



DECRETO Nº 2853/25

San Martín de los Andes, 22 OCT 2025

VISTO:

El Expediente 05001-74/2025, 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 con el Dr. Pablo Murad.

Que la ordenanza Nº 15.301/2025 promulgada por Decreto Nº 2668/2025 se autoriza al Intendente municipal a suscribir dicho convenio.

Que el mismo tiene por el objeto la construcción de un centro de salud y diagnóstico en Barrio El Portal, Chacra 32.

Que el acceso oportuno y adecuado a los servicios de salud constituye un derecho humano fundamental, reconocido por la Constitución Nacional y por la Carta Orgánica Municipal en lo relativo a la tutela del bienestar general, siendo deber de las autoridades municipales adoptar medidas para garantizar y ampliar la oferta de tales servicios.

Que este nuevo centro no solo permitirá brindar mayor comodidad y accesibilidad a los vecinos y vecinas que residen en la zona, sino también a los pacientes que concurren habitualmente desde localidades cercanas, como Junín de los Andes y otras áreas de influencia.

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, entre la MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES y el Dr. Pablo Murad 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

Lic. Alejandro J. Apaolaza
Secretario de Turismo
Municipalidad de S.M.A

ACARGO SECRETARIA
GOBIERNO

Natalia M. Vita

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



CONVENIO URBANISTICO

Entre **LA MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES**, con domicilio en Juan Manuel de Rosas y Gral. Roca, representada en este acto por su Intendente, **Carlos Javier Darío SALONITI** (DNI 25.043.364), en adelante EL MUNICIPIO, y el Dr. **Pablo MURAD** (DNI 23.365.627), CUIT 20-23365627-6, con domicilio en Gral. Roca 1358, en adelante EL PROPONENTE, se conviene en celebrar el presente Convenio Urbanístico con arreglo a las siguientes cláusulas y condiciones:

ANTECEDENTES Y MOTIVACIÓN

Las partes dejan expresa constancia de los siguientes antecedentes:

Que mediante Expediente Municipal N° 05001- 74/2025, iniciado por el Dr. Pablo Murad, se petitionó la homologación del uso "Centro Médico y de Diagnóstico", la ampliación del Factor de Ocupación del Suelo (FOS) del 20% al 36% y la autorización para destinar el retiro de frente exigido a estacionamiento, respecto del inmueble sito en Lote 12 – Manzana A – Chacra 32, Urbanización "El Portal", con Nomenclatura Catastral 15-21-060-9420-0000, de una superficie de 1.378 m², conforme constancias catastrales obrantes en el expediente.

Que dicho inmueble se encuentra emplazado en el Área de Expansión Periférica (AEP), frentista a la Ruta Nacional 40, zona regida por la Ordenanza 3012/98, artículo 159 inciso 1.2.1., que prevé usos residenciales con ciertas actividades complementarias y fija un FOS máximo del 20%, no contemplando expresamente el uso de Centro Médico y de Diagnóstico.

Que la Secretaría de Planificación y Desarrollo Sostenible, en dictamen de fecha 19 de mayo de 2025, consideró viable y conveniente la homologación solicitada, ponderando la importancia de contar con mayor oferta de servicios médicos en el ejido; y que la Intendencia Municipal, con fecha 25 de mayo de 2025, elevó la solicitud al Honorable Concejo Deliberante, recomendando su homologación en carácter de excepción urbanística de interés público.

Que la Comisión de Planificación y Desarrollo Sostenible del Concejo Deliberante, en fecha 1° de julio de 2025, propuso encauzar la tramitación mediante la suscripción de un Convenio Urbanístico estableciendo la contraprestación correspondiente en favor del Municipio.

En cuanto a la motivación de interés público, las partes destacan:

a) Que el acceso oportuno y adecuado a los servicios de salud constituye un derecho humano fundamental, reconocido por la Constitución Nacional (arts. 14, 42 y 75 inc. 22) y por la Carta Orgánica Municipal en lo relativo a la tutela del bienestar general, siendo deber de las autoridades municipales adoptar medidas para garantizar y ampliar la oferta de tales servicios.



MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES
PROVINCIA DEL NEUQUÉN

b) Que la localización propuesta, sobre un eje de alta conectividad como la Ruta Nacional 40, permitirá mejorar la accesibilidad y la cobertura territorial de la población al servicio de salud, facilitando tanto la atención programada como la de urgencias, con impacto positivo en la equidad sanitaria de los vecinos.

c) Que en el ejido de San Martín de los Andes existe una demanda creciente de infraestructura médica y asistencial, vinculada al aumento demográfico y a la dinámica turística, circunstancia reconocida en los propios informes técnicos de la Secretaría de Planificación y de la Intendencia.

d) Que la habilitación de un Centro Médico y de Diagnóstico en este sector contribuye a descentralizar los servicios de salud, reducir la presión sobre la infraestructura pública existente, y fomentar la complementariedad público-privada en la prestación, lo que redunda en beneficio directo de la comunidad.

e) Que, en consecuencia, la excepción urbanística se justifica en razón de un interés público primario, vinculado a la protección de la salud y el bienestar general, con fundamentos de razonabilidad y proporcionalidad, al no alterar de manera sustantiva la estructura urbanística del área y, en cambio, generar un aporte significativo en materia de servicios esenciales.

Por todo ello, las partes acuerdan que la presente homologación excepcional, con su correspondiente contraprestación urbanística, encuentra debida fundamentación en razones de interés público en salud y servicios, constituyendo una medida proporcionada y legítima en el marco de las atribuciones municipales.

PRIMERA: OBJETO DEL CONVENIO

El presente convenio tiene por objeto instrumentar un convenio urbanístico, la homologación excepcional de parámetros urbanísticos respecto del inmueble identificado como Lote 12 – Manzana A – Chacra 32, Urbanización “El Portal”, con Nomenclatura Catastral 15-21-060-9420-0000, de superficie aproximada 1.378 m², de titularidad de la Sra. Noelia Fernanda Celestino, con intervención y responsabilidad del proponente Dr. Pablo Murad.

Las autorizaciones urbanísticas que se instrumentan en este Convenio son las siguientes:

Uso de suelo – Centro Médico y de Diagnóstico: Se autoriza la homologación excepcional del uso “Centro Médico y de Diagnóstico”, no contemplado en la normativa vigente para el Área de Expansión Periférica (AEP – art. 159 inc. 1.2.1 de la Ord. 3012/1998), con carácter específico y exclusivo para el inmueble individualizado.

Ampliación del FOS: Se autoriza la ampliación del Factor de Ocupación del Suelo (FOS) del 20% al 36%, exclusivamente para la implantación del proyecto de centro médico en el inmueble indicado.



Ocupación del retiro de frente: Se autoriza la utilización parcial del retiro de frente de cinco (5) metros de carácter intangible como superficie de estacionamiento vehicular, hasta un máximo de 54 m², de acuerdo con la documentación presentada en el Expediente Municipal N° 05001-74/2025.

Las partes dejan constancia de que:

- a) Estas autorizaciones tienen carácter excepcional y restrictivo, no generando derecho subjetivo a invocarlas como precedente para otros inmuebles ni proyectos.
- b) Las autorizaciones quedan condicionadas al cumplimiento integral de las obligaciones emergentes del presente convenio, así como a la presentación y aprobación de los planos conforme el Código de Edificación (Ordenanza 12.526/2019) y las factibilidades de servicios (EPEN, Cooperativa de Agua y Cloacas, y demás organismos competentes).
- c) La homologación excepcional aquí instrumentada se justifica en razones de interés público vinculadas a la salud y al bienestar general de la población, según se fundamenta en la cláusula de Antecedentes y Motivación, y constituye un acuerdo de reciprocidad urbanística, en virtud del cual el proponente asume la contraprestación en UVIS a favor del Municipio.

