

DECRETO N° 2076/24  
San Martín de los Andes, 08 OCT 2024

**VISTO:**

El Expediente Municipal N° 05000-368/2020, y;

**CONSIDERANDO:**

Que en el mismo trámite el proyecto de fraccionamiento y desarrollo del inmueble individualizado como Lote 1 de la Fracción B parte del remanente de la Fracción N.O del Lote Agrícola 28, Nomenclatura Catastral 15-21-091-5288-0000.

Que la obligación que debe asumir el titular de dominio y/o desarrollador del inmueble de ejecutar la totalidad de las obras públicas de conexión y distribución de red de agua potable, red cloacal, ejecución de obra de drenajes pluviales, ejecución de obra de caminería, entre otras, todo conforme lo dispuesto por la Secretaría de Planificación y Desarrollo Sustentable.

Que la determinación del monto probable de ejecución de las obras y valor de plaza de los inmuebles que se caucionan, con objeto de que sean suficientes para llevar a cabo la totalidad de las obras a que el titular de dominio está obligado.

Que debe dictarse el acto administrativo correspondiente.

**POR ELLO:**

**EL INTENDENTE MUNICIPAL  
DECRETA**

**Artículo 1º:** Dispónese la caución de los siguientes inmuebles:

- 1) Lote 33 de la Fracción B y
- 2) Lote 34 de la Fracción B.

**Todos de este mismo plano que se pretende visar obrante a fojas N° 199 y N° 200 del citado expediente en VISTO.**

La caución indicada opera como fianza a favor de la Municipalidad de San Martín de los Andes, y afianza la ejecución de las obras públicas que está obligado a ejecutar el titular de dominio y/o el desarrollador del inmueble individualizado con Nomenclatura Catastral 15-21-091-5288-0000, objeto del fraccionamiento que la Municipalidad procederá a aprobar. La caución indicada incluye la prohibición de enajenar, gravar en hipoteca, o por cualquier otra vía, todos los inmuebles afectados, que permanecerán fuera del comercio y a disposición de esta fianza, durante el tiempo de ejecución de las obras a las que se obliga el titular de dominio y/o desarrollador, y hasta su conclusión. El levantamiento de la caución se producirá únicamente por la aceptación por parte de la MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES de las obras públicas ejecutadas emitido en acto formal, previa recepción de las mismas por parte de los entes prestatarios y dependencias correspondientes.

**Artículo 2º:** Dispónese suscribir el texto del acuerdo entre la Municipalidad y el titular de dominio y/o desarrollador inmobiliario que se agrega como **Anexo I**, y forma un solo cuerpo documental con este Decreto.

**Artículo 3º:** Obligase al titular de dominio **Marcelo Ariel Galan de Malta**, DNI 14.944.542, C.U.I.T 20-14944542-1, con Domicilio en Ruta N° 62, Km. 8, San Martín de los Andes, Pcia. Neuquén, CP 8370, a agregar en los planos, las notas de restricción nominal que se acompañan en calidad de **Anexo II** de este Decreto, y lo forman como un solo cuerpo documental inseparable.

**Artículo 4º:** Establecese que en caso de incumplimiento o inejecución total o parcial, o ejecución defectuosa total o parcial de las obras públicas a cuya ejecución está obligado el titular de dominio y/o desarrollador, la Municipalidad procederá por la vía judicial a accionar para hacer efectiva la garantía de ejecución de obras, sobre los inmuebles caucionados señalados en el artículo primero de este Decreto.

3502

MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES  
PROVINCIA DEL NEUQUÉN



**Artículo 5º:** Con el refrendo del Señor Secretario de Planificación y Desarrollo Sustentable, notifíquese personalmente o por cédula al titular de dominio desarrollador.

**Artículo 6º:** Regístrese y cumplido archívese.

Arq. Santiago M. Rojas  
Secretario de Planificación  
y Desarrollo Sustentable  
Municipalidad de S.M. A.

