propuesta que define como variable de intercambio superficie de terreno y que permite acompañar al desarrollador en una variante para el manejo integral de su terreno , optimizando la utilización de los lotes, y evitando una fragmentación de difícil aprovechamiento futuro;

Que además 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 de rápida implementación para dinamizar los procesos;

Que a efecto de no demorar el desarrollo del proyecto que impulsa la Cooperativa de Vivienda y Consumo 28 de febrero Ltda., el mismo fue avanzando a su propia costa, en forma previa a la instrumentación de la presente cesión;

Que proyectos de esta envergadura implican procesos dinámicos que requieren el análisis de todas sus aristas, comprendiendo Cordineu ésta necesidad y procurando avanzar junto con los fundistas evitando demoras que impacten negativamente en el desarrollo de los proyectos;

Que han tomado debida intervención los estamentos técnicos y jurídicos de la Corporación,

Que asimismo se deja sentado que el presente acuerdo deberá contar con la aprobación de la Asamblea Extraordinaria que convoque el Consejo de Administración de la Cooperativa dentro de los cinco días, como también la ratificación 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): La Cooperativa de Vivienda y Consumo "28 de Febrero Ltda." cede la cantidad de once (11) lotes a favor de la Municipalidad de la ciudad de Neuquén, con intervención de Cordineu S.E., conforme el artículo 21, del Capítulo V , "Cesiones Urbanísticas" de la Ordenanza N° 10.010/04 que son detallados en el Anexo I que forma parte integrante de la presente.

ARTÍCULO 2º): La cesión señalada se perfeccionará por el instrumento que impone la normativa civil para la transferencia de inmuebles, una vez obtenida las autorizaciones mencionadas en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 3º): 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 y (le la Asamblea Extraordinaria que convoque el Consejo de Administración de la Cooperativa de Vivienda y Consumo "28 de febrero Ltda"

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.

NOTA: El plano de Mensura con visado de calidad urbanística emitido por Cordineu S.E. con demarcación de los lotes objeto de cesión, que como **Anexo II**, forma parte de la presente Ordenanza; no ha sido incluido en la presente debido a su extensión el mismo puede ser consultado en las Direcciones Boletín Oficial Municipal sita en calle Mitre 461 3er Piso y Centro de Documentación e Información –Avda Argentina y Roca 3er. Piso Palacio Municipal-

ANEXO III

PROPUESTA Y METODOLOGÍA
PARA UNA
ALTERNATIVA A LA CESIÓN DE TIERRAS



PROPUESTA Y METODOLOGÍA DE CÁLCULO PARA UNA ALTERNATIVA
A LA CESIÓN DE TIERRAS

EN EL MARCO DE LA ORDENANZA 10.010

INFORME TÉCNICO FINAL
Abril de 2009



JUAN CARLOS ANGELOMÉ
Arquitecto
Matrícula CAN 1274
San Martín 50 1º piso Of. 22 Buenos Aires.
Tel. / fax 054 11 43 43 52 64 / 90 07
angelome@trecc.com.ar

ARO. JUAN CARLOS ANGELOMÉ
1 de 17

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARINO CESAR FERRARI
SECRETARIO LEGISLATIVO



PROPUESTA Y METODOLOGÍA PARA UNA ALTERNATIVA A LA CESIÓN DE TIERRAS

INDICE

I	OBJETIVO DEL PRESENTE TRABAJO	3
II	CONSIDERACIONES DE LA ORDENANZA 10.010.....	3
III	EJES DE LA PROPUESTA	4
IV	PLANTEO GENERAL	5
V	PRIMERA FASE.....	5
V.1	Paso 1 Caracterización del Terreno	5
V.1.1	Superficies a considerar.....	5
V.1.2	Calculo de la Superficie de Comercialización.....	6
V.1.3	Tasación.....	7
V.2	Paso 2 Análisis de las inversiones Internas de Proyecto.....	8
V.3	Paso 3. Analisis del Desarrollo Inmobiliario	9
V.3.1	Valorización del precio de venta del terreno	9
V.3.2	Estructura del costo del Proyecto	10
V.4	Paso 4 Definición final de la Superficie a ceder.....	11
V.4.1	Ingresos correspondientes a CORDINEU Municipalidad de Neuquén.....	12
V.4.2	Egresos Correspondientes a CORDINEU Municipalidad de Neuquén	12
V.4.3	Diferencia Final entre Ingresos y Egresos Saldo final a liquidar	12
V.4.4	Balance Final por pago con superficie de lote con Proyecto desarrollado	13
V.5	Paso 5 Verificación de la consistencia / Evaluación económica	14
VI	SEGUNDA FASE.....	14
VI.1	Análisis de la propuesta del desarrollador en respuesta a la acción concertada	15
VI.1.1	Considerandos.....	15
VI.1.2	Dictamen Técnico	15
VII	EJEMPLOS ANEXO	16

ARQ. JUAN CARLOS ANGELIOMI
2 de 11

miembro Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARIO CESAR FERRARI
SECRETARIO LEGISLATIVO



I OBJETIVO DEL PRESENTE TRABAJO

La Corporación de Desarrollo Integral del Neuquén CORDINEU S.E. viene desarrollando en la Zona de la Confluencia (en el denominado sector 134 y 135) acciones a efectos de implementar la cesión del 25 % de tierras en cumplimiento de la Ordenanza 10.010 en los desarrollos inmobiliarios, presentados y que cuentan con el visado técnico urbanístico ante la mencionada Corporación.

La mayoría de estas propuestas, a efectos de mantener la integridad del conjunto y evitar subdivisiones que pueden atentar contra la calidad del Proyecto, dejaron para una segunda instancia la definición de la zona a ceder, planteándole a CORDINEU alguna posibilidad o variante para cumplimentar la cesión del 25 % por otra vía.

CORDINEU entendiendo la necesidad de acompañar estos importantes emprendimientos, realizo los visados técnico urbanísticos, dejando supeditada la resolución a la consustanciación de cesión mencionada.

Mientras tanto esto se lleva adelante, una gran mayoría de los responsables de los desarrollos, han propuesto el pago de esta mencionada superficie, con alguno de lotes resultantes de sus proyectos.

Esto implica entonces que CORDINEU, por cuenta y orden de la Municipalidad de la Ciudad de Neuquén se transforma en "socio" de los emprendimientos.

Considerando como factible la propuesta de los distintos propietarios, y entendiendo el espíritu fijado por la Ordenanza a efectos de llevar adelante una acción concertada para las cesiones, ha solicitado el presente trabajo a efectos de analizar técnicamente una PROPUESTA Y METODOLOGIA, PARA UNA ALTERNATIVA A LA CESIÓN DE TIERRAS, a través del pago con Lotes de los respectivos emprendimientos.

Este trabajo, pretende establecer un proceso acotado, con carácter preciso que proponga un método equilibrado que cubra las distintas posiciones presentes en el acuerdo. Por una parte la necesidad de CORDINEU de garantizar los fondos para la ejecución de las obras publicas comprometidas, y por la de los emprendedores, que intentan disminuir el impacto inicial a sus inversiones, manteniendo un proceso de inversión equilibrado y sustentable.

