



DECRETO Nº 3298/25

San Martín de los Andes, 19 DIC 2025

VISTO:

El Expediente 05000-127/2025, y;

CONSIDERANDO:

Que en el mencionado expediente obran antecedentes vinculados a la gestión activa con la Firma Aldea del Sur Fiduciaria SRL.

Que mediante la Ordenanza Nº 15.451/2025 promulgada por Decreto Nº 3247/25 de fecha 12/12/2025, se autorizo al Intendente Municipal a suscribir con los arquitectos Alejandro Daniel Polizzi y Mariana Soldini, en carácter de representantes de la firma Aldea del Sur Fiduciaria Srl un convenio Urbanístico.

Que en el mes de Diciembre del corriente año se procedió a la firma de dicho Convenio entre las partes antes mencionadas.

Que el mismo tiene por objeto instrumentar la homologación excepcional de parámetros urbanísticos respecto del inmueble identificado como Nomenclatura Catastral 15-20-048-2722-0000, de titularidad de Aldea del Sur Fiduciaria SRL. A fin de permitir el desarrollo del proyecto "Aldea del Arroyo".

Las autorizaciones urbanísticas que se instrumentan en este convenio comprenden, en forma específica:

- a) La homologación del uso "multivivienda" para el inmueble indicado, en carácter excepcional y exclusivo para el proyecto "Aldea del Arroyo".
- b) La autorización para materializar un total de veintiocho (28) unidades de vivienda más un Salón de usos Múltiples (SUM), superando la cantidad de viviendas que resultaría de la aplicación estricta de la norma, sin modificar el FOS máximo permitido y manteniendo un FOS efectivo inferior al límite normativo.
- c) La convalidación de la implantación edilicia y parámetros volumétricos propuestos, siempre que se ajusten a los planos que resulten finalmente aprobados por las áreas técnicas competentes

Las partes dejan constancia de que estas autorizaciones tienen carácter excepcional, restrictivo y específico, no generando derecho subjetivo alguno a ser invocado como precedente para otros inmuebles ni proyectos radicados en el mismo sector u otras zonas del ejido municipal.

Que en la Ordenanza Nº 15.464/2025 con fecha 11 de diciembre del corriente año se sustituye el artículo 1º de la Ordenanza Nº 15.451/2025 enmendando el DNI de una de las partes.

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 de acuerdo al artículo 45º, inciso 30, de la Carta Orgánica Municipal, es atribución del Concejo Deliberante ratificar o rechazar los convenios suscriptos por el Intendente.

Que se debe dictar el acto administrativo correspondiente.



MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES
PROVINCIA DEL NEUQUÉN

POR ELLO:

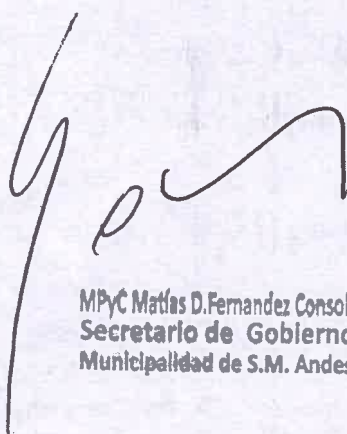
EL INTENDENTE MUNICIPAL
DECRETA

ARTÍCULO 1º: APRUEBESE el Convenio Urbanístico entre la Municipalidad de San Martín de los Andes y la firma Aldea del Sur Fiduciaria SRLm, el cual forma parte del presente como Anexo I.

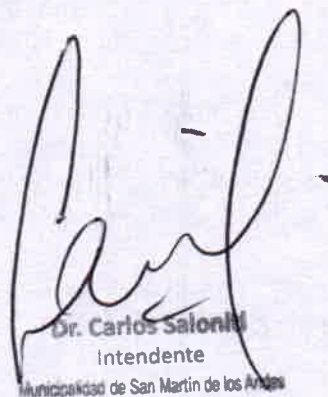
ARTÍCULO 2º: NOTIFIQUESE con copia íntegra del presente acto administrativo, a las partes intervinientes, a través la Dirección de Administración y Despacho.