Dra. Natalia M. Vita  
Intendente a Cargo  
Municipalidad de S.M.A



Entre la MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES, con domicilio en calles Roca y Juan Manuel de Rosas de San Martín de los Andes, Provincia de Neuquén, representada para este acto por el Señor Intendente Municipal, Carlos Javier Darío SALONITI, DNI 25.043.634, en adelante individualizado como la MUNICIPALIDAD, por una parte y por la otra **Marcelo Ariel Galan de Malta**, DNI 14.944.542, C.U.I.T 20-14944542-1, con Domicilio en Ruta N° 62, Km. 8, San Martín de los Andes, Pcia. Neuquén, CP 8370, individualizado para este acto como el DESARROLLADOR, deciden suscribir el presente acuerdo, sujeto a las obligaciones y derechos que seguidamente se detallan:

**PRIMERO: OBJETO** – En el inmueble en que el DESARROLLADOR pretende llevar a cabo una subdivisión en parcelas menores con el objeto de urbanizar toda el área, deben construirse diversas obras públicas de conexión y distribución de red de agua potable, red cloacal, apertura, nivelado, abovedado y enripiado de calles y las tareas correspondientes a las acequias, conforme se detallan en planilla adjunta en calidad de ANEXO, que integra este contrato como un solo cuerpo documental. Las obras detalladas en el indicado ANEXO incluyen la provisión total de los materiales necesarios, maquinarias y la mano de obra para su ejecución hasta que estén totalmente concluidas y el municipio pueda aceptarlas en calidad de obra pública a partir del acto administrativo formal de recepción de obra emitido por los entes prestatarios de servicios y dependencias correspondientes.

**SEGUNDO: OBLIGACIÓN DEL DESARROLLADOR** – El desarrollador se obliga a ejecutar las obras que se indican en el ANEXO, afrontando la provisión de todos los materiales, maquinarias, elementos accesorios necesarios, la mano de obra, la ingeniería y la dirección de obra, todo hasta su conclusión. La obra se ejecutará bajo supervisión de la MUNICIPALIDAD, o quién ella delegue, y con las calidades constructivas, materiales y modalidad de ejecución de obra que cada uno de los entes prestatarios establecieron al momento de APROBAR los proyectos ejecutivos al DESARROLLADOR.

**TERCERO: GARANTÍA DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS** – La ejecución total de las obras detalladas en el ANEXO de este contrato son garantizadas por el DESARROLLADOR a favor de la MUNICIPALIDAD, por vía de caucionar y afianzar a favor de la MUNICIPALIDAD los siguientes inmuebles de titularidad de dominio pleno del DESARROLLADOR:

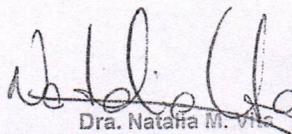
- 1) Lote 33 de la Fracción B y
- 2) Lote 34 de la Fracción B.

Todos de este mismo plano que se pretende visar obrante a fojas N° 199 y N° 200 del expediente municipal N° 05000-368/2020.

**CUARTO: ALCANCE DE LA CAUCIÓN DE GARANTÍA** – Los inmuebles listados en el artículo anterior quedarán fuera del comercio, no podrán ser enajenados a terceros, gravados en hipoteca o por cualquier otra vía, durante el tiempo de ejecución de obra y hasta tanto la MUNICIPALIDAD no emita un acto administrativo regular de aceptación de las obras concluidas y levantamiento de caución.

**QUINTO: INCUMPLIMIENTO** – En caso de que en el plazo que se le asignó en el ANEXO del presente convenio, el DESARROLLADOR no cumpla con la construcción total de las obras públicas que se obligó a ejecutar, o cumpla de modo defectuoso o parcial, la MUNICIPALIDAD ejecutará los inmuebles gravados en caución, y por vía judicial procederá para subastarlos y obtener los fondos y recursos necesarios que permitan la terminación de la totalidad de las obras públicas señaladas. A todo evento los firmantes pactan la vía ejecutiva judicial. Un Decreto del Departamento Ejecutivo Municipal que indique el incumplimiento total o parcial, y determine el monto de obra que debe afrontarse para la conclusión hasta su terminación, será título ejecutivo suficiente, sin necesidad de preparación previa de la vía ejecutiva. Así queda pactado y es voluntad de ambos contratantes.