II CONSIDERACIONES DE LA ORDENANZA 10.010

La Ordenanza 10.010 que legalmente y fijas las pautas urbanas que manejan el Paseo de la Costa, presenta un capítulo exclusivo a las cesiones urbanísticas. De la lectura de estos artículos se establece una línea de acción posible para llevar adelante una propuesta complementaria a lo ya establecido

A continuación se transcribe a manera ilustrativa, se transcribe el capítulo mencionado.

CAPÍTULO V: CESIONES URBANÍSTICAS.

ARTÍCULO 21º): Obligación de Cesión Parcelaria con destino al Maestro - 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 equivalente al 25% (veinticinco por ciento) de la superficie total de cada parcela. Dichas tierras tendrán como destino solventar las obras de infraestructura y urbanización

ARQ. JUAN CARLOS ANGILOME
3 de 17

Consejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARINO CESAR FERRARI
SECRETARIO LEGISLATIVO



previstas en el Plan Maestro Paseo de la Costa, siendo administradas por Cordineu S.E. en su carácter de unidad ejecutora del mismo.-

ARTÍCULO 22º): Finalidades Comprendidas - Las cesiones a realizar, cumplimiento de la presente Ordenanza, comprenden las superficies necesarias para configurar la infraestructura de redes de servicio y nuevas vías troncales, los espacios públicos anexos a las mismas, la readecuación de las existentes y el Parque Corredor Costero, no siendo exigibles nuevas cesiones con destino a la infraestructura urbana prevista en el Plan Maestro.-

ARTÍCULO 23º): Exclusiones - Quedan excluidos de la obligación de cesión, establecida en el Artículo 21º) aquellos propietarios de parcelas que, estando comprendidos dentro del espacio determinado como de la Zona General de Gestión Especial "Paseo de la Costa" aprobado por el Artículo 4º), estuvieren ya integrados a la zona urbana y hubiesen efectuado las cesiones correspondientes conforme las normas vigentes al tiempo de concretarse la urbanización. La determinación de las parcelas excluidas queda a cargo del área municipal competente. Se excluye de la cesión establecida en el Artículo 21º), manteniendo el estado parcelario vigente al momento de la sanción de la presente, a los establecimientos agro-industriales preexistentes, hasta tanto perdure tal destino de uso y ocupación del suelo.-

ARTÍCULO 24º): Plazo y forma de cesión - Los propietarios deben concretar la cesión de superficie prevista en el Artículo 21º), en forma indivisa, en un plazo no mayor a sesenta (60) días corridos de sancionada la presente, mediante la suscripción de un acta de cesión.-

ARTÍCULO 25º): Autorización - Aceptada la cesión por el Concejo Deliberante, Cordineu S.E. queda automáticamente autorizada para utilizar las herramientas financieras necesarias sobre las tierras cedidas, con el objeto de atender las finalidades establecidas en el Plan Maestro y cumplimentar las obligaciones establecidas por el Artículo 22º).-

ARTÍCULO 26º): Fraccionamiento - Las cesiones dispuestas por el Artículo 21º) quedan sujetas a las siguientes reglas:
Parcelas afectadas por obras de infraestructura prevista por el Plan Maestro: Aprobada la realización de la obra, Cordineu S.E. y el propietario realizarán la respectiva subdivisión respecto de cada parcela afectada; efectuada la misma, Cordineu S.E. y el propietario acordarán el modo y forma de cancelar el saldo que restase a favor de la primera, si la subdivisión no alcanzare exactamente al 25% fijado por el Artículo 21º).
Parcelas no afectadas por obras de infraestructura prevista por el Plan Maestro: Cordineu S.E. y el propietario acordarán el modo y forma de cancelar el 25% fijado por el Artículo 21º).-
Cordineu S.E. costeará o gestionará frente a terceras personas el pago de los gastos que demanden las subdivisiones previstas en el inciso a) del presente; exceptuándose de tales desembolsos a los propietarios de parcelas cuya subdivisión se origina por obras de infraestructura previstas en el Máster Plan.-

ARTÍCULO 27º): Retrocesión - En caso de no llevarse a cabo las obras del Maestro en el plazo de diez (10) años de efectuada la cesión establecida en el Artículo 21º), dicha cesión será anulada y retrocedido el dominio pleno al titular de la parcela o quien lo sucediere, sin perjuicio de la aplicación de las normas urbanas generales.-

ARTÍCULO 28º): Carácter urbano - A los fines impositivos y retributivos, parcelas afectadas a la Zona General de Gestión Especial "Paseo de la Costa" conservan el carácter periurbano o subrural hasta que se produzcan los fraccionamientos referidos en el Artículo 26º).-

ARTÍCULO 29º): Resolución de Diferendos - Para la resolución de cualquier diferendo ocurrido en oportunidad de celebrarse la cesión, cancelación de porcentuales o cambio de estado parcelario, referenciados en este Capítulo, se aplicarán los procedimientos previstos en el Título II, Capítulo II.-

III EJES DE LA PROPUESTA

La Propuesta que se elabora en el presente documento, plantea como ejes de trabajo algunas cuestiones principales

- Plantear a CORDINEU (por el mandato de la Municipalidad de Neuquen) como socio de los emprendimiento, que cede su 25% para que se lleve adelante un proyecto integral y que como tal debe recibir los beneficios de la operación

ARO JUAN CARLOS ANGLIOME
4 de 17

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARIO CESAR FERRARI
SECRETARIO LEGISLATIVO



- Que esta decisión no puede significar una reducción económica equivalente a la cesión establecida originalmente por la Ordenanza 10.010 sino por el contrario una operación que tienda al incremento de capital.
- Establecer una metodología general y única para toda la Zona de Confluencia, que pueda servir para distintas tipologías, dimensiones o tipos de desarrollo.
- Sintetizar como valor de intercambio exclusivamente a la superficie de terrenos equivalentes
- Reconocer el esfuerzo y las tareas de gestión que llevan adelante los desarrolladores e inversores del área.
- Plantear un proceso, dinámico, justo y de fácil resolución

IV PLANTEO GENERAL

Luego de analizar los proyectos presentados y las distintas intervenciones que se presentaron y analizando las cuestiones planteadas en la Ordenanza 10.010, se ha elaborado una propuesta secuencial en dos Fases, la primera de 5 etapas o pasos y la segunda con dos etapas más

La primera fase es una etapa de trabajo hacia el interior de CORDINEU S.E. y significa un análisis de las situaciones del proyecto propuesto y el de la posible implementación de la alternativa de cesión, sintéticamente los pasos son

- Paso 1 Definición de las características del terreno y las superficies de cesión original
- Paso 2 Análisis de las inversiones internas necesarias para el desarrollo del Proyecto
- Paso 3 Valorización del posible valor de venta del emprendimiento y la estructura de costos del negocio inmobiliario
- Paso 4 Balance final de las nuevas Superficie a ceder con la aplicación de la alternativa de pago con lotes
- Paso 5 Verificación de consistencia y su valorización económica.

V PRIMERA FASE

V.1 Paso 1 Caracterización del Terreno

Descripción por un lado de las características y dimensiones del terreno analizado y el otro de las superficies de cesión correspondientes a espacios comunes y los pavimentos internos de emprendimiento.

