



San Martín de los Andes, 15 OCT 2025

VISTO:

El Expediente Digital EX-2025-00008727- -MUNIANDES-AMES#SG, Y;

CONSIDERANDO:

Que en el expediente mencionado en el visto, obran los antecedentes vinculados a la gestión activa llevada a cabo para la suscripción de un convenio urbanístico de protección patrimonial y unificación parcelaria.

Que mediante la Ordenanza Nº 13.532/2022, el Concejo Deliberante de San Martín de los Andes sancionó la adhesión en todos sus términos a las Leyes Provinciales Nº 2.184/1996 de Patrimonio Histórico, Arqueológico y Paleontológico de la Provincia del Neuquén, Nº 2.213/1997 Régimen de Protección y Conservación de la Espeleología, y Nº 2.257/1998 de Preservación Patrimonial, la cual tiene por objeto la "...investigación, preservación, protección, restauración, acrecentamiento y transmisión a las generaciones futuras del Patrimonio Cultural de San Martín de los Andes" (sic).

Que en el artículo 17 se estableció que "La Municipalidad podrá formalizar convenios con las instituciones y propietarios de inmuebles catalogados como Bien Integrante Pleno del Patrimonio Cultural Municipal comprendidos en el Artículo 13 de esta Ordenanza. Estos convenios tendrán por objetivo el otorgamiento de incentivos especiales que tiendan a la preservación y conservación del bien, así como la de los jardines o parques y demás instalaciones ubicadas en el predio, cuando corresponda. Los convenios deberán renovarse en caso de cambio de propietarios" (sic); que en el artículo 18 lo siguiente "En los Bienes Integrantes Plenos del Patrimonio Cultural Municipal, comprendidos en las protecciones que establece el Artículo 13 de esta Ordenanza podrán admitirse, en concepto de reconocimiento a su preservación, indicadores urbanísticos diferentes al área correspondiente, siempre y cuando se respeten las directrices de la misma.

Que el inmueble sito en la calle Gabriel Obeid Nº 956 entre las calles Belgrano y Eduardo Elordi, Manzana 47, "Casa Ragusi – Ex Club de Parques Nacionales", con Nomenclatura Catastral Nº 15-20-063-3442-0000, se encuentra contemplado, protegido y resguardado por la normativa previamente citada, formando parte de su Anexo I con número de Inventario A.1/71.

Que el Arquitecto Sr. CAPORALETTI Marcos, Matrícula CAN Nº 1029, presentó en el expediente EX-2025-00008727- -MUNIANDES-AMES#SG, la nota NO-2024-00014012-MUNIANDES-AMES#SG de fecha 15/08/2024, por la cual solicitó la firma de un convenio de conservación del inmueble sito en la calle Gabriel Obeid Nº 956, Nomenclatura Catastral Nº 15-20-063-3442-0000, Inventario A.1/71, "Casa Ragusi – Ex Club de Parques Nacionales", Anexo I de la Ordenanza Nº 13532/22, con un FOS original de 212,48 m² (FOS 50%) y FOT original de 424,97 m² (FOT 1), a cambio de poder utilizar el FOS (Factor de Ocupación del Suelo) y FOT (Factor de Ocupación Total) excedente de este inmueble, en carácter remoto en las parcelas contiguas denominadas y registradas con las Nomenclaturas Catastrales Nº 15-20-063-3444-0000 y Nº 15-20-063-3545-0000.

Que la propuesta planteada por el presentante resulta en la conservación de la "Casa Ragusi – Ex Club de Parques Nacionales", la unificación de los inmuebles enunciados individualizados con nomenclaturas catastrales Nº 15-20-063-3444-0000 y Nº 15-20-063-3545-0000, con un resultado final de FOS de 524,10 m² (FOS 58,75%) y de FOT 1.180,97 m² (FOT de 1.32).

Que con fechas 22/08/2024 y 29/08/2024, la Comisión Municipal de Preservación del Patrimonio Cultural, conformada en los términos del artículo 8º de la Ordenanza Nº 13.532/2022, labró el Acta Nº 35 por la cual analizó la nota NO-2024-00014012-MUNIANDES-AMES#SG del Arquitecto Marcos CAPORALETTI, determinó los parámetros del presente CONVENIO, e indicó que la suscripción de este instrumento debe servir de incentivo y compromiso de protección del inmueble denominado como "Casa Ragusi – Ex Club de Parques Nacionales".