**SEXTO: JURISDICCIÓN:** Los firmantes pactan la jurisdicción con Competencia Procesal Administrativo Zapala II, III, IV, V Circunscripción, con expresa renuncia a toda otra. En prueba de conformidad se suscriben dos ejemplares iguales, recibiendo su original EL CONTRATADO en San Martín de los Andes a los \_\_\_ días de \_\_\_\_\_ de 2024.

  
Dra. Natafia M. Vilela  
Intendente a Cargo  
Municipalidad de S.M.A.



Entre la MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES, con domicilio en calles Roca y Juan Manuel de Rosas de San Martín de los Andes, Provincia de Neuquén, representada para este acto por el Señor Intendente Municipal, Carlos Javier Darío SALONITI, DNI 25.043.634, en adelante individualizado como la MUNICIPALIDAD, por una parte y por la otra **Marcelo Ariel Galan de Malta**, DNI 14.944.542, C.U.I.T 20-14944542-1, con Domicilio en Ruta N° 62, Km. 8, San Martín de los Andes, Pcia. Neuquén, CP 8370, individualizado para este acto como el DESARROLLADOR, deciden suscribir el presente acuerdo, sujeto a las obligaciones y derechos que seguidamente se detallan:

**PRIMERO: OBJETO** – En el inmueble en que el DESARROLLADOR pretende llevar a cabo una subdivisión en parcelas menores con el objeto de urbanizar toda el área, deben construirse diversas obras públicas de conexión y distribución de red de agua potable, red cloacal, apertura, nivelado, abovedado y enripiado de calles y las tareas correspondientes a las acequias, conforme se detallan en planilla adjunta en calidad de ANEXO, que integra este contrato como un solo cuerpo documental. Las obras detalladas en el indicado ANEXO incluyen la provisión total de los materiales necesarios, maquinarias y la mano de obra para su ejecución hasta que estén totalmente concluidas y el municipio pueda aceptarlas en calidad de obra pública a partir del acto administrativo formal de recepción de obra emitido por los entes prestatarios de servicios y dependencias correspondientes.

**SEGUNDO: OBLIGACIÓN DEL DESARROLLADOR** – El desarrollador se obliga a ejecutar las obras que se indican en el ANEXO, afrontando la provisión de todos los materiales, maquinarias, elementos accesorios necesarios, la mano de obra, la ingeniería y la dirección de obra, todo hasta su conclusión. La obra se ejecutará bajo supervisión de la MUNICIPALIDAD, o quién ella delegue, y con las calidades constructivas, materiales y modalidad de ejecución de obra que cada uno de los entes prestatarios establecieron al momento de APROBAR los proyectos ejecutivos al DESARROLLADOR.

**TERCERO: GARANTÍA DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS** – La ejecución total de las obras detalladas en el ANEXO de este contrato son garantizadas por el DESARROLLADOR a favor de la MUNICIPALIDAD, por vía de caucionar y afianzar a favor de la MUNICIPALIDAD los siguientes inmuebles de titularidad de dominio pleno del DESARROLLADOR:

1) Lote 33 de la Fracción B y

2) Lote 34 de la Fracción B.

Todos de este mismo plano que se pretende visar obrante a fojas N° 199 y N° 200 del expediente municipal N° 05000-368/2020.

**CUARTO: ALCANCE DE LA CAUCIÓN DE GARANTÍA** – Los inmuebles listados en el artículo anterior quedarán afuera del comercio, no podrán ser enajenados a terceros, gravados en hipoteca o por cualquier otra vía, durante el tiempo de ejecución de obra y hasta tanto la MUNICIPALIDAD no emita un acto administrativo regular de aceptación de las obras concluidas y levantamiento de caución.