Este análisis permite definir la escala del emprendimiento, su valorización la tasación y el monto de la inversión en su inicio.

V.1.1 Superficies a considerar

Consejo Deliberante del Municipio de Neuquén
DE MARIO CESAR FERRARI
SECRETARIO LEGISLATIVO

ARQ. JUAN CARLOS ANGULO
Folio 17

Esta fase tiene como objeto definir los datos de origen del proyecto allí se establecen los siguientes valores

1 SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO ORIGINAL SEGUN MENSURA EN M2	A	120.000,00 m ²
2 SUPERFICIE SEGUN MENSURA EN HECTAREAS		12,00 Ha
3 25 % INDIVISO A CEDER SEGUN ORDENANZA 10.010		30.000,00 m ²
4 SUPERFICIE AFECTADA POR LA FRANJA COSTERA (SI EXISTE)		4.500,00 m ²
5 SUPERFICIE FINAL A CEDER ORIGINALMENTE		25.500,00 m ²

Donde

- 1 dato de superficie que surge de la mensura visada
- 2 es el equivalente del establecido en el punto 1 en hectáreas
- 3 es la superficie que el emprendimiento debería haber cedido en origen en cumplimiento de la Ordenanza 10.010
- 4 En el caso de los desarrollo de proyectos que estén sobre la costa de los ríos Neuquen o Limay, y deben ceder según el Artículo 26 de la Ordenanza el espacio público costero .Dicha superficie se descuenta del 25 % total . El caso desarrollado ha contado con esta particularidad, pero puede suceder que no se aplique (ver Anexo con ejemplos analizados)
- 5 Es el resultante de la diferencia entre la cesión total y la franja costera (si existiera) es decir punto 5 menos 4

V.1.2 Calculo de la Superficie de Comercialización

Analizando varios casos estudiados surge claramente que de la superficie original de mensura a la superficie final de venta se produce una reducción por la aplicación de lo que hemos denominado, superficies comunes, calles y franja costera.

Si se dejan más plazas, espacios verdes, calles más anchas, veredas más anchas, etc. Todo eso hace a la mayor y mejor calidad del proyecto y es de esperar que se pague con un precio especial que tenga en cuenta este hecho.

En el caso que analizamos, debemos tener en cuenta que la superficie vendible, la densidad valorable en forma directa es $84.5000 / 120.000$ cuyo resultado es 70.43 % útil vendible.

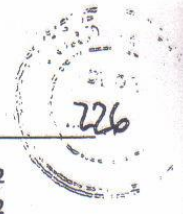
Teniendo en cuenta esto, se debe considerar que se llega influencia del costo respecto del valor total, ya que el costo para la infra de una hectárea es independiente del número de lotes a fraccionar el predio.

En esta paso entonces se establece la superficie que será objeto de comercialización y se transformara en la base de análisis para los ingresos del proyecto y el análisis de la definición de la superficie a ceder en lotes, en reemplazo de la cesión original.

Veamos el ejemplo

Oficina de Servicio al Ciudadano
Dr. MARIJO CESAR FERRARI
SECRETARÍO LEGISLATIVO

ARG. JUAN CARLOS ANGELO GME
6 de 17



1 SUPERFICIE DE ESPACIOS COMUNES	6.000,00 m2
2 SUPERFICIE DE FRANJA COSTERA	4.500,00 m2
3 SUPERFICIE DE CALLES	25.000,00 m2
4 TOTAL SUPERFICIES DE ESPACIOS Y CALLES	35.500,00 m2
5 SUPERFICIE FINAL COMERCIALIZABLE	84.500,00 m2

- 1 Es la superficie comunes asignadas por el proyecto a espacios verdes comunes, plazas, campos deportivos, amenities en general, club house etc..
- 2 Superficie de la franja costera ya definida en el punto 4 de la anterior acción
- 3 Superficie destinada a las calles internas del proyecto.
- 4 Sumatoria de superficies no destinadas a la comercialización y de uso común (1+2+3)
- 5 Superficie final comercializable que surge de la diferencia entre la espacio según mensura según punto 1 del anterior y la superficie destinada a espacios comunes, calles y franja costera

V.1.3 Tasación

Tasación del lote en su estado original y la definición de la cesión original según el primer criterio establecido por la Ordenanza 10.010 / 04

1 TAsACION POR HECTAREA		110.000,00 U\$S/ha
2 VALOR DEL U\$S	DIA 26/03/2009	3,66 \$ por U\$S
3 TAsACION POR HECTAREA EN \$		402.600,00 \$/ha
4 SUPERFICIE TERRENO EN HECTAREAS		12,00 ha
5 TAsACION DEL TERRENO EN \$		4.831.200,00 \$
6 SUPERFICIE SEGÚN MENSURA EN M2		120.000,00 m ²
7 TAsACION POR M2		40,26 \$/m ²

Donde

1. Es la tasación establecida por la Dirección de Valuaciones de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Neuquén y cotiza el valor del terreno en su estado origen de "Chacra" se ha emitido en dólares estadounidenses
2. Cotización del dólar al día de la ejecución del análisis (promedio comprador/ vendedor)
3. Tasación en pesos de la hectárea, aplicando la cotización del día.
4. Superficie convertida a hectáreas
5. Tasación final del terreno en pesos al día del análisis
6. Superficie en m2 según la mensura establecido en el punto anterior del presente paso1
7. Valor final obtenido para el m2 de terreno sin el desarrollo del Proyecto (estado original Chacra)

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARIO OSCAR FERRARI
SECRETARIO GENERAL

APD JUAN CARLOS ANGILOMI
10/11



V.2 Paso 2 Análisis de las inversiones Internas de Proyecto

Entendiendo a CORDINEU como socio del emprendimiento en virtud de haber entregado su 25 % de tierras para el desarrollo integral de proyecto, se inicia el análisis de las inversiones necesarias para desarrollar el proyecto en su conjunto.

Se han analizado los ítems principales para proyectos de este tipo y se estableció un listado de obras que puede cubrir todas variantes posibles de desarrollos

Los cálculos surgen del análisis del Proyecto y de algunas estandarizaciones establecidas con el objeto de generalizar para todo los casos a aplicar