Que de acuerdo al artículo 72º, inciso 11, de la Carta Orgánica Municipal, es competencia del Intendente Municipal concluir y firmar convenios y acuerdos interjurisdiccionales con entes públicos o privados.

Que se debe dictar el acto administrativo correspondiente.

POR ELLO:

**EL INTENDENTE MUNICIPAL
DECRETA**

ARTICULO 1º: APRUEBESE el convenio urbanístico de protección patrimonial y unificación parcelaria, entre la MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES y la Sra. CASTILLO, Mariela Alejandra, D.N.I. N° 34.866.771 el cual forma parte del presente como Anexo I.

ARTICULO 2º: Con la firma de los Señores Secretarios Municipales, regístrese, comuníquese y cumplido archívese.

Despacho

Alejandro J. Apaolaza
Secretario de Turismo
Municipalidad de S.M.A.
CARGO SECRETARIA
GOBIERNO

Natalia M. Vital
Intendente a Cargo
Municipalidad de S.M.A.



MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES
PROVINCIA DEL NEUQUÉN

**CONVENIO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL
Y UNIFICACIÓN PARCELARIA**

Entre la **MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES**, representada en este acto por su Intendente, **Dr. SALONITI, Carlos Javier Darío, D.N.I. Nº 25.043.364**, con domicilio en las calles General Roca esquina Juan Manuel de Rosas de la Ciudad de San Martín de los Andes, Provincia del Neuquén, Argentina (en adelante la MUNICIPALIDAD), por una parte, y por la otra la **Sra. CASTILLO, Mariela Alejandra, D.N.I. Nº 34.866.771**, titular de dominio del inmueble sito en la calle Gabriel Obeid Nº 956 entre las calles Belgrano y Eduardo Elordi, Manzana 47, Inventario A.1/71, "Casa Ragusi - Ex Club de Parques Nacionales", Anexo I de la Ordenanza Nº 13532/22, con Nomenclatura Catastral Nº 15-20-063-3442-0000, conforme lo acredita con la Escritura Pública Nº 339, F. 559 del 25-9-2017, Reg. 12 Neuquén, la cual forma parte del presente instrumento y se adjunta en el Anexo I, con domicilio legal en la calle Entre Ríos 1139, Neuquén, y el **Sr. CASTILLO, Rolando Mario, D.N.I. Nº 5.265.258**, titular de dominio de los inmuebles registrados con las Nomenclaturas Catastrales Nº 15-20-063-3444-0000 y Nº 15-20-063-3545-0000, conforme lo acredita con la Escritura Pública Nº 203, F. 835 del 19-6-1997, Reg. 1, San Martín de los Andes, la cual forma parte del presente instrumento y se adjunta en el Anexo I, con domicilio legal en la calle Entre Ríos 1139, Neuquén (en adelante los "PROPIETARIOS"), y en conjunto las PARTES, acuerdan en celebrar el presente CONVENIO URBANÍSTICO, conforme a las siguientes consideraciones.-----

CONSIDERANDO:

Que mediante la Ordenanza Nº 13.532/2022, el Concejo Deliberante de San Martín de los Andes sancionó la adhesión en todos sus términos a las Leyes Provinciales Nº 2.184/1996 de Patrimonio Histórico, Arqueológico y Paleontológico de la Provincia del Neuquén, Nº 2.213/1997 Régimen de Protección y Conservación de la Espeleología, y Nº 2.257/1998 de Preservación Patrimonial, la cual tiene por objeto la "...investigación, preservación, protección, restauración, acrecentamiento y transmisión a las generaciones futuras del Patrimonio Cultural de San Martín de los Andes" (sic). Aún más, en el artículo 17 se estableció que "La Municipalidad podrá formalizar convenios con las instituciones y propietarios de inmuebles catalogados como Bien Integrante Pleno del Patrimonio Cultural Municipal comprendidos en el Artículo 13 de esta Ordenanza. Estos convenios tendrán por objetivo el otorgamiento de incentivos especiales que tiendan a la preservación y conservación del bien, así como la de los jardines o parques y demás instalaciones ubicadas en el predio, cuando corresponda. Los convenios deberán renovarse en caso de cambio de propietarios" (sic); y en el artículo 18 lo siguiente "En los Bienes Integrantes Plenos del Patrimonio Cultural Municipal, comprendidos en las protecciones que establece el Artículo 13 de esta Ordenanza podrán admitirse, en concepto de reconocimiento a su preservación, indicadores urbanísticos diferentes al área correspondiente, siempre y cuando se respeten las directrices de la misma. La Autoridad de Aplicación, con acuerdo de la Comisión Técnica Asesora, propondrá dichos ordenadores, los que deberán ser aprobados por el Concejo Deliberante" (sic) -ambos- de dicha Ordenanza.