**QUINTO: INCUMPLIMIENTO** – En caso de que en el plazo que se le asignó en el ANEXO del presente convenio, el DESARROLLADOR no cumpla con la construcción total de las obras públicas que se obligó a ejecutar, o cumpla de modo defectuoso o parcial, la MUNICIPALIDAD ejecutará los inmuebles gravados en caución, y por vía judicial procederá para subastarlos y obtener los fondos y recursos necesarios que permitan la terminación de la totalidad de las obras públicas señaladas. A todo evento los firmantes pactan la vía ejecutiva judicial. Un Decreto del Departamento Ejecutivo Municipal que indique el incumplimiento total o parcial, y determine el monto de obra que debe afrontarse para la conclusión hasta su terminación, será título ejecutivo suficiente, sin necesidad de preparación previa de la vía ejecutiva. Así queda pactado y es voluntad de ambos contratantes.

**SEXTO: JURISDICCIÓN:** Los firmantes pactan la jurisdicción con Competencia Procesal Administrativo Zapala II, III, IV, V Circunscripción, con expresa renuncia a toda otra. En prueba de conformidad se suscriben dos ejemplares iguales, recibiendo su original EL CONTRATADO en San Martín de los Andes a los \_\_\_ días de \_\_\_\_\_ de 2024.

Dra. Natalia M. Vita  
Intendente a Cargo  
Municipalidad de S.M.A



2076/24

**ANEXO DEL CONTRATO**

Según documentación obrante en el Expediente **Municipal N° 05000-368/2020** se informa que:

- **De foja N° 238 a foja N° 305 y de foja N° 312 a foja N° 326 (Cuerpo II)** obran los Proyectos de Saneamiento Desagües Cloacales y Reserva, Nexos y Distribución de Agua Potable Visado y Aprobado por la Cooperativa de Agua Potable y el Organismo de Control Municipal en fecha 06/06/2022.
- **A Foja N° 343 (Cuerpo II)** obra el Acta de Recepción Provisional de la Obra de Energía Eléctrica y Alumbrado Público, emitida por el EPEN.
- **De foja N° 372 a foja N° 375 (Cuerpo II)** obra informe emitido por el Director a cargo de Espacios Verdes, Sr. Juan Parada, aceptando la propuesta del Programa de Traspaso de Espacios Públicos (fojas N° 358 a N° 370) y menciona que de la inspección realizada falta cumplimentar con algunas de las acciones propuestas.
- **A foja N° 383 (Cuerpo II)** obra informe emitido por el Subsecretario de Obras Públicas, Arq. Fernando Cormack, mencionando las tareas faltantes en lo que respecta a apertura y enripiado de calles y acequias.
- **A foja N° 344, N° 345 y N° 387 (Cuerpo II)** obran los distintos presupuestos de las obras a realizar.

Con esta información se procedió a estimar un valor para poder gestionar una caución acorde a lo cotizado, tal como se refleja en la siguiente tabla:

Según el índice CAC el costo de construcción en mano de obra de Octubre de 2023 a Agosto de 2024 sufrió un incremento del 149,23%, utilizando para el cálculo la actualización arrojada por la calculadora de índice CAC de la pagina [www. https://calculadoracac.com.ar/](https://calculadoracac.com.ar/)

*Actualización de Presupuestos a Agosto 2024*

Obra	Fecha	Presupuest o Original	Actualización por Índice CAC	Total	IVA (21%)	Costo Faltante
Red de Agua	Octubre 2023	\$6.437.000 + IVA	\$16.042.629,75	\$16.042.629,75 + IVA	\$3.368.952,25	\$19.411.582
Red de Cloaca	Octubre 2023	\$5.360.000 + IVA	\$13.358.473,74	\$13.358.473,74 + IVA	\$2.805.279,49	\$16.163.753,23
Caminería	24/09/24	\$30.000.000	-	-	-	\$30.000.000,00
<b>TOTAL FALTANTE</b>						<b>\$65.575.335,23</b>

A continuación se detallan los cálculos aproximados a fin de determinar la cantidad de lotes a caucionar:

- Dólar Oficial + Impuestos (60%) al 02/10/2024 = \$1.585,60 (Se toma \$1586)
- Costo en dólares de las obras = \$USD 41.346,37 (Se toma \$USD 41.350)
- Costo promedio del m<sup>2</sup> de tierra en desarrollos inmobiliarios (loteo abierto) de similares características al que está bajo análisis = \$USD 70. Por lo tanto para un lote de 700 m<sup>2</sup> se toma un valor de \$USD 49.000.

