



DECRETO N° **1437**

NEUQUÉN, 20 DIC 2002

**VISTO:**

El Expediente SEO N° 7244-S-97 y agregado Expediente SGC N° 6044-S-01, la solicitud de la empresa SHOPPING NEUQUÉN S.A. de una ampliación de plazo para la construcción del emprendimiento y autorización para transferir parte de los lotes a terceros; y el proyecto de decreto elaborado por la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos; y

**CONSIDERANDO:**

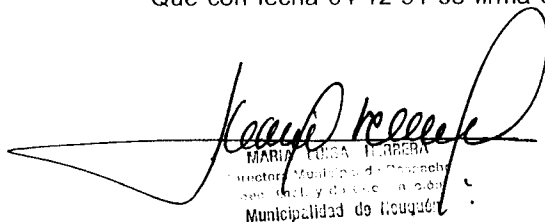
Que a fs. 187/192 se expide la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos -Dictamen N° 607/02- donde manifiesta que la Ordenanza N° 5178 dispuso, en su Artículo 1º), autorizar al Órgano Ejecutivo Municipal a vender a la empresa Shopping Neuquén S.A. el inmueble de una superficie de 60.000 m2 ubicado en el esquinero Noreste, en el esquinero Sudeste y en el ángulo Suroeste, todos del Lote S-1 que es la parte sobrante del Lote Oficial 3, parte de la Chacra 159 de las Manzanas A, B, C y de los Lotes A de la Manzana F, y B de la Manzana E, que son parte de la Chacra 138;

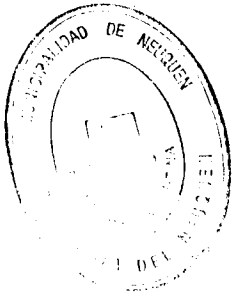
Que el Artículo 2º) de la citada norma legal, establece un valor de U\$s 27,50 por metro cuadrado, disponiendo en el Artículo 6º), que el inmueble vendido será destinado a la realización por sí o asociada a terceros de un complejo urbanístico compuesto de un centro comercial, un hipermercado, área recreacional, área deportiva, playa de estacionamiento en una primera etapa, y un hotel, una boite y un edificio para oficinas en una segunda etapa, según anteproyecto presentado por la empresa;

Que las obras correspondientes a la primera etapa del proyecto deberán ser iniciadas en un plazo máximo de seis (6) meses a contarse desde que se otorgue la posesión y concluirse antes de los treinta y seis (36) meses a contar de su iniciación. Las correspondientes a la segunda etapa, que es optativa para Shopping Neuquén S.A., deberían concluirse antes de los veinticuatro (24) meses a contarse desde la finalización de la primera etapa. El cambio de destino y el incumplimiento de los plazos de construcción del proyecto, constituyen causa de resolución contractual conforme al Artículo 10º) de la Ordenanza precitada;

Que el Artículo 10º) mencionado, establece que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en la presente Ordenanza, por parte de SHOPPING NEUQUÉN S.A., autorizará a resolver el contrato de compraventa, con pérdida de las mejoras introducidas y los gastos efectuados a favor de la Municipalidad de Neuquén, sin derecho de indemnización ni reclamo alguno;

Que con fecha 04-12-91 se firma el Convenio por el cual

  
MARÍA LUCÍA HERRERA  
Directora Municipal de Asuntos Jurídicos  
Municipalidad de Neuquén

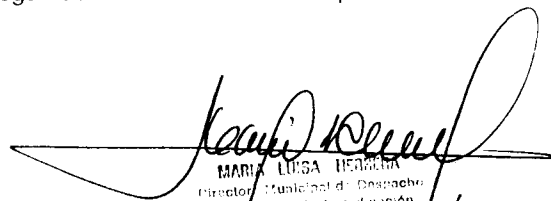


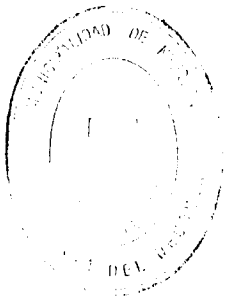
el Municipio vende a la empresa las tierras establecidas en la Ordenanza N° 5178. En dicho Convenio -Artículo 9°)- se establecen las mismas causales de resolución contractual que en la citada Ordenanza, y los mismos plazos para el inicio del Proyecto;