Veamos la planilla a continuación de nuestro ejemplo virtual

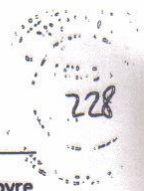
ITEM	CANTIDAD	PRECIO ITEM	PRECIO FINAL
1 Cerco y Tareas preliminares	1.200,00 ml	120,00 \$/ml	144.000,00 \$
2 Desmonte y nivelación	120.000,00 m ²	2,00 \$/m ²	240.000,00 \$
3 Parquización y Forestación	6.000,00 m ²	10,00 \$/m ²	60.000,00 \$
4 Red de riego e incendio	6.000,00 m ²	12,00 \$/m ²	72.000,00 \$
5 Construcciones auxiliares comunes	250,00 m ²	1.700,00 \$/m ²	425.000,00 \$
6 Calles con cordón cuneta	8.560,00 m ²	120,00 \$/m ²	1.027.200,00 \$
7 Alumbrado Interno	1.350,00 ml	480,00 \$/ml	648.000,00 \$
8 Telefonía	2.700,00 ml	210,00 \$/ml	567.000,00 \$
9 Red de electricidad	2.700,00 ml	444,00 \$/ml	1.198.800,00 \$
10 Red de Electricidad (Conexiones)*	92,00 u	465,00 \$/u	42.780,00 \$
11 Red de Gas	2.700,00 ml	165,00 \$/ml	445.500,00 \$
12 Red de agua	1.350,00 ml	183,00 \$/ml	247.050,00 \$
13 Red de agua (conexión corta)*	92,00 u	1.800,00 \$/u	165.600,00 \$
14 Red cloacal	1.350,00 ml	270,00 \$/ml	364.500,00 \$
15 Red cloacal (conexión corta)*	92,00 u	1.500,00 \$/u	138.000,00 \$
16 TOTAL			5.785.430,00 \$

El criterio de cálculo y especificaciones consideradas han sido el siguiente

1. Son los cercos necesarios para separa el terreno en caso de barrio cerrado del exterior en cumplimiento de la normativa, se considera el perímetro total del terreno
2. Son las tareas necesarias para el emparejamiento y nivelación de la totalidad del terreno, se considera la superficie de la mensura en m²
3. Parques y áreas comunes, se considera tomado estándares nacionales y de la región un 5 % del total del terreno según mensura
4. Se calcula el riego de la superficie antes descripta
5. Superficies comunes destinadas a club house, instalaciones técnicas, amentés y todo edificio de uso común al consorcio y a la administración.
6. SE considera calle con mejora de base y enripiado con cordón cuneta de hormigón y un ancho promedio de 7,50 metros

AVD. JUAN CARLOS ANGLICANI

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARCO GEDAS FERRARI
SECRETARIO LEGISLATIVO



7. Alumbrado por medio de columnas y farolas, para alcanzar u nivel de iluminación sobre calzada promedio de 45 lumenes según normas CALF
8. Red de telefonía domiciliaria un TE por lote o Unidad Funcional
9. Red de provisión de media y baja tensión incluyendo promedio de posibles subestaciones
10. Conexiones domiciliarias y medidor para cada unidad funcional y lote
11. Distribución domiciliaria de gas de media y baja presión incluyendo posibles placas de reducción. Según normas de CAMUSSI GAS
12. Distribución domiciliaria de agua potable según normas del EPAS
13. Conexiones individuales de agua, desde tendido a unidad funcional o lote según norma de EPAS
14. Red de descarga de desagües cloacales domiciliarios, según normativa del EPAS
15. Conexiones individuales de cloacas, desde tendido troncal a unidad funcional o lote ,según normativa del EPAS
16. Total de la inversión interna necesaria para el desarrollo del Proyecto

Los valores y precios unitarios surgen del análisis que se adjunta, elaborado por el área técnica del CORDINEU y que tiene como base valores del mercado y recientes contrataciones realizadas por la Sociedad para obras próximas a la zona de Confluencia

V.3 Paso 3. Analisis del Desarrollo Inmobiliario

En el marco ya establecido de considerar a CORDINEU como socio del emprendimiento, esta fase intenta analizar el valor de venta de los lotes a obtener, la incidencia de las distintas inversiones y gastos en el conjunto de la inversión

Definido esto se puede establecer, cuales son los costos que deben ser reconocidos por la Sociedad del Estado al emprendedor por el desarrollo y ejecución del Proyecto.

Se ha planteado la siguiente forma de calculo

V.3.1 Valorización del precio de venta del terreno

1 VALOR DE VENTA DE TERRENO PROMEDIO		45.000,00 U\$S
2 VALOR DEL U\$S	DIA	23/03/2009
		3,66
3 VALOR DEL TERRENO EN \$		164.700,00 \$
4 SUPERFICIE PROMEDIO DE TERRENOS DEL DESARROLLO		800,00 m ²
5 VALOR DE VENTA DE TERRENOS EN \$ / M2		205,88 \$/m ²
6 SUPERFICIE TOTAL COMERCIALIZABLE	84.500,00 m2	
7 VALOR DE VENTA DE TERRENOS EN \$ / M2	205,88 \$ X m2	
8 INGRESO TOTAL POR VENTA DE TERRENOS		17.396.437,50 \$

Veamos en detalle

Consejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARIO CECILIA FERRARI

ABG. JUAN CARLOS GONZALEZ

229

1. Es la tasación establecida por la Dirección de Valuaciones de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Neuquén y cotiza el valor del terreno tomando como base casos similares en la región.
2. Cotización del dólar al día de la ejecución del análisis (promedio comprador/ vendedor)
3. Tasación en pesos del terreno, aplicando la cotización del día.
4. Superficie promedio de los lotes obtenidos en el emprendimiento
5. Valor de la venta de los terrenos en \$ por m2
6. Superficie en m2 comercializable como se estableció en el paso 1
7. Ingreso por venta total de los lotes en \$

V.3.2 Estructura del costo del Proyecto

El siguiente ejercicio tiene como objeto definir los distintos valores de inversión y su porcentaje de incidencia en el total del negocio en concepto de gestión, proyectos e inversiones internas para la ejecución del loteo

Esta operación tiene como objeto registrar los gastos en que se incurren para la materialización del proyecto. Establecido estos montos, CORDINEU deberá reconocer al desarrollador los gastos mencionados anteriormente como reconociendo el 25 % del total, en directa relación con el porcentaje de terreno que aporta al desarrollo.

Es decir por un lado CORDINEU, aporta el 25 % del terreno, pero debe cubrir también el 25 % de los costos mencionados, necesarios para ejecución del loteo.

Definido el valor de venta, y la recaudación posible a lograr, se puede establecer el "rango del negocio" y la incidencia sobre el precio de venta de los distintos rubros en la operación comercial.

Veamos el cálculo para luego continuar el análisis

ITEM	VALOR	incidencia sobre venta
1 Terreno	4.831.200,00 \$	27,8%
2 Infraestructura y Obras Internas	5.781.430,00 \$	33,2%
3 Proyecto, Dirección y Gestión	867.214,50 \$	5,0%
4 Otros Gastos	173.964,37 \$	1,0%
5 TOTAL	11.653.808,87 \$	67,0%

6 VENTA TOTAL DEL DESARROLLO 17.396.437,00 \$ 100,0%

7 BENEFICIO DEL DESARROLLO EN SU CONJUNTO 5.742.628,13 \$ 33,0%

8 \$ 6.822.608,37 TOTAL DE INVERSIONES NECESARIAS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

1. Valor del terreno establecido en el paso 1

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
 Dr. N. MARIO CESAR FERRARI
 SECRETARIO GENERAL

AR. CARLOS M. ...