ARTÍCULO 3º: Regístrese, comuníquese, publíquese y cumplido archívese.

DESPACHO



MPyC Matías D. Fernandez Consoli
Secretario de Gobierno
Municipalidad de S.M. Andes



Dr. Carlos Salomón
Intendente
Municipalidad de San Martín de los Andes



CONVENIO URBANÍSTICO

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 la firma **Aldea del Sur Fiduciaria SRL**, CUIT 30-71874586-8, representada por los Arquitectos Alejandro Daniel POLIZZI, DNI 16.737.009, y Mariana SOLLINI, DNI 17.499.866 ambos con domicilio constituido en la localidad de San Martín de los Andes, en adelante EL PROPONENTE, se conviene celebrar el presente Convenio Urbanístico con arreglo a las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: ANTECEDENTES Y MOTIVACIÓN

Las partes dejan expresa constancia de los siguientes antecedentes:

- 1) Que mediante Expediente Municipal N° 05000-127/25, iniciado por EL PROPONENTE, se petitionó la aprobación del desarrollo denominado "Aldea del Arroyo" sobre el inmueble identificado como Nomenclatura Catastral 15-20-048-2722-0000, con una superficie total aproximada de 8.686,41 m², emplazado en el Área "Bosque" regulada por la Ordenanza N° 2210/96.
- 2) Que la normativa vigente para dicha área prevé, en términos generales, uso residencial unifamiliar, hasta dos viviendas por lote mínimo de 600 m² y un FOS máximo del 30%, mientras que el proyecto presentado propone la implantación de cinco (5) bloques de vivienda con un total de veintiocho (28) unidades residenciales, más un Salón de Usos Múltiples (SUM), con un FOS total adoptado sensiblemente inferior al máximo admitido.
- 3) Que, conforme el Informe de la Secretaría de Planificación y Desarrollo Sostenible, el proyectista plantea un esquema de ocupación concentrada del suelo que reduce la extensión de caminerías, redes de servicios y movimiento de suelos, acompañado de criterios de diseño sustentable y la búsqueda de certificación LEED, lo que arroja un impacto urbano-ambiental menor al que produciría el desarrollo de viviendas unifamiliares dispersas dentro de los parámetros normativos.
- 4) Que EL PROPONENTE ha formulado una propuesta de articulación público-privada consistente en la ejecución, a su exclusivo cargo, de obras de infraestructura y espacio público, entre ellas la construcción de un tramo de Parque Lineal en la costa del Arroyo Calbuco, de aproximadamente cien (100) metros de desarrollo de borde urbano con acceso público, y el asfaltado de la calle Pasaje del Paraíso hasta su vinculación con la calle Los Cipreses, consolidando así el borde del arroyo y mejorando la conectividad del sector.
- 5) Que el proyecto ha sido calificado de alto impacto ambiental por los organismos técnicos, debiendo someterse a las exigencias del Informe o Estudio de Impacto Ambiental



(INFA/EIA), así como a las restantes condiciones técnicas y urbanísticas que fije EL MUNICIPIO en el marco de sus competencias.

6) Que, en atención a las obras propuestas, al diseño sustentable y a la mejora del espacio público y de la accesibilidad urbana, la excepción urbanística que se instrumenta mediante el presente convenio se considera justificada en razón de un interés público relevante vinculado al desarrollo urbano ordenado, la ampliación y jerarquización del espacio público y la generación de empleo directo e indirecto.

SEGUNDA: OBJETO DEL CONVENIO

El presente Convenio Urbanístico tiene por objeto instrumentar la homologación excepcional de parámetros urbanísticos respecto del inmueble identificado como Nomenclatura Catastral 15-20-048-2722-0000, de titularidad de Aldea del Sur Fiduciaria SRL, a fin de permitir el desarrollo del proyecto "Aldea del Arroyo".

