

DECRETO N° 1727

NEUQUÉN, 30 DIC 2009

VISTO:

El Expediente OE N° 12806-A-08 y el Convenio suscripto con fecha 23 de diciembre de 2009, entre la **MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN** y la **ASOCIACIÓN MUTUAL DE EMPLEADOS MUNICIPALES DE NEUQUÉN**; y

CONSIDERANDO:

Que la Municipalidad y dicha Asociación ya han acordado y aceptado las pautas contenidas en el Convenio Marco Programa Federal de Construcción de Viviendas suscripto por la Provincia del Neuquén con la Nación el 21 de julio de 2004; y se ha suscripto el Convenio Marco respectivo con la Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable (ADUS) el 17 de noviembre de 2005;

Que mediante el Convenio citado en el Visto, la Municipalidad asume las responsabilidades pertinentes asignadas a la ADUS en los Contratos "Fideicomiso Barrio Valentina Sur - II Etapa" y "Fideicomiso Barrio de Viviendas Valentina Norte - I Parte - I Etapa (II parte) - II Etapa";

Que en el marco de los convenios particulares suscriptos con la Nación respecto a las obras objeto de los fideicomisos mencionados, integralmente financiadas y ejecutadas con fondos provenientes de la Nación, el Municipio asume la totalidad de su gestión administrativa, financiera, técnica y operativa;

Que la gestión comprende la realización de las compulsas para la construcción de viviendas e infraestructura, adjudicación de obra, inspección y contralor de la misma, suscripción de contratos con empresas adjudicatarias, confección de certificados de avance, aprobación de actas de redeterminación de precios, rendiciones a la Nación para la liberación de los fondos que suministra, pagos a contratistas y actas de inicio y recepción provisoria y definitiva de las obras; quedando la Mutual (la Fiduciaria) exenta de las responsabilidades que puedan surgir;

Que la Mutual gestionará y realizará los trámites necesarios para la incorporación al patrimonio fiduciario de las parcelas en las que se construirán los planes de viviendas, administrando los fondos provenientes del remanente de los aportes de capital individual realizados por los beneficiarios para la compra de la tierra, y las altas y bajas de beneficiarios que se produzcan;

Que suscribirá las escrituras traslativas de dominio a favor de los fiduciantes/beneficiarios, una vez que hayan cumplido con las

obligaciones asumidas en el Fideicomiso ya firmado, y oportunamente inscribirá las parcelas resultantes del proyecto de subdivisión realizando el sorteo de adjudicación de los beneficiarios;

Que rendirá cuentas trimestralmente a los fiduciantes/beneficiarios mediante informe detallado de ingresos y gastos certificado por Contador Público, con copia a la Municipalidad, y anualmente mediante los estados contables realizando todas las diligencias que faciliten o aceleren el logro de los objetivos del Fideicomiso;

Que la Mutual percibirá en concepto de gastos de administración del Fideicomiso una suma equivalente al 1% del valor del contrato de obra, pagadero en 24 cuotas iguales mensuales y consecutivas, y el 1% del valor de las redeterminaciones, pagadero al momento de ser abonadas a la empresa contratista;

Que la Municipalidad adelantará financieramente al Fideicomiso los fondos para abonar a partir de la fecha de las actas de inicio de obra el saldo pendiente de los honorarios y gastos de aprobación de la mensura y subdivisión del lote y Estudio de Impacto Ambiental, los honorarios y gastos para la modificación de los contratos de fideicomiso e impuestos que graven el Fideicomiso y/o su operatoria (gastos bancarios, impuesto al débito y crédito, impuestos inmobiliarios y municipales, ganancia mínima presunta);

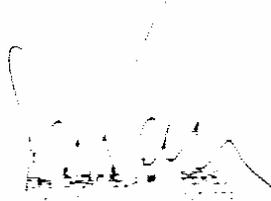
Que ese adelanto financiero complementará las sumas recaudadas como remanente de los aportes de capital individual realizados por los beneficiarios para la compra de la tierra, a medida que las mismas se agoten según rendición documentada efectuada por la Mutual y aprobada por la Contaduría Municipal;