2. Costos de la Inversión interna que surge del análisis del paso 2.
3. 15 % del Item 2 (Inversiones en Infraestructura y equipamiento) correspondiente Gastos de Proyecto Dirección y Gestión compuestos por los siguientes ítems

ITEM	PROFESION INVOLUCRADA	% SOBRE INVERSIONES
Relevamientos de Base y Mensuras	Agrimensura	1,50%
Proyecto Urbanístico	Arquitectura	1,00%
	Agrimensura	
Proyectos Ejecutivos , Equipamiento, Infraestructura y Servicios	Ingeniería	9,00%
	Arquitectura	
Estudio de Impacto Ambiental	Esp. Ambiental	1,00%
Gestión Administrativa	Varias	1,50%
Sellados y Derechos de Obra		1,00%
TOTAL		15,00%

Valores Promedio según datos Consejos Profesionales y el Mercado en general

4. Sellados, Pagos de tasas y otros gastos generales Este porcentaje variable según el tipo de emprendimiento, se estima según relevamiento de casos similares en 1% del precio de venta de terrenos establecido en el paso 3
5. Total de la Inversión
6. Recaudación que surge de la venta total de la superficie comercializable
7. Beneficio estimado del desarrollador, este número se analiza a efectos de ver la consistencia del negocio y los posibles riesgos, se considera que un porcentaje mayor al 20 % es un numero de buena cobertura económica financiera
8. Total de inversiones necesarias para la implementación del Proyecto, de ese monto CORDINEU debe reconocer el 25% para llevar adelante como socio el loteo, es la suma de los ítems 2 + 3+4

En el paso 4 siguiente se producirá el ajuste que surge de la aplicación de estos porcentajes.

V.4 Paso 4 Definición final de la Superficie a ceder

A efectos de ir concluyendo la propuesta este paso sintetiza y define finalmente la superficie a ceder en lotes para equiparar la cesión original que se debería haber desarrollado.

En esta fase y a partir de la superficie original a ceder en el inicio de la gestión (25% del terreno indiviso) se cubrirá, con metros cuadrados , los costos de desarrollo que se establecieron en el paso 3 antes citado.

Se definen cuatro acciones

- Definición de los posibles ingresos de CORDINEU |Municipalidad de Neuquén
- Egresos correspondientes a CORDINEU |Municipalidad de Neuquén
- Diferencia Final entre Ingresos y Egresos |Saldo final a liquidar
- Conversión a m2 de lote urbanizado

Consejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MATÍO CESAR FERRARI
SECRETARIO LEGISLATIVO

APC. PLAN. URBAN. NEUQUÉN
11/09/09



La comparación final, establece la diferencia entre los ingresos posible por la venta del 25 % del terreno correspondiente a CORDINEU cuyo total (de todo el loteo) fue definido en el paso 3. Y las erogaciones que corresponderían a la Corporación para la implementación del Proyecto, (25 % de lo establecido en el paso3, Estructura de los Costos)

La diferencia establecida en \$ (a favor de CORDINEU)será convertida a metros considerando el valor promedio ya tasado en el paso 3 / valorización del precio de venta)

Veamos en el ejemplo las cuatro partes de este análisis y su descripción

V.4.1 Ingresos correspondientes a CORDINEU | Municipalidad de Neuquén

Tal como fue dicho aquí se establece el porcentaje de ingreso que correspondería a la Corporación por la venta de sus porción de terrenos, sin el pago de las obras internas, necesarias para la ejecución del loteo

1 VENTA TOTAL DEL DESARROLLO		17.396.437,50 \$
2 PORCENTAJE DE LA VENTA CORRESPONDIENTE A CORDINEU	25,00%	4.349.109,38 \$
3 SALDO A FAVOR DEL DESARROLLADOR		13.047.328,13 \$

1. Valor de venta TOTAL del desarrollo según lo establecido en el Paso 3 primera parte considerando los ingresos sobre la superficie vendible neta (paso 1, Calculo de Superficie de Comercialización)
2. Porcentaje del 25 % de cesión según lo establecido originalmente por la Ordenanza 10.010 / 04
3. Saldo favorable al Desarrollador (1-2)

V.4.2 Egresos Correspondientes a CORDINEU | Municipalidad de Neuquén

Reconocimiento del 25 % por parte de la Corporación para la implementación del proyecto

1 TOTAL DE INVERSIONES NECESARIAS PARA EL DESARROLLO (SIN TERRENO)	6.822.608,87 \$
2 PORCENTAJE DE LAS INVERSIONES CORRESPONDIENTE A CORDINEU 25%	1.705.652,22 \$
3 SALDO DE INVERSIÓN A CUBRIR POR EL DESARROLLADOR	5.116.956,65 \$

1. Valor de venta TOTAL DE LAS INVERSIONES definidas en paso 3 segunda parte (Estructura de Costos) recordando que la variable de los costos de inversión viene de lo definido en el punto 2
2. Porcentaje del total que CORDINEU reconoce por costos y gastos para la implementación del loteo o sea el 25 % del total (idem cesión original)
3. Saldo de la inversión que el propietario debe desembolsar para completar el proyecto , es un número de carácter indicativo

V.4.3 Diferencia Final entre Ingresos y Egresos |Saldo final a liquidar

APD. JUAN CARLOS ANGELI
11/09/12

Consejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARCO CESAR FERRARI
SECRETARIO LEGISLATIVO

232

Definición de la superficie final a liquidar a favor de CORDINEU |Municipalidad de Neuquén que surge de la diferencia entre posibles ingreso y egreso estimados

Veamos

1 PORCENTAJE DE LA VENTA CORRESPONDIENTE A CORDINEU	4.349.109,38 \$
2 PORCENTAJE DE INVERSIONES CORRESPONDIENTE A CORDINEU	1.705.652,22 \$
3 SALDO FINAL A FAVOR DE CORDINEU MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN	2.643.457,16 \$

- 1 Porcentaje de Venta Correspondiente a CORDINEU que bien por la definición del punto 4.1 del presente paso
- 2 Porcentaje Inversiones a reconocer por CORDINEU según lo establecido en el punto 4.2 anterior
- 3 Saldo final en \$ a favor de la Corporación |Municipalidad luego del reconocimiento de las inversiones necesarias

V.4.4 Balance Final por pago con superficie de lote con Proyecto desarrollado

Este Balance final, la superficie que el Propietario debe ceder en concepto equivalente a la cesión original establecido por la Ordenanza.

Se dividirá entonces el diferencial resultante del punto anterior por el valor a la fecha del m2 de lote urbanizado quedand entonces la cesión establecida en términos de superficie de terreno. En principio del análisis y aplicación de la presente metodología, se tomo la superficie indivisa, y al final del mismo, queda el saldo en superficie de lotes con servicios y urbanizados.

Aquí el ejemplo:

A SALDO FINAL A FAVOR DE CORDINEU	2.643.457,16 \$
B VALOR DE VENTA DE TERRENOS EN \$/M2	205,88 \$ X m2
C SUPERFICIE FINAL A CEDER	12.839,80 m2
D LOTE PROMEDIO	800 m2

E
F

- A. Saldo Final según lo definido en el punto 4.3 del presente paso
- B. Valor de venta según lo establecido en el paso 2 punto 3.1 (valorización del precio de venta)
- C. Cociente resultante de la división de A y el precio de venta B determinando la superficie final a ceder luego del reconocimiento de los costos de ejecución del proyecto
- D. Superficie del lote promedio del emprendimiento
- E. Pago en lotes promedio de la cesión luego del proceso de cálculo (C/D) número indicativo, en el acuerdo final se ajustara sobre las dimensiones reales de los lotes.