Que el inmueble sito en la calle Gabriel Obeid Nº 956 entre las calles Belgrano y Eduardo Elordi, Manzana 47, "Casa Ragusi - Ex Club de Parques Nacionales", con Nomenclatura Catastral Nº 15-20-063-3442-0000, se encuentra contemplado, protegido y resguardado por la normativa previamente citada, formando parte de su Anexo I con número de Inventario A.1/71.

Que el Arquitecto Sr. CAPORALETTI Marcos, Matrícula CAN Nº 1029, presentó en el expediente EX-2025-00008727- -MUNIANDES-AMES#SG, la nota NO-2024-00014012-MUNIANDES-AMES#SG de fecha 15/08/2024, por la cual solicitó la firma de un convenio de conservación del inmueble sito en la calle Gabriel Obeid Nº 956, Nomenclatura

"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE, SEA DONANTE: WWW.INCUCAI.GOV.AR."

"TENÉS DERECHO A UNA VIDA SIN VIOLENCIA"

"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"

"70º ANIVERSARIO DE LA PROVINCIALIZACIÓN DE NEUQUÉN"

Notado



MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES
PROVINCIA DEL NEUQUÉN

Catastral Nº 15-20-063-3442-0000, Inventario A.1/71, "Casa Ragusi – Ex Club de Parques Nacionales", Anexo I de la Ordenanza Nº 13532/22, con un FOS original de 212,48 m² (FOS 50%) y FOT original de 424,97 m² (FOT 1), a cambio de poder utilizar el FOS (Factor de Ocupación del Suelo) y FOT (Factor de Ocupación Total) excedente de este inmueble, en carácter remoto en las parcelas contiguas denominadas y registradas con las Nomenclaturas Catastrales Nº 15-20-063-3444-0000 y Nº 15-20-063-3545-0000.

Que la propuesta planteada por el presentante resulta en la conservación de la "Casa Ragusi – Ex Club de Parques Nacionales", la unificación de los inmuebles enunciados individualizados con nomenclaturas catastrales Nº 15-20-063-3444-0000 y Nº 15-20-063-3545-0000, con un resultado final de FOS de 524,10 m² (FOS 58,75%) y de FOT 1.180,97 m² (FOT de 1.32).

Que con fechas 22/08/2024 y 29/08/2024, la Comisión Municipal de Preservación del Patrimonio Cultural, conformada en los términos del artículo 8º de la Ordenanza Nº 13.532/2022, labró el Acta Nº 35 por la cual analizó la nota NO-2024-00014012-MUNIANDES-AMES#SG del Arquitecto Marcos CAPORALETTI, determinó los parámetros del presente CONVENIO, e indicó que la suscripción de este instrumento debe servir de incentivo y compromiso de protección del inmueble denominado como "Casa Ragusi – Ex Club de Parques Nacionales".

Que teniendo presente los parámetros determinados en las Actas Nº 35 y 39 de la Comisión Municipal de Preservación del Patrimonio Cultural, las PARTES coinciden en la necesidad de incentivar y comprometerse a proteger el inmueble denominado como "Casa Ragusi – Ex Club de Parques Nacionales", y a realizar un futuro desarrollo inmobiliario que deberá ser armonioso con su entorno y con los inmuebles patrimoniales colindantes.