Que previo a su suscripción, intervino la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos -Dictamen N° 466/09- no teniendo objeciones que formular desde el punto de vista técnico-legal;

Que toma conocimiento de lo actuado la Dirección Municipal de Finanzas y Presupuesto -Nota N° 30/09-;

Que la División Control de Contrataciones de Obras Públicas con la intervención de la Dirección General de Auditoría Interna -Contaduría Municipal-, mediante Informe N° 399/09, manifiesta que procedió a efectuar un análisis en función de la documentación proporcionada, obrante en el expediente de marras;

Que por Nota N° 272/09, la Coordinadora Administrativa de la Unidad de Gestión del Hábitat eleva las actuaciones a la Dirección

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains some illegible text, likely the name of the official or the institution. The signature is written in a cursive style.

Municipal de Despacho a los efectos del dictado de la norma legal pertinente; contando con el Vº Bº del señor Secretario de Coordinación e Infraestructura;

Por ello:

EL PRESIDENTE DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN A CARGO DEL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL

DECRETA:

Artículo 1º) APROBAR el Convenio suscripto con fecha 23 de diciembre de ----- 2009 entre la **MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN** y la **ASOCIACIÓN MUTUAL DE EMPLEADOS MUNICIPALES DE NEUQUÉN**, por el cual dicho Municipio asume las responsabilidades pertinentes asignadas a la ADUS en los Contratos de "Fideicomiso Barrio Valentina Sur - II Etapa" y "Fideicomiso Barrio de Viviendas Valentina Norte - I Parte - I Etapa (II parte) - II Etapa", cuyas obras son integralmente financiadas y ejecutadas con fondos provenientes de la Nación, y la Mutual conservará las funciones y obligaciones detalladas en la Cláusula Cuarta de dicho Convenio; cuyo ejemplar original acompaña al presente Decreto.-

Artículo 2º) El gasto que surja del presente se atenderá con cargo a la ----- partida respectiva del Presupuesto de Gastos vigente.-

Artículo 3º) Mediante nota de estilo, hágase llegar copia del presente Decreto ----- to y un ejemplar original del Convenio a la Asociación Mutual de Empleados Municipales de Neuquén.-

Artículo 4º) El presente Decreto será refrendado por el señor Secretario ----- de Coordinación e Infraestructura a cargo de la Secretaría de Economía.-

Artículo 5º) Regístrese, publíquese, cúmplase de conformidad, dese a la ----- Dirección Centro de Documentación e Información y, oportunamente, **ARCHÍVESE**.-
SDS.-



FDO) BURGOS
GAMARRA.-

1751
15 01 2010

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN
AVDA. ARGENTINA Y GRAL. ROCA

CONVENIO ENTRE LA MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN Y LA
ASOCIACIÓN MUTUAL DE EMPLEADOS MUNICIPALES DE
NEUQUÉN

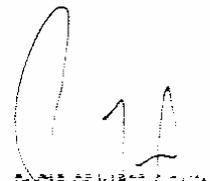
...En la ciudad de Neuquén a los 23 días del mes de octubre de 2009, entre la **MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN**, con domicilio en calle Avenida Argentina y calle Pte. Julio A. Roca de la ciudad de Neuquén, representada en este acto por el señor Secretario de Coordinación e Infraestructura, **Dr. CARLOS MARCELO GAMARRA, D.N.I. N° 14.349.649**, designado por Decreto N° 0372 del 18 de marzo de 2009, en adelante designada como "**LA MUNICIPALIDAD**", por una parte, y la **ASOCIACIÓN MUTUAL DE EMPLEADOS MUNICIPALES DE NEUQUÉN**, representada en este acto por la señora **CECILIA SAVANCO, D.N.I. N° 13.047.771**, en adelante "**LA MUTUAL**", por la otra parte, y denominadas en conjunto como "**LAS PARTES**"; convienen en celebrar el presente Convenio vinculado a los Contratos de Fideicomiso, suscriptos por "**LAS PARTES**":-----