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARIANO CESAR FERRARI
SECRETARIO LEGISLATIVO

APO. JUAN CARLOS AGUIRRE

F. Superficie resultante final de loteo comercializable a disposición de CORDINEU, por cuenta y orden de la Municipalidad de Neuquén. IDEM C

V.5 Paso 5 Verificación de la consistencia / Evaluación económica

Es indispensable para seguir con los ejes planteados en esta propuesta, Es fundamental que la decisión de optar por esta alternativa no pueda significar una reducción económica equivalente a la cesión establecida originalmente por la Ordenanza 10.010 sino por el contrario una operación que tienda al incremento de capital.

Para ello se lleva adelante la siguiente comparación entre el valor que se debería recibir originalmente y el que se recibe como socio del emprendimiento.

1 SUPERFICIE FINAL A CEDER ORIGINALMENTE	25.500,00 m ²
2 TASACIÓN TERRENO AL INICIO	40,26 \$/m ²
3 APOORTE INICIAL según ordenanza	1.026.630,00 \$
3 SUPERFICIE RESULTANTE FINAL YA DESARROLLADA	12.839,80 m ²
4 VALOR DE VENTA TERRENO	205,88 \$/m ²
5 APOORTE FINAL COMO SOCIO	2.643.458,02 \$

Como se ha visto, por un lado se comparo en los puntos 1 2 y 3 lo que originalmente se debería recibir en un conversión a valores monetarios y en los puntos 3, 4 y 5 lo que se recibirá luego del desarrollo y ejecución del proyecto, es decir lotes terminados.

El punto 3 surge del producto de 1 por 2 y el punto 5 de 3 por 4

VI SEGUNDA FASE

Tal como se ha definido al principio del presente documento, la segunda fase se inicia o "dispara" luego que el desarrollador toma conocimiento de las conclusiones de esta primer fase y realiza en contestación una propuesta donde presenta en su proyecto, los lotes asignados para cumplir con la cesión.

El desarrollador o propietario recibe la conclusión del presente análisis en su etapa o paso 5 donde se le comunica la superficie que CORDINEU considera como equivalente a la cesión originalmente planteada, y desarrollara entonces dos acciones

- Análisis de la propuesta entregada por el desarrollador en respuesta a la acción concertada
- Conclusión final y cierre de la acción concertada

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARIO CESAR FERRARI
SECRETARIO LEGISLATIVO

APROBADO POR EL CONCEJO DELIBERANTE
16/11/09

VI.1 Análisis de la propuesta del desarrollador en respuesta a la acción concertada

Como respuesta a lo comunicado por CORDINEU el propietario entregara una propuesta para cumplir con lo establecido, conteniendo la ubicación, tipo de lote y su superficie

CORDINEU deberá evaluar la característica de los mismos y considerar si estos, son representativos del promedio de calidad utilizado para el cálculo

Se incluirán entonces tres aspectos y comentarios

- Cálculo de la superficie total cedida
- Ponderación con respecto al promedio de calidad de los terrenos
- Comentario técnico sobre la razón de la ponderación del terreno
- Analizar las diferencias ,propias de este tipo de cálculo, donde se debe producir el ajuste entre la superficie y las posibilidades dimensionales que brindan los terrenos

Ver ejemplo adjunto ANALISIS PROPUESTA

De ser necesario ajustes y correcciones, las mismas deben ser comunicadas al proponente, para su consideración y ajuste (de acordarlo).

VI.1.1 Considerandos

Este documento significa el cierre de la negociación de la acción concertada, allí CORDINEU, y considerará

- La comparativa final entre la superficie calculada y piso calculada por CORDINEU , y la propuesta por el desarrollador
- Justificar si fuera necesario la existencia de diferencias, propias del ajuste final por cuestiones dimensionales típicas de estos procesos
- Establecer la forma de ajuste de las mismas si existiera
- Validar la equivalencia entre los terrenos propuestos y el promedio de análisis

VI.1.2 Dictamen Técnico

Luego de estas consideraciones establecer como final un DICTAMEN TECNICO donde se acepta (de hacerlo el mismo será elevado al HCD de la Ciudad de Neuquén.

Este documento debe ser la base del Acta Acuerdo entre las partes y ser parte de la actuación a elevar al Honorable Concejo Deliberante

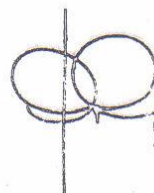
Ver en ejemplo adjunto capítulo punto denominado DICTAMEN TÉCNICO

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARIO CESAR FERRARI
SECRETARIO LEGISLATIVO

VII EJEMPLOS ANEXO

A continuación se presenta la aplicación en el caso de la propuesta de desarrollo del barrio 28 de febrero

El mismo ha sido utilizado como base de análisis, ya que contiene una cantidad de variables que permiten transformarlo en un ejemplo representativo de las muchas iniciativas presentadas en CORDINEU hasta el momento.



Arq. Juan Carlos Angelomé
Arquitecto
DNI 13.132.730
Matrícula CAN 1274



Consejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARIO CESAR FERRARI
SECRETARIO LEGISLATIVO

PROPUESTA Y METODOLOGIA
PARA UNA
ALTERNATIVA A LA CESION DE TIERRAS



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

EN EL MARCO DE LA ORDENANZA 10.010

ANEXO
BARRIO 28 DE FEBRERO



JUAN CARLOS ANGELOMÉ
Arquitecto
Matrícula CAN 1274
San Martín 50 1º piso Of. 22 Buenos Aires.
Tel. / fax 054 11 43 43 52 64 / 90 07
angelome@trecc.com.ar


Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
DR. MÁXIMO CESARI FERRARI
SECRETARIO LEGISLATIVO

APD. JUAN CARLOS ANGELOMÉ
E. 11/11/09

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

EN EL MARCO DE LA ORDENANZA 10.010

DESARROLLO ANALIZADO

BARRIO 28 DE FEBRERO

CONSIDERANDO OBRAS INTERNAS



JUAN CARLOS ANGELOMÉ

Arquitecto

Matrícula CAN 1274

San Martín 50 1º piso Of. 22 Buenos Aires.