Que luego de haberse resuelto el Contrato y que diera motivo a una acción judicial, con fecha 30 de septiembre de 1997 se celebra el Convenio Modificadorio del Contrato de Compra Venta de conformidad a la Ordenanza N° 5178, así como del Contrato de Compra Venta suscripto en consecuencia. Shopping Neuquén S.A. desiste de la compra del inmueble otorgado por la Ordenanza N° 6140, desistimiento que el Municipio acepta de conformidad. Las partes expresamente renuncian a cualquier tipo de reclamo o acción judicial, acordando que la superficie vendida importa aproximadamente unos 50.000 m<sup>2</sup>, que la mensura deberá dejar librada la superficie de 3.000 m<sup>2</sup> sobre los que se ha trabado la medida cautelar de anotación de litis, y que la posesión del inmueble será otorgada a Shopping Neuquén S.A. al momento de la escrituración;

Que a los dos días del mes de octubre de 1998 se formaliza la compraventa entre la Municipalidad de Neuquén y la empresa Shopping Neuquén S.A. mediante la firma de la Escritura Número Cuatrocientos Noventa y Uno. En ella el Municipio vende, cede y transfiere a favor de la empresa tres fracciones de terreno ubicadas en la ciudad de Neuquén, correspondiendo éstas a las denominadas de la "mayor fracción". En la misma se agrega que el boleto de compra venta sirve de base a esa operación y que conforme al mismo y sus modificaciones, los inmuebles objetos de la escritura serán destinados a la realización, por Shopping Neuquén S.A. por sí o asociada a terceros, de un complejo urbanístico compuesto de un centro comercial, un hipermercado, área recreacional, área deportiva, playa de estacionamiento, en la primera etapa, y un hotel, una boite y un edificio para oficinas, en una segunda etapa;

Que las obras correspondientes a la primera etapa del proyecto deberán ser iniciadas en un plazo máximo de seis meses a contar de la fecha de esa escritura y concluirse antes de los treinta y seis meses a contar desde su iniciación. Asimismo establece esa escritura que el cambio del destino y el incumplimiento de los plazos de construcción del proyecto, constituyen causa de resolución contractual y autorizará a resolverlo con pérdida de las mejoras introducidas y los gastos efectuados a favor de la Municipalidad de Neuquén sin derecho a indemnización, o reclamo alguno. En la misma, Shopping Neuquén S.A. grava a favor de la Municipalidad de Neuquén, con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio, el mismo inmueble que en ese acto adquirió. En la Cláusula Cuarta de dicho acto se establece que la deudora no podrá realizar en el inmueble hipotecado acto alguno que disminuya la garantía del crédito y el contrato de locación o de entrega de la tenencia o la posesión total o parcial, celebrado

  
MARÍA LUISA BERGAMINI  
Directora Municipal de Despacho  
Sen. Int. y de Coordinación  
Municipalidad de Neuquén



sin autorización expresa y por escrito del acreedor;

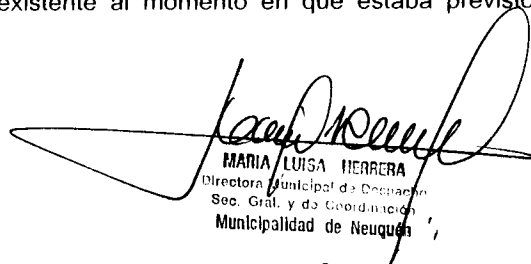
Que a los diecisiete días del mes de agosto de mil novecientos noventa y nueve, en la Provincia del Neuquén, ante el Escribano Público Davel, se realiza la Escritura Número Cuatrocientos Ochenta y Nueve, en la cual la Municipalidad vende, cede y transfiere a favor de Shopping Neuquén S.A. la fracción menor del terreno, de aproximadamente 3.000 m<sup>2</sup>, estableciéndose que las obras a realizar en el inmueble quedan sujetas a las mismas obligaciones asumidas en la Escritura N° 491 de fecha 02 de octubre de 1998 (citada anteriormente, compra venta e hipoteca del terreno denominado de mayor fracción), las que resultan de la Ordenanza N° 5178, el boleto de compraventa y sus modificaciones; por lo cual el cambio de destino y el incumplimiento de los plazos de construcción del proyecto, constituyen causa de resolución contractual y autoriza a resolverlo con pérdida de las mejoras introducidas y los gastos efectuados a favor de la Municipalidad de Neuquén sin derecho a indemnización ni reclamo alguno. En el mismo acto Shopping Neuquén S.A. grava a favor de la Municipalidad con Derecho Real de Hipoteca en Primer Grado de Privilegio, el inmueble objeto de la escritura. En ésta se establecen las mismas limitaciones que en la Cláusula Cuarta de la escritura del 02 de octubre de 1998;