Las autorizaciones urbanísticas que se instrumentan en este convenio comprenden, en forma específica:

- a) La homologación del uso "multivivienda" para el inmueble indicado, en carácter excepcional y exclusivo para el proyecto "Aldea del Arroyo".
- b) La autorización para materializar un total de veintiocho (28) unidades de vivienda más un Salón de Usos Múltiples (SUM), superando la cantidad de viviendas que resultaría de la aplicación estricta de la norma, sin modificar el FOS máximo permitido y manteniendo un FOS efectivo inferior al límite normativo.
- c) La convalidación de la implantación edilicia y parámetros volumétricos propuestos, siempre que se ajusten a los planos que resulten finalmente aprobados por las áreas técnicas competentes.

Las partes dejan constancia de que estas autorizaciones tienen carácter excepcional, restrictivo y específico, no generando derecho subjetivo alguno a ser invocado como precedente para otros inmuebles ni proyectos radicados en el mismo sector u otras zonas del ejido municipal.

TERCERA: 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 NC 15-20-048-2722-0000 y al proyecto "Aldea del Arroyo" tal como surge del Expediente Municipal N° 05000-127/25.

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 dominales o proyectos radicados en el mismo sector u otras áreas 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, especialmente en lo que refiere a la ejecución de las obras comprometidas como contraprestación urbanística, habilitará a EL MUNICIPIO 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 técnica: Las autorizaciones urbanísticas aquí conferidas mantendrán vigencia en tanto EL PROPONENTE cumpla con las obligaciones asumidas y con los plazos que surjan de la aprobación de planos y del cronograma de ejecución de obra que aprueben las áreas técnicas. En caso de vencimiento de los plazos esenciales sin cumplimiento, las autorizaciones podrán quedar sin efecto, sin que ello genere derecho a indemnización alguna.

CUARTA: CONTRAPRESTACIÓN URBANÍSTICA – OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y ESPACIO PÚBLICO

Como contraprestación por las autorizaciones urbanísticas excepcionales otorgadas, EL PROPONENTE asume la obligación de ejecutar, a su exclusivo cargo, las siguientes obras de infraestructura y espacio público:

a) Parque Lineal sobre el Arroyo Calbuco: La construcción de un tramo de Parque Lineal sobre la costa del Arroyo Calbuco, de aproximadamente cien (100) metros de desarrollo de borde urbano con acceso público, comprendiendo senderos peatonales, iluminación, equipamiento mínimo y tratamiento paisajístico acorde a los criterios de preservación de especies nativas y a las pautas que establezcan las áreas técnicas municipales.

b) Pavimento de Pasaje del Paraíso: La ejecución de la obra de pavimentado de la calle Pasaje del Paraíso desde su vinculación con la calle Perito Moreno hasta el puente sobre el arroyo, incluyendo las obras de base, desagües y señalización que exijan los organismos competentes.

c) Patrocinio y mantenimiento del borde: El patrocinio, cuidado, seguridad y propuesta de urbanización natural de la superficie remanente de borde de arroyo vinculada al proyecto, preservando las especies arbóreas existentes y manteniendo las condiciones de accesibilidad pública acordadas con EL MUNICIPIO.

Las partes acuerdan que las características técnicas, planos y especificaciones de estas



obras serán aprobadas por las áreas municipales correspondientes, debiendo EL PROPONENTE ejecutar las obras en tiempo y forma, sin perjuicio de las garantías de mantenimiento que se establezcan en el Acta de Cumplimiento al momento de la recepción por parte de EL MUNICIPIO.

QUINTA: VALORACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE OBRAS

A los fines de su seguimiento y control, las obras comprometidas en la cláusula anterior podrán ser valuadas por EL MUNICIPIO en función de los presupuestos oficiales o privados que se consideren pertinentes y de los cuadros de costos de obra pública vigentes. Dicha valuación tendrá por finalidad exclusiva establecer un parámetro de proporcionalidad y razonabilidad de la contraprestación urbanística, sin que ello signifique, en ningún caso, que EL MUNICIPIO asuma obligación de pago o reembolso a favor de EL PROPONENTE. Cualquier modificación sustancial del proyecto de obras públicas deberá ser previamente aprobada por EL MUNICIPIO y ajustarse a los criterios de valoración y proporcionalidad establecidos en la normativa aplicable.