Belgrano 167 7º A, Neuquen

Tel. / fax 054 11 43 43 52 64 / 90 07



Consejo Político de la Ciudad de Neuquén
DR. MARIO CESAR FERRARI
SECRETARIO LEGISLATIVO

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
 Dr. MARIO OSCAR FERRAZZI
 SECRETARIO LEGISLATIVO

PASENO 28 DE FEBRERO
CONSIDERANDO OBRAS INTERNAS
PASO 1

CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO

SUPERFICIES A CONSIDERAR

SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO ORIGINAL SEGUN MENSURA EN M2 80.136,73 m²
 SUPERFICIE SEGUN MENSURA EN HECTAREAS 8,01 Ha
 25 % INDIVISO A CEDER SEGUN ORDENANZA 10.010 20.034,18 m²
 SUPERFICIE AFECTADA POR LA FRANJA COSTERA (SI EXISTE) 0,00 m²
 SUPERFICIE FINAL A CEDER ORIGINALMENTE 20.034,18 m²

CALCULO DE LA SUPERFICIE DE COMERCIALIZACION

SUPERFICIE DE ESPACIOS COMUNES 5.098,73 m²
 SUPERFICIE DE FRANJA COSTERA 0,00 m²
 SUPERFICIE DE CALLES 13.001,00 m²
 TOTAL SUPERFICIES DE ESPACIOS Y CALLES 18.099,73 m²
 SUPERFICIE FINAL COMERCIALIZABLE 62.037,00 m²
 A-B

TASACION

TASACION POR HECTAREA 110.000,00 US\$/ha
 VALOR DEL US\$ 3,66 \$ por US\$
 TASACION POR HECTAREA EN \$ 402.600,00 \$/ha
 SUPERFICIE SEGUN MENSURA EN HECTAREAS 8,01 ha
 TASACION DEL TERRENO EN \$ 3.226.800,75 \$
 SUPERFICIE SEGUN MENSURA EN M2 80.136,73 m²
 TASACION POR M2 40,26 \$/m²

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



ANALISIS DE LAS INVERSIONES INTERNAS DEL TERRENO

COMPUTO ESTIMATIVO

ITEM	CANTIDAD	PRECIO ITEM	PRECIO FINAL
Cerco y Tareas preliminares	1.189,00 ml	120,00 \$/ml	142.680,00 \$
Desmonte y nivelación	80.136,73 m ²	2,00 \$/m ²	160.273,46 \$
Parquización y Forestación	4.006,84 m ²	10,00 \$/m ²	40.068,37 \$
Red de riego e incendio	4.006,84 m ²	12,00 \$/m ²	48.082,04 \$
Construcciones auxiliares comunes	200,00 m ²	1.700,00 \$/m ²	340.000,00 \$
Calles con cordón cuneta	8.812,50 m ²	120,00 \$/m ²	1.057.500,00 \$
Alumbrado Interno	1.175,56 ml	480,00 \$/ml	564.268,80 \$
Telefonía	2.351,30 ml	210,00 \$/ml	493.773,00 \$
Red de electricidad	2.351,30 ml	444,00 \$/ml	1.043.977,20 \$
Red de Electricidad (Conexiones)*	95,00 u	465,00 \$/u	44.175,00 \$
Red de Gas	2.351,30 ml	165,00 \$/2	387.964,50 \$
Red de agua	1.175,65 ml	183,00 \$/ml	215.143,95 \$
Red de agua (conexión corta)*	95,00 u	1.800,00 \$/u	171.000,00 \$
Red cloacal	1.175,65 ml	270,00 \$/ml	317.425,50 \$
Red cloacal (conexión corta)*	95,00 u	1.500,00 \$/ml	142.500,00 \$
TOTAL			5.168.831,81 \$

Se consideran unidades multifamiliares

TOTAL COSTO DE OBRAS INTERNAS

5.168.831,81 \$

239

Consejo Provincial de la Ciudad de Neuquén
 Dr. MARCO CESAR FERRARI
 SECRETARIO LEGISLATIVO

Consejo Municipal de la Ciudad de Neuquén
 Dr. MAURO CESAR FERRARI
 SECRETARIO LEGISLATIVO

BARRIO 28 DE FEBRERO
 CONSIDERANDO OBRAS INTERNAS
 PASO 3

ANALISIS DEL DESARROLLO INMOBILIARIO

VALORIZACIÓN DEL PRECIO DE VENTA DEL DESARROLLO

VALOR DE VENTA DE TERRENO PROMEDIO 45.000,00 U\$S
 VALOR DEL U\$S 3,66
 VALOR DEL TERRENO EN \$ 164.700,00 \$
 SUPERFICIE PROMEDIO DE TERRENOS DEL DESARROLLO 800,00 m²
 VALOR DE VENTA DE TERRENOS EN \$ / M2 205,88 \$/m²

Nota: Se toman los valores de La Zagala por ser equiparable a este proyecto. Origen: Dirección de Valuaciones y Estadísticas de la Dirección General de Catastro.

SUPERFICIE FINAL COMERCIALIZABLE 62.037,00 m²
 VALOR DE VENTA DE TERRENOS EN \$ / M2 205,88 \$ X m²

INGRESO TOTAL POR VENTA DE TERRENOS 12.771.867,38 \$

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

ITEM	VALOR	Indidencia sobre venta
Terreno	3.226.304,75 \$	25,3%
Infraestructura	5.168.831,81 \$	40,5%
Proyecto y Gestión	775.324,77 \$	6,07%
Otros Gastos	127.718,67 \$	1,00%
TOTAL	9.298.180,01 \$	72,8% A

VENTA TOTAL DEL DESARROLLO 12.771.867,38 \$ 100,00% B
 BENEFICIO DEL DESARROLLO EN SU CONJUNTO 3.473.687,37 \$ 27,2% C=A-B

TOTAL DE INVERSIONES
 NECESARIAS PARA EL
 DESARROLLO DEL PROYECTO
 6.071.875,26



Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
 Dr. MARCO CELSO FERRARI
 SECRETARIO DE PLANIFICACION

BARRIO 28 DE FEBRERO
 CONSIDERANDO OBRAS INTERNAS
PASO 4

DEFINICIÓN FINAL DE LA SUPERFICIE A CEDER

INGRESOS CORRESPONDIENTES A CORDINEU | MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN

	A	B	C=A-B
VENTA TOTAL DEL DESARROLLO	12.771.867,38 \$		
PORCENTAJE DE LA VENTA CORRESPONDIENTE A CORDINEU	25,00%	3.192.966,84 \$	
SALDO A FAVOR DEL DESARROLLADOR			9.578.900,53 \$

SEGÚN LO DEFINIDO EN PASO 3

EGRESOS CORRESPONDIENTES A CORDINEU | MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN

	D	E	F=D-E
TOTAL DE INVERSIONES NECESARIAS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO SIN TERREN	6.071.875,26 \$		
PORCENTAJE DE INVERSIONES CORRESPONDIENTES A CORDINEU	25,00%	1.517.968,81 \$	
SALDO DE INVERSION A CARGO EXCLUSIVO DEL DESARROLLADOR			4.553.906,44 \$

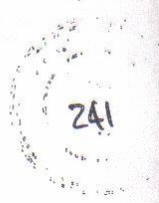
SEGÚN LO DEFINIDO EN PASO 3

DIFERENCIA FINAL ENTRE INGRESOS Y EGRESOS SALDO FINAL A LIQUIDAR

	B	E	G=B-E
PORCENTAJE DE LA VENTA CORRESPONDIENTE A CORDINEU	3.192.966,84 \$		
PORCENTAJE DE INVERSIONES CORRESPONDIENTES A CORDINEU	1.517.968,81 \$		
SALDO FINAL A FAVOR DE CORDINEU			1.674.998,03 \$

CONVERSIÓN A SUPERFICIE EQUIVALENTE

	G	H	I=G/H
SALDO FINAL A FAVOR DE CORDINEU	1.674.998,03 \$		
VALOR DE VENTA DE TERRENOS EN \$ / M2	205,88 \$ X m2		
SUPERFICIE FINAL A CEDER	8.136,00 m2		
LOTE PROMEDIO			800 m2