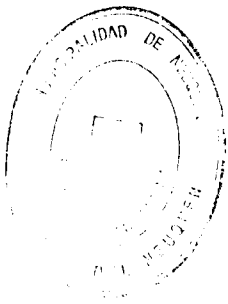
Que con fecha 15-06-01, la empresa Shopping Neuquén S.A. presenta una nota donde expresa que luego de sortear innumerables inconvenientes, incluso acciones judiciales, la sociedad logró escriturar el inmueble a su favor en dos etapas y solicitan una adecuación de la Ordenanza a la nueva realidad, con la finalidad de lograr un apropiado y exitoso emprendimiento comercial, sugiriendo dicha adecuación de la siguiente forma: a) reprogramar los plazos para la ejecución de la primera etapa de la obra, comenzando ésta el 15-12-02 y finalizando el 31-12-04, y el 31-12-06 para la terminación de la segunda etapa, que continuará siendo optativa, y b) se autorice a fraccionar la propiedad y transferir parte de ella a terceros;

Que fundamentan tal solicitud, entre otras consideraciones, en que la venta en dos etapas de las tierras importaron un impedimento para el buen desarrollo del emprendimiento, en virtud de que la Sociedad comenzó ciertas tareas pero le resultó imposible iniciar aquéllas vinculadas con el anteproyecto en tanto aún no se encontraba aprobado;

Que conspiró contra el normal desarrollo la imposibilidad de transferir la propiedad de las parcelas que conforman el inmueble a terceras empresas para que desarrollen las actividades propias (shopping, hipermercado y hotel);

Que agregan, difiere enormemente la situación económica del país existente al momento en que estaba previsto que las obras del

  
MARIA LUISA HERRERA  
Directora Municipal de Cooperación  
Sec. Gral. y de Coordinación  
Municipalidad de Neuquén



emprendimiento fueran iniciadas y concluidas por la Sociedad, respecto de la situación económica actual y, en particular, de los sectores involucrados;

Que la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos aconseja que debe rechazarse la solicitud de la Empresa y procederse a la resolución contractual por incumplimiento de las obligaciones asumidas, y a la caducidad de los derechos emergentes de la Ordenanza N° 5178, con pérdida de las mejoras introducidas y los gastos efectuados a favor de la Municipalidad de Neuquén, sin derecho de indemnización ni reclamo alguno, de acuerdo a las apreciaciones estipuladas en los siguientes considerandos:

Que la obra debió haberse iniciado para la primera etapa en la mayor fracción, en abril de 1999 y finalizada en abril de 2002;

Que a la fecha no ha obtenido ninguna aprobación en materia de planos ni ha instado el procedimiento para ello, presentando solamente un estudio de impacto ambiental sin completar;

Que expresamente se pactó que el cambio de destino y el incumplimiento de los plazos de construcción del proyecto constituyen causa de resolución contractual, con los efectos establecidos en el Artículo 10º) de la Ordenanza N° 5178;

Que los argumentos expuestos como defensa carecen de todo sustento jurídico, no advirtiéndose ninguna causal de fuerza mayor o caso fortuito o imprevisión que justifique el incumplimiento de las obligaciones asumidas por la Empresa;

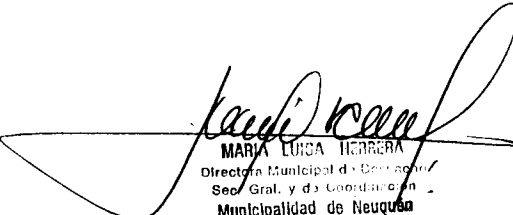
Que por su parte tampoco existe responsabilidad alguna del Municipio, ya que cumplió con las obligaciones a su cargo;