Que a tal fin, las PARTES entienden conveniente llevar a cabo el presente acto para la preservación de los bienes objeto del Patrimonio Cultural de San Martín de los Andes y el buen desarrollo inmobiliario a construir en un futuro.-----

POR ELLO:

Las **PARTES** acuerdan en suscribir el presente **CONVENIO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL Y UNIFICACIÓN PARCELARIA** (en adelante el "**CONVENIO**"), el cual se encuentra habilitado por los artículos 17 y 18 de la Ordenanza Nº 13.532/2022, comprometiéndose a cumplir y hacer cumplir los deberes y obligaciones que surgen de las siguientes cláusulas y condiciones. -----

PRIMERA – OBJETO:

El objeto del presente CONVENIO consiste en:

(i) la conservación, preservación, protección integral y puesta en valor del inmueble sito en la calle Gabriel Obeid Nº 956, entre las calles Belgrano y Eduardo Elordi, registrado en la Manzana 47 con Nomenclatura Catastral Nº 15-20-063-3442-0000, denominado y/o conocido públicamente como "Casa Familia Castillo" y/o "Casa Ragusi – Ex Club de Parques Nacionales", Inventario A.1/71 del Anexo I de la Ordenanza Nº 13532/22, que actualmente registra 134,39 m² de FOS (Factor de Ocupación de Suelo) y 134,39 m² de FOT (Factor de Ocupación Total), dejando un remanente sin utilizar de 78,10 m² de FOS, y de 288,97 m² de FOT;

(ii) se transferirá hasta 78,10 m² de FOS y de hasta 288,97 m² de FOT del remanente sin utilizar del inmueble

sito en la calle Gabriel Obeid Nº 956 con Nomenclatura Catastral Nº 15-20-063-3442-0000, denominado como "Casa Familia Castillo" y/o "Casa Ragusi – Ex Club de Parques Nacionales", Inventario A.1/71 del Anexo I de la Ordenanza Nº 13532/22, en favor del inmueble resultante de la unificación parcelaria de los inmuebles registrados con las Nomenclaturas Catastrales Nº 15-20-063-3444-0000 y Nº 15-20-063-3545-0000, lo cual

"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE, SEA DONANTE: WWW.INCUCAI.GOV.AR"

"TENÉS DERECHO A UNA VIDA SIN VIOLENCIA"

"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"

"70º ANIVERSARIO DE LA PROVINCIALIZACIÓN DE NEUQUÉN"



MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES
PROVINCIA DEL NEUQUÉN

compensación que pudiera surgir de la puesta en valor, restauración, mantenimiento del bien protegido y/o nuevas construcciones edilicias.-----

TERCERA – COMPROMISOS DE LA MUNICIPALIDAD

Son compromisos de la MUNICIPALIDAD:

(i) la MUNICIPALIDAD se compromete a facilitar los trámites administrativos, técnicos y jurídicos necesarios para la unificación parcelaria de los inmuebles nomenclaturas catastrales N° 15-20-063-3444-0000 y N° 15-20-063-3545-0000, conforme a lo establecido en la normativa aplicable, previa intervención de las áreas técnicas correspondientes;

(ii) brindar asesoramiento técnico para la conservación del bien patrimonial;

(iii) para el caso de corresponder, priorizar el acceso a programas municipales, provinciales o nacionales de financiamiento o subsidio para la preservación patrimonial del inmueble histórico;

(iv) oportunamente, declarar de interés municipal las acciones de preservación que se deriven del presente CONVENIO.-----

CUARTA – UNIFICACIÓN - MODIFICACIONES DE LOS ORDENADORES URBANÍSTICOS:

Conforme a la Ordenanza N° [...] /2025] que aprobó nuevos ordenadores urbanísticos y la suscripción del presente instrumento, las PARTES conforman que para los inmuebles unificados deban respetar:

(i) la modificación de los ordenadores urbanísticos del inmueble de Nomenclatura Catastral N° 15-20-063-3442-0000 (el que transfiere superficies), de modo tal que el FOS y FOT de dicho inmueble queden circunscriptos a la construcción histórica existente, sin poder adicionarse ningún tipo de construcción futura;

(ii) la modificación de los ordenadores urbanísticos del inmueble que resulte de la unificación de los inmuebles de nomenclatura catastral N° 15-20-063-3444-0000 y N° 15-20-063-3545-0000 (el que recibe superficies), adoptando los metros cuadrados de FOS y FOT que resulten de lo establecido en el punto (ii) de la cláusula Primera del presente, e imponiendo un retiro lateral pleno de tres (3) metros en el lado oeste del lote (lindante con el inmueble patrimonial "Casa Ragusi - Ex Club de Parques Nacionales"), no exigiéndose retiro frontal sobre la calle Elordi, y respetando los demás ordenadores urbanísticos y los usos correspondientes al Área Centro -Sector Perimetral, regidos por la Ordenanza N° 2210/1996, teniendo en cuenta lo dispuesto en la Ordenanza N°10637/15 (respecto a alturas, retiro frontal sobre calle Obeid y no exigencia de retiro lateral en el lado norte del lote);-----