I - ANTECEDENTES:

Que "**LAS PARTES**" ya han acordado y aceptado las pautas contenidas en a): el Convenio Marco Programa Federal de Construcción de Viviendas suscripto por la Provincia del Neuquén con la Nación el 21 de julio de 2004; b) el Convenio Marco suscripto por "**LA MUNICIPALIDAD**" con la Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable (en adelante, el ADUS) el 17 de noviembre de 2005, c) el Contrato Constitutivo del "Fideicomiso Barrio Valentina Sur - II Etapa" de fecha 08 de mayo de 2006 y "Fideicomiso Barrio de Vivienda Valentina Norte - I Parte - I Etapa (II parte) - II Etapa" de fecha 10 de abril de 2006; d) el Convenio Particular para el financiamiento de 330 viviendas (140 Valentina Sur + 190 Valentina Norte) celebrado por "**LA MUNICIPALIDAD**" con la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación el 01 de noviembre de 2007; y e) el Convenio Particular para el financiamiento de 180 viviendas (Valentina Norte) celebrado por "**LA MUNICIPALIDAD**" con la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación el 10 de abril de 2008;

Que surge de los antecedentes enumerados que, por un lado, "**LA MUNICIPALIDAD**" pasó a desempeñar funciones de coordinación ejecutiva en relación al Convenio firmado entre la misma y la Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable (ADUS) y, por el otro, "**LA MUTUAL**" cumplió, como fiduciaria 1) con el objeto de adquirir los inmuebles N.C. N° 09-20-095-7505 (Valentina Sur) y N.C. N° 09-21-076-2093 (Valentina Norte) para la construcción de las viviendas; 2) con la elaboración del proyecto de loteo y subdivisión con destino a vivienda de los fiduciantes/beneficiarios; y 3) con


Cecilia Savanco
Presidente - AME


Carlos Marcelo Gamarra
Secretario de Coordinación e Infraestructura

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN
AVDA. ARGENTINA Y GRAL. ROCA

gestionar su aprobación;

Que, con fecha 31 de octubre de 2006, la ADUS comunica a **"LA MUNICIPALIDAD"** que el proyecto propuesto por **"LA MUTUAL"** (La Fiduciaria) e identificado por etapas como a) 140 viviendas e infraestructura Valentina Sur II y b) 370 viviendas e infraestructura Valentina Norte – quedaba en cartera, previstos a instrumentar dentro del Programa Plurianual II que financia la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el marco del Convenio celebrado con las provincias en agosto de 2005;

Que, con fecha 6 de febrero de 2007, **"LA MUNICIPALIDAD"** solicita a la Provincia del Neuquén, a través de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, autorización para licitar 980 viviendas en el marco del Plan Federal Plurianual;

Que, con fecha 11 de mayo de 2007, la mencionada Subsecretaria comunica que, de los proyectos remitidos por la misma con carácter de declaración jurada y en el marco del "Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas, se consideran como no objetables 510 Viviendas e Infraestructura. Ello, según el detalle Anexo a la nota en cuestión;

Que, mediante la misma nota, la Provincia del Neuquén, notifica que **"LA MUNICIPALIDAD"** se encuentra en condiciones de realizar los correspondientes llamados a licitación pública;

Que, con fecha 2 de agosto de 2007 y en consecuencia, la Subsecretaría de Vivienda de la Municipalidad comunica a **"LA MUTUAL"** (La Fiduciaria) que la Nación manifestó su no objeción a los proyectos presentados y que, además, **"LA MUNICIPALIDAD"** se hallaba habilitada para llamar a licitación pública y suscribir los respectivos contratos con las empresas que resulten seleccionadas para realizar las obras correspondientes a los conjuntos habitacionales "140 Viviendas Valentina Sur" y "370 Viviendas Valentina Norte", asumiendo además la inspección y contralor de la respectiva construcción;