Considerando que en caso de tener que ejecutar la caución la misma se realiza mediante vía judicial, **se procede a caucionar 2 lotes.**

Se deja establecido que para la culminación de las obras detalladas en el cuadro **se concede un plazo 2 (DOS) años a partir de la fecha de Registración Definitiva por parte de la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial**



20/6/24

**ANEXO DEL CONTRATO**

Según documentación obrante en el Expediente **Municipal N° 05000-368/2020** se informa que:

- **De foja N° 238 a foja N° 305 y de foja N° 312 a foja N° 326 (Cuerpo II)** obran los Proyectos de Saneamiento Desagües Cloacales y Reserva, Nexos y Distribución de Agua Potable Visado y Aprobado por la Cooperativa de Agua Potable y el Organismo de Control Municipal en fecha 06/06/2022.
- **A Foja N° 343 (Cuerpo II)** obra el Acta de Recepción Provisional de la Obra de Energía Eléctrica y Alumbrado Público, emitida por el EPE.
- **De foja N° 372 a foja N° 375 (Cuerpo II)** obra informe emitido por el Director a cargo de Espacios Verdes, Sr. Juan Parada, aceptando la propuesta del Programa de Traspaso de Espacios Públicos (fojas N° 358 a N° 370) y menciona que de la inspección realizada falta cumplimentar con algunas de las acciones propuestas.
- **A foja N° 383 (Cuerpo II)** obra informe emitido por el Subsecretario de Obras Públicas, Arq. Fernando Cormack, mencionando las tareas faltantes en lo que respecta a apertura y enripiado de calles y acequias.
- **A foja N° 344, N° 345 y N° 387 (Cuerpo II)** obran los distintos presupuestos de las obras a realizar.

Con esta información se procedió a estimar un valor para poder gestionar una caución acorde a lo cotizado, tal como se refleja en la siguiente tabla:

Según el índice CAC el costo de construcción en mano de obra de Octubre de 2023 a Agosto de 2024 sufrió un incremento del 149,23%, utilizando para el cálculo la actualización arrojada por la calculadora de índice CAC de la página [www. https://calculadoracac.com.ar/](https://calculadoracac.com.ar/)

*Actualización de Presupuestos a Agosto 2024*

Obra	Fecha	Presupuesto Original	Actualización por Índice CAC	Total	IVA (21%)	Costo Faltante
Red de Agua	Octubre 2023	\$6.437.000 + IVA	\$16.042.629,75	\$16.042.629,75 + IVA	\$3.368.952,25	\$19.411.582
Red de Cloaca	Octubre 2023	\$5.360.000 + IVA	\$13.358.473,74	\$13.358.473,74 + IVA	\$2.805.279,49	\$16.163.753,23
Caminería	24/09/24	\$30.000.000	-	-	-	\$30.000.000,00
<b>TOTAL FALTANTE</b>						<b>\$65.575.335,23</b>

A continuación se detallan los cálculos aproximados a fin de determinar la cantidad de lotes a caucionar:

- Dólar Oficial + Impuestos (60%) al 02/10/2024 = \$1.585,60 (Se toma \$1586)
- Costo en dólares de las obras = \$USD 41.346,37 (Se toma \$USD 41.350)
- Costo promedio del m<sup>2</sup> de tierra en desarrollos inmobiliarios (loteo abierto) de similares características al que está bajo análisis = \$USD 70. Por lo tanto para un lote de 700 m<sup>2</sup> se toma un valor de \$USD 49.000.