Que los contratos se suscriben para ser cumplidos, y la finalidad perseguida por la Municipalidad cuando accedió a la venta de los inmuebles, se ha visto truncada por exclusiva culpa de la Empresa;

Que Shopping Neuquén S.A. tenía pleno conocimiento de sus obligaciones y el hecho de que la escrituración se efectuó en dos etapas, en ejercicio de una opción de compra, no constituye un eximente que justifique sus incumplimientos en iniciar y finalizar la obra;

Que de las actuaciones surge que, respecto a la menor fracción, la empresa tenía una opción de compra que con posterioridad ejerció;

Que de igual forma debía ejecutar la obra en la mayor

  
MARIA LUISA HERRERA  
Directora Municipal de Cooperación  
Sec. Gral. y de Coordinación  
Municipalidad de Neuquén



fracción;

Que amén de ello, hasta la fecha, no ha presentado ningún anteproyecto que afecte la menor fracción y que haya hecho inviable el anteproyecto presentado sobre la mayor fracción, lo que demuestra que despliega una serie de excusas para justificar su desidia o desinterés en llevar adelante el emprendimiento;

Que la responsabilidad en la aprobación del anteproyecto no es responsabilidad del Municipio y resulta ser del obrar negligente del Shopping Neuquén S.A.;

Que tampoco resulta atendible como impedimento la imposibilidad de la transferencia de parte de los lotes a terceros interesados;

Que el argumento de la grave situación económica del país de público conocimiento, tampoco tiene sustento alguno si se tiene en cuenta que la obra debió comenzarse con fecha 02-04-99 y ni siquiera completo la documentación para iniciar la obra;

Que fs. 207 el señor Secretario de Economía y Gestión Urbana comparte lo dictaminado por la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos;

Que por Pase N° 727/02, la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos remite proyecto de decreto a la Dirección Municipal de Despacho para el dictado de la norma legal respectiva;

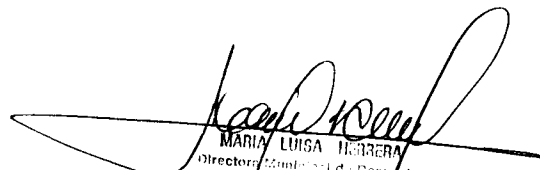
Por ello:

#### EL INTENDENTE MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN

#### DECRETA:

**Artículo 1º) RECHAZAR** la solicitud de la empresa **SHOPPING NEUQUÉN** ----- S.A. respecto de una ampliación de plazo para la construcción del emprendimiento y autorización para transferir parte de los lotes a terceros; de acuerdo al Dictamen N° 607/02 de la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos.-

**Artículo 2º) DECLARAR** la caducidad de los derechos emergentes de la ----- Ordenanza N° 5178, con pérdida de las mejoras introducidas y los gastos efectuados a favor de la Municipalidad de Neuquén, sin derecho de indemnización ni reclamo alguno, por parte de la empresa **SHOPPING NEUQUÉN S.A.**, dando por resueltos los Contratos de Compraventa celebrados mediante Escritura N° 491 de fecha 02-10-98 y Escritura N° 489 de fecha 17-08-99, ambas pasadas ante el Escribano Público Eduardo Davel,

  
MARÍA LUISA HERRERA  
Directora Municipal de Despacho  
Sec. G.1 y de Coordinación  
Municipalidad de Neuquén

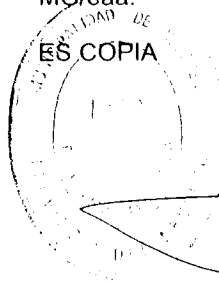
titular del Registro N° 15 de la ciudad de Neuquén; por los motivos expuestos en los considerandos del presente Decreto.-

**Artículo 3°) TOME** conocimiento de lo dispuesto precedentemente la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos, a los fines de notificar en forma fehaciente a la empresa SHOPPING NEUQUÉN S.A. de lo dispuesto precedentemente.-

**Artículo 4°)** El presente Decreto será refrendado por los señores Secretarios de Gobierno y Acción Social y de Economía y Gestión Urbana.-

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

MG/aaa.-



FDO) QUIROGA  
INAUDI  
FARIZANO

*Maria Luisa Herrera*  
MARIA LUISA HERRERA  
Directora Municipal de Asesoría  
Seo. Gral. y de Coordinación  
Municipalidad de Neuquén