Que en virtud de haber la ADUS finalizado con su intervención en la operatoria relacionada con los Fideicomisos en cuestión, se hace necesario redefinir los roles que le caben a las restantes partes, a saber: a) **"LA MUNICIPALIDAD"**, b) Los beneficiarios/fiduciantes y c) **"LA MUTUAL"** (la Fiduciaria). Todo ello, para satisfacer la concreción del objeto principal del fideicomiso, esto es, dotar a estos últimos de un lote con aptitud para construir su vivienda dentro de las operatorias propias del Plan Federal de Viviendas;

Que se confirma que todas las pautas contenidas en los documentos enumerados en el primer párrafo del apartado I. Antecedentes, conservan



ROSA DE MARÍA SALAS
SECRETARÍA DE VIVIENDA

PROVINCIA DEL NEUQUEN
MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN
AVDA. ARGENTINA Y GRAL. ROCA

plena vigencia, y que "LAS PARTES" firmantes del presente acuerdan en la necesidad de introducir modificaciones de carácter necesario en los contratos de fideicomiso ya celebrados.-----

II – Cláusulas:

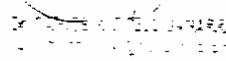
PRIMERA: "LA MUNICIPALIDAD" asume las responsabilidades pertinentes asignadas a la ADUS en los Contratos: "Fideicomiso Barrio Valentina Sur - II Etapa" y "Fideicomiso Barrio de Vivienda Valentina Norte - I Parte - I Etapa (II parte) - II Etapa".-----

SEGUNDA: En el marco de los convenios particulares suscriptos entre la Nación y "LA MUNICIPALIDAD" con respecto a las obras objeto de los dos fideicomisos que nos ocupan, y atento a que aquellas son integralmente financiadas y ejecutadas con fondos provenientes de la Nación, "LA MUNICIPALIDAD" asume la totalidad de la gestión administrativa, financiera, técnica y operativa relacionada con los Fideicomisos.-----

TERCERA: Dicha gestión, comprende la realización de las compulsas para la construcción de viviendas e infraestructura, la adjudicación de la obra, la suscripción de los contratos con empresas adjudicatarias, la inspección y contralor de las obras, la confección de los certificados de avance, la aprobación de las actas de redeterminación de precios, las rendiciones a la Nación para liberación de los fondos que la misma suministra, los pagos a contratistas y las actas de inicio y recepción provisoria y definitiva de las obras. "LA MUTUAL" (la Fiduciaria) queda exenta de toda responsabilidad que pueda surgir con respecto a los items recién enumerados.-----

CUARTA: "LA MUTUAL" (La Fiduciaria) conservará las siguientes funciones y obligaciones: a) gestionar y realizar todos los trámites necesarios para la incorporación al patrimonio fiduciario de las parcelas en las que se construirán los planes de viviendas; b) administrar los fondos provenientes del remanente de los aportes de capital individual realizados por los beneficiarios para la compra de la tierra; c) administrar las altas y bajas de beneficiarios que se produzcan, como así también cualquier otra situación eventual, preservando la cantidad de beneficiarios conforme el Contrato de Fideicomiso firmado y el número de unidades habitacionales que se obtendrán; d) suscribir las correspondientes escrituras traslativas de dominio a favor de los fiduciantes/beneficiarios, una vez que éstos hayan cumplido con todas las obligaciones asumidas en el Fideicomiso ya firmado; e) oportunamente inscribir las parcelas resultantes del proyecto de subdivisión y realizar el sorteo de adjudicación de los beneficiarios; f) rendir cuentas trimestralmente a los fiduciantes/beneficiarios mediante informe detallado de ingresos y gastos certificado por Contador Público, con copia a "LA MUNICIPALIDAD", y anualmente mediante los estados contables y g) realizar todas las diligencias que faciliten o aceleren el logro de los objetivos del Fideicomiso.-----

QUINTA: "LA MUTUAL" (la Fiduciaria) percibirá en concepto de gastos de administración del fideicomiso una suma equivalente al 1% del valor del contrato de obra, pagadero en 24 cuotas iguales mensuales y consecutivas,



PROVINCIA DEL NEUQUEN
MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN
AVDA. ARGENTINA Y GRAL. ROCA

y el 1% del valor de las redeterminaciones, pagadero al momento de ser abonadas a la empresa contratista.-----