SEGUNDA: ALCANCE Y LÍMITES DE LA AUTORIZACIÓN

- a.- Carácter excepcional y restrictivo: Las autorizaciones urbanísticas previstas en la cláusula precedente tienen carácter excepcional, restrictivo y condicionado, circunscribiéndose de manera exclusiva al inmueble identificado como Lote 12 – Manzana A – Chacra 32 – NC 15-21-060-9420-0000 y al proyecto de Centro Médico promovido en el Expediente Municipal N° 05001-74/2025.
- b.- No generación de precedente: Las partes acuerdan expresamente que la presente autorización no genera precedente ni derecho subjetivo alguno a ser invocado por otros titulares dominiales o proyectos radicados en el mismo sector u otras zonas del ejido municipal.
- c.- Intransferibilidad de la excepción: Las autorizaciones urbanísticas excepcionales son intransferibles respecto de otros inmuebles. En caso de transferencia del inmueble aquí individualizado, las obligaciones derivadas del presente convenio serán propter rem, es decir, inherentes al inmueble, obligando solidariamente al transmitente y al adquirente hasta la suscripción del Acta de Cumplimiento Total.
- d.- Condición resolutoria expresa: El incumplimiento de las obligaciones asumidas por el proponente, en particular la contraprestación en UVIS a favor del Municipio, habilitará a la Municipalidad a declarar, mediante acto administrativo fundado y sin necesidad de interpelación judicial previa, la ineficacia de las autorizaciones otorgadas, con los efectos de la condición resolutoria expresa prevista en este convenio.
- e.- Plazos y vigencia: Las autorizaciones urbanísticas aquí conferidas mantendrán vigencia en tanto el proponente cumpla con las obligaciones asumidas y con los plazos establecidos

"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"

Natalicio



MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES PROVINCIA DEL NEUQUÉN

para la presentación, aprobación y ejecución del proyecto edilicio. En caso de vencimiento de los plazos esenciales sin cumplimiento, las autorizaciones quedarán sin efecto de pleno derecho, sin que ello genere derecho a indemnización alguna.

TERCERA: COMPROMISO DE APORTE EN UVIS

Como contraprestación por las autorizaciones urbanísticas excepcionales, el proponente asume la obligación de realizar un pago único en Unidades de Vivienda (UVIS) en favor del Municipio, por un total de 6.735,37 (seis mil setecientas treinta y cinco con treinta y siete) UVIS, equivalente a los presupuestos adjuntos, calculado conforme la cotización de la UVIS publicada por el Banco Central de la República Argentina a la fecha de efectivo pago.

El pago deberá efectivizarse dentro de los _____ días hábiles de promulgada la ordenanza que apruebe el presente convenio.

CUARTA: VALORACIÓN Y ACTUALIZACIÓN

El valor de las UVIS comprometidas se actualizará automáticamente conforme la cotización oficial de la UVIS publicada por el Banco Central de la República Argentina a la fecha de efectivo pago, sin necesidad de acto administrativo adicional.

QUINTA: INCUMPLIMIENTO Y CONDICIÓN RESOLUTORIA

El incumplimiento de las obligaciones asumidas dará lugar a la mora automática, sin necesidad de interpelación. Ante incumplimiento grave o reiterado, el Municipio podrá resolver de pleno derecho el presente convenio y dejar sin efecto las autorizaciones urbanísticas otorgadas, mediante acto administrativo fundado, sin que ello genere derecho a indemnización alguna a favor del proponente.

SEXTA: INGRESO DE PLANOS Y CONTROL MUNICIPAL

El proponente deberá ingresar los planos completos del proyecto edilicio, acompañados de las factibilidades de los servicios y las intervenciones técnicas que correspondan. El Municipio podrá realizar inspecciones periódicas y auditorías técnicas, con facultad de ordenar correcciones inmediatas y, en caso de incumplimiento, disponer la suspensión o paralización de la obra.

SEPTIMA: HABILITACIÓN FINAL

La habilitación definitiva del centro médico quedará supeditada al cumplimiento íntegro de las obligaciones asumidas en este convenio, incluyendo el pago único en UVIS y la obtención de todas las conformidades técnicas. La emisión del Acta de Cumplimiento Total será condición necesaria para otorgar la habilitación final.

OCTAVA: JURISDICCIÓN

Las partes acuerdan someter cualquier divergencia derivada del presente convenio a la competencia de los Tribunales Ordinarios de la IV Circunscripción Judicial con asiento en

"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"



2025/25

MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES
PROVINCIA DEL NEUQUÉN

Junín de los Andes, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder.

NOVENA: VIGENCIA

El presente convenio entrará en vigencia a partir de la promulgación de la ordenanza que lo apruebe y se extinguirá con la emisión del Acta de Cumplimiento Total por parte de la autoridad municipal competente, oportunidad en la cual se dará por concluida la obligación del proponente.

En prueba de conformidad, se firman dos 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 Septiembre del año 2025.

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