Considerando que en caso de tener que ejecutar la caución la misma se realiza mediante vía judicial, **se procede a caucionar 2 lotes.**

Se deja establecido que para la culminación de las obras detalladas en el cuadro **se concede un plazo 2 (DOS) años a partir de la fecha de Registración Definitiva por parte de la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial**

**ANEXO II – NOTA DE PLANO**

Conste en expresa calidad de restricción dominial, que los inmuebles individualizados como **Lote 33 de la Fracción B y Lote 34 de la Fracción B, todos surgidos de este plano**, quedan caucionados como fianza a favor de la Municipalidad de San Martín de los Andes, y están afectados a afianzar y garantizar la total EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS EXIGIDOS: CONEXIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE RED DE AGUA POTABLE, RED CLOACAL, APERTURA Y ENRIPIADO DE CALLES Y ACEQUIAS Y CUMPLIMIENTO DEL PROGRAMA DE TRASPASO DE ESPACIOS PÚBLICOS. La caución indicada incluye la prohibición de enajenar, gravar en hipoteca, o por cualquier otra vía todos los inmuebles afectados, que permanecerán fuera del comercio y a disposición de esta fianza, durante el tiempo de ejecución de las obras a las que se obliga el titular de dominio, y hasta su conclusión. El levantamiento de la caución se producirá únicamente por la aceptación por parte de la MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES de la totalidad de las obras públicas ejecutadas, emitido en acto administrativo formal. En caso que el titular de dominio y/o desarrollador del proyecto no ejecute las obras a las que está obligado dentro del **plazo de 2 (DOS) años a partir de la fecha de Registración Definitiva por parte de la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial**, la Municipalidad procederá a la ejecución fiscal por vía judicial de estos inmuebles, para afectar su producido a la construcción de las obras totales o parciales pendientes de ejecución, con provisión de materiales y gastos accesorios, sin perjuicio de accionar contra el propietario. Esta nota deberá obligatoriamente ser transcrita por los escribanos intervinientes, en las escrituras traslativas del dominio de todos y cada uno de los inmuebles cuya subdivisión se aprueba por parte del municipio en este desarrollo inmobiliario, y tiene la calidad de una restricción transitoria del dominio.

Arq. Santiago M. Rojas  
Secretario de Planificación  
y Desarrollo Sostenible  
Municipalidad de S.M.A.

Dra. Natalia M. Vita  
Intendente a Cargo  
Municipalidad de S.M.A.



2076/24

**ANEXO II – NOTA DE PLANO**

Conste en expresa calidad de restricción dominial, que los inmuebles individualizados como **Lote 33 de la Fracción B y Lote 34 de la Fracción B, todos surgidos de este plano**, quedan caucionados como fianza a favor de la Municipalidad de San Martín de los Andes, y están afectados a afianzar y garantizar la total EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS EXIGIDOS: CONEXIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE RED DE AGUA POTABLE, RED CLOACAL, APERTURA Y ENRIPIADO DE CALLES Y ACEQUIAS Y CUMPLIMIENTO DEL PROGRAMA DE TRASPASO DE ESPACIOS PÚBLICOS. La caución indicada incluye la prohibición de enajenar, gravar en hipoteca, o por cualquier otra vía todos los inmuebles afectados, que permanecerán fuera del comercio y a disposición de esta fianza, durante el tiempo de ejecución de las obras a las que se obliga el titular de dominio, y hasta su conclusión. El levantamiento de la caución se producirá únicamente por la aceptación por parte de la MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES de la totalidad de las obras públicas ejecutadas, emitido en acto administrativo formal. En caso que el titular de dominio y/o desarrollador del proyecto no ejecute las obras a las que está obligado dentro del **plazo de 2 (DOS) años a partir de la fecha de Registración Definitiva por parte de la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial**, la Municipalidad procederá a la ejecución fiscal por vía judicial de estos inmuebles, para afectar su producido a la construcción de las obras totales o parciales pendientes de ejecución, con provisión de materiales y gastos accesorios, sin perjuicio de accionar contra el propietario. Esta nota deberá obligatoriamente ser transcrita por los escribanos intervinientes, en las escrituras traslativas del dominio de todos y cada uno de los inmuebles cuya subdivisión se aprueba por parte del municipio en este desarrollo inmobiliario, y tiene la calidad de una restricción transitoria del dominio.

Arq. Santiago M. Rojas  
 Secretario de Planificación  
 y Desarrollo Sostenible  
 Municipalidad de S.M. A.

Dra. Natalia M. Vita  
 Intendente a Cargo  
 Municipalidad de S.M.A.