SEXTA: "LA MUNICIPALIDAD", atento a las demoras que experimentó la ejecución de las obras, adelantará financieramente al fideicomiso los fondos que se requieran para abonar a partir de la fecha de las actas de inicio de obra: a) el saldo pendiente de los honorarios y gastos correspondientes a aprobación de la mensura y subdivisión del lote y Estudio de Impacto Ambiental; b) los honorarios y gastos para la modificación de los contratos de fideicomiso; c) los impuestos que graven el Fideicomiso y/o su operatoria (gastos bancarios, impuesto al débito y crédito, impuestos inmobiliarios, impuestos municipales, ganancia mínima presunta); d) este adelanto financiero de "LA MUNICIPALIDAD" complementará las sumas recaudadas como remanente de los aportes de capital individual realizados por los beneficiarios para la compra de la tierra, a medida que las mismas se agoten según rendición documentada efectuada por "LA MUTUAL" y aprobada por la Contaduría Municipal. Al respecto, se adjuntan planillas de gastos y flujo de fondos, siendo las mismas y a todos los efectos, parte integrante del presente Convenio – Anexo I y Anexo II ------

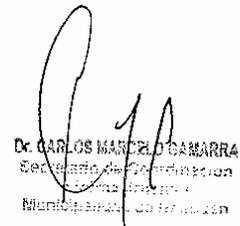
SÉPTIMA: Todas las sumas aportadas por "LA MUNICIPALIDAD" a los Fideicomisos serán incluidas en el cálculo del costo final de las viviendas que será abonado por los fiduciantes/beneficiarios, a efectos de la constitución de las hipotecas a favor de "LA MUNICIPALIDAD" o de quien ella designe.-----

En prueba de conformidad se firman cuatro (4) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha ut-supra mencionadas. (Expediente OE N° 12806-A-08)-----

///eb.-

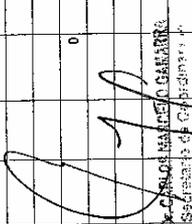


Cecilia M. Saravio.
Presidente- AMMUN.



Dr. CARLOS MARCELO SAMARRA
Secretaría de Gestión y
Control Municipal
Municipalidad de Neuquén

Estructura de Costos de las 140												
Valor de la Obra:	13 369 777	Valor de la OBRA: 13 359 777										
Ingresos	2 130 480	Ingresos 2 130 480										
Estructura de Gastos		Dic-09	Ene-10	Feb-10	Mar-10	Abr-10	May-10	Jun-10	Jul-10	Ago-10	Sep-10	Oct-10
		Inmed.	Pagado									
Tierra	1 782 323		1 782 323									
Comisión Tierra	26 754		26 754									
Escrituración de la Tierra	50 650		50 650									
Honorarios notariales	45 000											
Impuestos												
Certif. de Firmas	5 550											
Gastos de modif. del Fideicomiso	35 000			2 917	2 917	2 917	2 917	2 917	2 917	2 917	2 917	2 917
Honorarios AMMUN	186 598											
Cuotas Sociales			63 000									
1%				44 533	11 133	11 133	11 133	11 133	11 133	11 133	11 133	11 133
Estudio de Impacto Ambiental	15 000		2 250									
Mensura	35 000		25 006									
Honorarios Asistencia Jurídica	3 500		3 500									
Asesoramiento												
Gastos de defensa			0									
Honorarios Contables	20 000			2 000	2 250	2 250	2 250	2 250	2 250	2 250	2 250	2 250
Impuestos Fideicomiso	223 444											
Ganancia Presunta			14 000									
Impuestos y Gastos Bancarios			24 164									
Otras cargas impositivas	7 040			1 510	1 510	1 510	1 510	1 510	1 510	1 510	1 510	1 510
Impuesto inmobiliario			2 800									
Impuestos municipales												
Otros-Multas Ganancia Min. Presunta			4 240									
Escrituración Final + Hipoteca	0											
Honorarios notariales												
Impuestos (3% s/ T+C)												
Gastos no previstos	83 422		83 422									
Vigilancia												
Subidos, trámites y honorarios			21 405									
BAJAS AL PLAN			58 916									
Otros			3 400									
TOTAL DE GASTOS:	2 488 631		2 085 969		70 193	19 320	37 502	19 570	18 060	18 060	18 060	158 435
RECAUDADO:	2 130 480		2 085 969		44 511	0						
NECESIDAD DE FINANC.:	-358 151		0		25 682	19 320	37 502	19 570	18 060	18 060	18 060	158 435