SEXTA: INCUMPLIMIENTO Y SANCIÓN

El incumplimiento de las obligaciones asumidas por EL PROPONENTE dará lugar a la mora automática, sin necesidad de interpelación previa. Ante incumplimiento grave o reiterado, en especial respecto de la ejecución de las obras de infraestructura y espacio público comprometidas, EL MUNICIPIO podrá, mediante acto administrativo debidamente fundado:

- a) Suspender o revocar las autorizaciones urbanísticas conferidas por este convenio.
- b) Disponer la paralización de la obra privada hasta tanto se regularice la situación.

Todo ello sin perjuicio de las acciones administrativas, civiles y/o penales que pudieran corresponder y sin que EL PROPONENTE tenga derecho a reclamación resarcitoria alguna contra EL MUNICIPIO.

SÉPTIMA: INGRESO DE PLANOS, CONTROL MUNICIPAL, ESTUDIOS AMBIENTALES Y PLAZO DE EJECUCIÓN

EL PROPONENTE se obliga a ingresar ante las áreas competentes de EL MUNICIPIO los planos completos del proyecto edilicio y de las obras de infraestructura comprometidas, acompañados de las factibilidades de servicios (agua, cloacas, energía eléctrica y otros que correspondan), así como el Informe o Estudio de Impacto Ambiental que resulte exigible según la calificación de alto impacto del proyecto.

EL MUNICIPIO podrá realizar inspecciones periódicas, auditorías técnicas y ambientales durante la ejecución de la obra privada y de las obras de espacio público, con facultad de ordenar correcciones inmediatas y, en caso de incumplimiento, disponer la suspensión o paralización de las mismas hasta que se subsanen las observaciones formuladas.

Plazo de ejecución de la obra: EL PROPONENTE se compromete a ejecutar la totalidad de las obras privadas y de las obras de infraestructura y espacio público comprometidas en el

MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES
PROVINCIA DEL NEUQUÉN



presente convenio en un plazo máximo de un (1) año y seis (6) meses, contados desde la aprobación definitiva de los planos y la obtención de los permisos municipales correspondientes.

Este plazo podrá ser prorrogado una única vez, mediante solicitud escrita, fundada y circunstanciada, presentada antes del vencimiento del plazo original. La prórroga deberá ser evaluada y aprobada por EL MUNICIPIO mediante acto administrativo expreso.

OCTAVA: RECEPCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS OBRAS PÚBLICAS

Una vez concluidas las obras de Parque Lineal y asfaltado de Pasaje del Paraíso, EL PROPONENTE lo comunicará formalmente a EL MUNICIPIO, acompañando la documentación técnica de cierre de obra. Las áreas competentes efectuarán la inspección correspondiente y, de resultar conforme, se procederá a la recepción provisoria y, transcurrido el plazo que se fije en el Acta respectiva, a la recepción definitiva.

Sin perjuicio de ello, EL PROPONENTE mantendrá a su cargo, en los términos que se establezcan en el Acta de Cumplimiento Total, el patrocinio, mantenimiento y conservación del sector de borde urbano naturalizado que permanezca bajo su responsabilidad, en coordinación con las áreas municipales correspondientes.

NOVENA: JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

Las partes acuerdan someter cualquier controversia que se derive de la interpretación, ejecución o incumplimiento del presente convenio a la competencia de los Tribunales Ordinarios de la IV Circunscripción Judicial con asiento en Junín de los Andes, renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles.

DÉCIMA: VIGENCIA

El presente Convenio Urbanístico entrará en vigencia a partir de la firma del acuerdo sujeto a 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 considerarán cumplidas las obligaciones asumidas por EL PROPONENTE en el marco del presente instrumento.

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 16 días del mes de Diciembre del año 2025.

Presbitero Pouini

MARIANA SOLINI

Dr. Carlos Salomiti
Intendente
Municipalidad de San Martín de los Andes