Centro Distrital de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARIO CESAR FERRARI
SECRETARIO LEGISLATIVO

PARRIO 28 DE FEBRERO

CONSIDERANDO OBRAS INTERNAS

PASO 5

VERIFICACIÓN DE CONSISTENCIA

VERIFICACIÓN DE CONSISTENCIA / ANALISIS ECONOMICO

VENTA TOTAL DEL DESARROLLO	20.034,18 m ²
TASACIÓN POR M2	40,26 \$/m ²
APORTE INICIAL según ordenanza	806.576,19 \$
SUPERFICIE RESULTANTE FINAL YA DESARROLLADA	8.136,00 m ²
VALOR DE VENTA DE TERRENOS EN \$ / M2	205,88 \$/m ²
APORTE FINAL COMO SOCIO	1.674.998,03 \$

BENEFICIO A FAVOR DE CORDINEU POR ACOMPAÑAR DESARROLLO DEL PROYECTO 868.421,84 \$

202

BARRIO 28 DE FEBRERO

CONSIDERANDO OBRAS INTERNAS

PROPUESTA DESARROLLADOR

ANALISIS DE LA PROPUESTA ENTREGADA POR EL DESARROLLADOR EN RESPUESTA A LA ACCION CONCERTADA

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DEL DESARROLLADOR

LOTES PROPUESTOS PARA CESIÓN

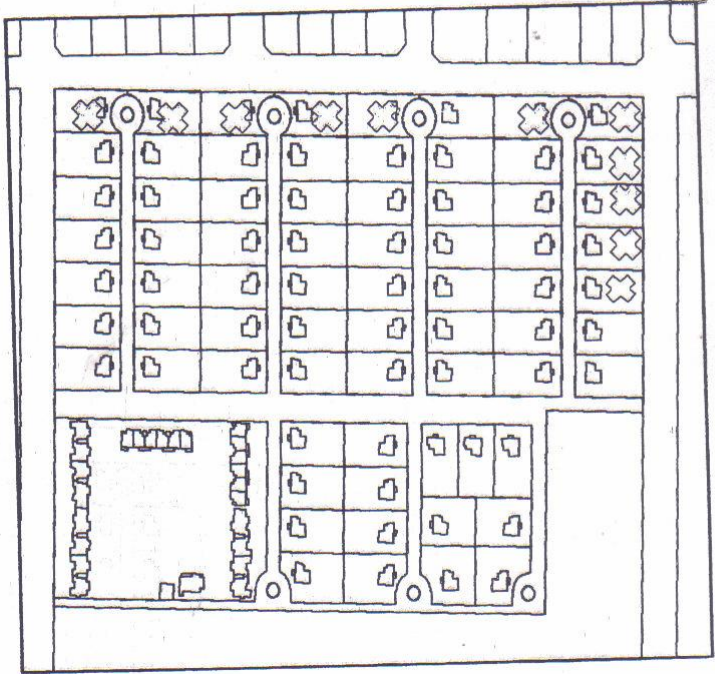
UF	SUPERFICIE
31	690,08 m2
32	712,15 m2
45	725,28 m2
46	738,42 m2
59	751,56 m2
73	777,83 m2
74	781,85 m2
75	790,61 m2
76	790,88 m2
77	791,12 m2
11	791,37 m2
TOTAL	8.341,15 m2

TOTAL SUPERFICIE PROPUESTA POR EL DESARROLLADOR 8.341,15 m2

CARACTERIZACIÓN DE LOS TERRENOS RESPECTO AL PROMEDIO ESTABLECIDO

LEVEMENTE BAJO EL PROMEDIO

LOS TERRENOS PRESENTADOS COMO PROPUESTA ESTAN LEVEMENTE BAJO EL VALOR PROMEDIO REPRESENTATIVOS UTILIZADO PARA EL ANALISIS



243

DR. MANO CESAR FERRARI
SECRETARIO LEGISLATIVO

CONSIDERANDO OBRAS INTERNAS

DICTAMEN TÉCNICO

CONCLUSIÓN FINAL Y CIERRE DE LA ACCIÓN CONCERTADA

CONSIDERANDOS

QUE DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA ALTERNATIVA METOLÓGICA SURGE QUE LA SUPERFICIE FINAL DE CESIÓN MÍNIMA DEBE SER DE 8.136 M2 DE TERRENOS DE VALOR PROMEDIO

QUE LA PROPUESTA DE CESIÓN DE LOS DESARROLLADORES ES DE 8341,15 m2 DE TERRENOS DE UN VALOR LEVEMENTE MENOR

QUE EL DIFERENCIAL A FAVOR DE CORDINEU Y LA MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN ES DE 205,15 M2

QUE ESA DIFERENCIA A FAVOR DE CORDINEU | MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN CUBRE AMPLIAMENTE LAS DIFERENCIAS DE VALORIZACIÓN DE LOS TIPOS TERRENOS

QUE ESE INCREMENTO ES FAVORABLE A CORDINEU | MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN TANTO EN TERMINOS DE SUPERFICIE COMO EN TERMINOS ECONÓMICOS

DICTAMEN TÉCNICO

ACEPTAR LA PROPUESTA DEL DESARROLLADOR SOBRE LOS TERRENOS A CEDER

ELEVAR AL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE LA PROPUESTA AORDADA PARA LA CESION DE TERRENOS, YA QUE LA MISMA CUMPLE LO DEFINIDO POR LA ORDENANZA
10.010 / 04

244

DECRETO N° 1 4 2 1

NEUQUÉN, 05 NOV 2009

VISTO:

La Ordenanza N° 11535 sancionada por el Concejo Deliberante el día 08 de octubre de 2009 -por mayoría-; y

CONSIDERANDO:

Que habiendo intervenido las áreas pertinentes, no existen inconvenientes en proceder a su promulgación conforme lo establece el Artículo 85°), Inciso 5), de la Carta Orgánica Municipal;

Por ello:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN

DECRETA:

Artículo 1°) TÉNGASE por Ordenanza Municipal la N° 11535, sancionada por el Concejo Deliberante con fecha 08 de octubre de 2009, por la cual se homologa el Acuerdo de Cesión - Anexo I- de terrenos efectuada por la Cooperativa "28 de Febrero Ltda." a favor de la Municipalidad de Neuquén, con intervención de Cordineu S.E., celebrado a tenor del Artículo 21°) de la Ordenanza N° 10010; y se aprueba el Plano de Mensura -Anexo II- con visado de calidad urbanística emitido por Cordineu S.E. con demarcación de los lotes objeto de cesión, como así también la Metodología de Cálculo -Anexo III-; y cúmplase de conformidad.-

Artículo 2°) El presente Decreto será refrendado por el señor Secretario de Desarrollo Local.-

Artículo 3°) Regístrese, publíquese, cúmplase de conformidad, dése a la Dirección Centro de Documentación e Información y, oportunamente ARCHÍVESE.- (Expte. CD N° 107-C-2009)

MG.

ES COPIA

**FDO) FARIZANO
CHANETON.**