 DE LOS SEÑORES GARCERAN
 SECRETARÍA DE CALIDAD
 DEPARTAMENTO DE CALIDAD
 16 DE JUNIO DE 2010

Cecilia Soto
 Presy Gerente AMMUN

PROVINCIA DEL NEUQUÉN
MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN
AVDA. ARGENTINA Y ORA. 1000A

ANEXO

Estructura de Costos de las 370		Valor total de la OBRA: 35.802.724												
		Valor de la OBRA 180 Vivi.: 17.419.085 Valor de la OBRA 190 Vivi.: 18.383.636												
Valor Total de la Obra:	35.802.724	Ingresos	4.212.660	Dic-09	Ene-10	Feb-10	Mar-10	Abr-10	May-10	Jun-10	Jul-10	Ago-10	Sep-10	Oct-10
Estructura de Gastos	Pagado	Inmed.	2.917	2.917	2.917	2.917	2.917	2.917	2.917	2.917	2.917	2.917	2.917	2.917
Costos de constitución del Fideicomiso	8.150													
Honorarios notariales	0													
Carificación de Firmas	8.150													
Costos e impuestos bancarios	3.375.000													
Tierras	97.000	3.375.000												
Contribución de la Tierra	97.000	97.000												
Honorarios notariales	0													
Impuestos	0													
Costos de modif. del Fideicomiso	35.000		2.917	2.917	2.917	2.917	2.917	2.917	2.917	2.917	2.917	2.917	2.917	2.917
Honorarios AMMUN	551.277													
Costos Sociales	173.250	173.250												
1% - 180 Viv.	174.191	43.548		14.516	14.516	14.516	14.516	14.516	14.516	14.516	14.516	14.516	14.516	14.516
1% - 190 Viv	183.837	61.279		15.320	15.320	15.320	15.320	15.320	15.320	15.320	15.320	15.320	15.320	15.320
Contribución Impacto Ambiental	129.500	18.450	88.840											22.210
Miscelanea		5.000		2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250
Transportes, Asistencia Jurídica	25.000		2.000	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250
Asesoramiento		25.000												
Costos de defensa			2.000	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250
Impuestos, Contribuciones	20.000													
Impuestos Fideicomiso	510.527													392.110
Comunidad Presunta	450.527	24.667		33.750										
Impuestos y Gastos Bancarios	60.000	51.775		1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	525
Gastos campos inmobiliarios	15.860													
Impuesto Inmobiliario	9.000	1.000	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650
Impuestos municipales														
Otros Multas, Sanciones Min. Presunta	6.860													
Contribución Final - Hipoteca														
Honorarios notariales														
Impuestos (3% s/ T+C)														
Costos no previstos	417.012	417.012												
Miscelanea	21.700													
Pedidos, trámites y honorarios	23.847													
RAMAS PLAN	971.465													
TOTAL DE GASTOS	5.164.326	4.171.303	156.583	39.512	73.752	40.002	40.002	40.002	40.002	40.002	40.002	39.427	437.903	2.917
RECAUDADO	4.212.660	4.171.303	41.356											
NECESIDAD DE FINANCI.	-951.666	156.227	39.512	39.512	73.752	40.002	40.002	40.002	40.002	40.002	40.002	39.427	437.903	2.917

[Handwritten signature]
Sr. CARLOS MARCELO GAMBARRA
SECRETARIO DE ADMINISTRACION
Municipalidad de Neuquén

[Handwritten signature]
Sr. Carlos Saracco
Presidente - AMMUN