QUINTA – IMPLEMENTACIÓN Y CONTROL MUNICIPAL - INSPECCIÓN DE OBRAS:

La MUNICIPALIDAD, a través de sus inspectores designados y/o el organismo que estime pertinentes, queda facultada para:

(i) inspeccionar las obras de restauración de la denominada "Casa Familia Castillo" y/o "Casa Ragusi – Ex Club de Parques Nacionales", Inventario A.1/71 del Anexo I de la Ordenanza N° 13532/22;

(ii) efectuar las observaciones, verificaciones y adecuaciones que estime pertinentes y a requerir las correcciones técnicas que en cada caso correspondan;

(iii) para el caso de considerarlo y corresponder, dar intervención a la Comisión Municipal de Preservación del Patrimonio Cultural.-----

"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE, SEA DONANTE: WWW.INCUCAI.GOV.AR"

"TENÉS DERECHO A UNA VIDA SIN VIOLENCIA"

"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"

"70º ANIVERSARIO DE LA PROVINCIALIZACIÓN DE NEUQUÉN"



MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES
PROVINCIA DEL NEUQUÉN

SEXTA – PLAZOS, VIGENCIA Y EFECTOS:

(i) En relación a la reconstrucción del bien patrimonial con nomenclatura catastral N° 15-20-063-3442-000, el plazo de finalización de los trabajos será el establecido en el inciso (v) de la cláusula Segunda.

(ii) Atento a que el Concejo Deliberante aprobó la suscripción del presente CONVENIO, éste tendrá fuerza de norma urbanística específica para las parcelas y/o lotes alcanzados.

(iii) Las PARTES podrán solicitar revisiones parciales del presente CONVENIO, previo acuerdo mutuo y mediante instrumento complementario que correrá con la misma suerte de aprobación que el presente.-----

SÉPTIMA – INCUMPLIMIENTO - SANCIONES:

Los PROPIETARIOS serán pasibles de sanciones si incurrieran en alguno de los supuestos que se enumeran a continuación:

(i) En caso de incumplimiento por parte de LOS PROPIETARIOS respecto a la conservación del bien patrimonial o a los compromisos urbanísticos asumidos, la MUNICIPALIDAD podrá revocar los beneficios derivados del presente CONVENIO e iniciar las acciones administrativas, civiles y/o penales que estime corresponder.

(ii) Para el caso de no presentar la documentación pertinente ante la Dirección de Catastro para la unificación parcelaria, dentro de los noventa (90) días contados a partir de la suscripción del presente CONVENIO, éste caerá de puro derecho sin posibilidad de reclamos e indemnizaciones a los PROPIETARIOS.-----

OCTAVA – CESIÓN:

Los PROPIETARIOS -unilateral o conjuntamente- no podrán ceder su posición contractual en el presente CONVENIO, ni ninguno de los derechos u obligaciones derivados, sin la autorización previa y expresa de la MUNICIPALIDAD.

El presente CONVENIO se interpretará conforme a la normativa enunciada y aplicable, a la intención común y buena fe contractual de las PARTES. Conforme a ello, las PARTES se comprometen a realizar sus mayores esfuerzos para solucionar administrativa y extrajudicialmente las controversias que puedan derivarse del presente instrumento.

Para el hipotético caso de surgir cualquier controversia o litigio entre las PARTES que pudiera derivarse de la interpretación y/o cumplimiento del presente CONVENIO, deberá ser sometido ante la Oficina Procesal Administrativa de la ciudad de Zapala -OPAZA1-, con renuncia a cualquier otro fuero, jurisdicción o competencia, inclusive la federal si correspondiera.-----

DECIMA - CONSTITUCIÓN DE DOMICILIOS:

Para todos los fines de este CONVENIO, las PARTES constituyen domicilios especiales en los mencionados en el encabezado del presente, donde serán válidas todas las notificaciones, intimaciones y comunicaciones extrajudiciales relacionadas con el mismo.

En prueba de conformidad, se suscriben tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad de San Martín de los Andes, a los ____ días del mes _____ de 20__.

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