



DECRETO N° 2324/26

San Martín de los Andes, 15 SEP 2026

VISTO:

El Expediente 05000-529/2022, Y;

CONSIDERANDO:

Que en el mes de septiembre del corriente año se llevo a cabo la firma de un acta acuerdo "Desarrollo Urbanístico Lote 24 -D Campo Grande" entre el Sr. Juan Ignacio Sapag en calidad de apoderado del Sr. Claudio Humberto Sapag y por otro lado la Municipalidad de San Martín de los Andes.

Que las partes exponen en primer lugar los antecedentes que dan marco al presente acuerdo, manifestando el expreso pedido de acordar la propuesta en relación a la ordenanza N° 14.731/2024 y su reglamentación, Decreto N° 2357/25 en donde se dejará asentada la geométrica parcelaria y los acuerdos específicos ya tratados en sucesivas reuniones con el desarrollador.

Que la Municipalidad acepta la propuesta de cesión de espacio verde en el lote a generar según plano obrante a foja N° 614 del expediente de referencia y según plano que forma parte del presente acta acuerdo, como anexo III.

Que en cuanto a la cesión de Reserva Fiscal correspondiente a vivienda y Hábitat (5%) se acepta la propuesta de realizarlo por medio de dejar un porcentaje en el desarrollo y otro porcentaje por medio del artículo 12 "Posibilidad de Cesión Remota de Reserva Fiscal".

Que en cuanto a la cesión de Reserva Fiscal correspondiente a equipamiento Comunitario (4%) se acepta la propuesta de realizarlo por medio de dejar un porcentaje en el desarrollo y otro porcentaje por medio del artículo 14 "Otros mecanismo para la Cesión de la Reserva Fiscal".

Que toda tierra cedida en dominio privado municipal ajusta al artículo 13 de la Ordenanza N° 14.713/2024 "La escrituración de los lotes destinados a Reserva Fiscal deberá ser formalizada al momento de efectuarse la inscripción catastral de subdivisión de los lotes resultantes del fraccionamiento.

Que el costo de la escrituración de las reservas fiscales, será afrontado al momento de la escritura por el propietario/Desarrollador.

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

Que la Carta Orgánica Municipal en su artículo 45º, inciso 30 establece que es competencia del Concejo Deliberante la ratificación o rechazo de los convenios celebrados por el Intendente Municipal.

Que se debe dictar el acto administrativo correspondiente.

POR ELLO:

**EL INTENDENTE MUNICIPAL
DECRETA**

ARTÍCULO 1º: PROTOCOLIZASE el Acta Acuerdo "Desarrollo Urbanístico Lote 24 -D Campo Grande" entre el Sr. Juan Ignacio Sapag en calidad de apoderado del Sr. Claudio Humberto Sapag y la Municipalidad de San Martín de los Andes el cual forma parte del presente como anexo I con sus respectivos anexos I, II Y III.

MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES
PROVINCIA DEL NEUQUÉN



ARTÍCULO 2º: REMITASE el presente decreto al Concejo Deliberante para su tratamiento en el marco de las previsiones del artículo 45º, inciso 30 de la Carta Orgánica Municipal.

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

MPyC Marián Osorio
Secretario de Gobierno
Municipalidad de S.M. Andes

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

Acta Acuerdo

Mesa Ejecutiva - Ordenanza 14.731/24 Reglamentada por Decreto 2.357/25
Expediente: 05000-529/22 – “DESARROLLO URBANÍSTICO LOTE 24-D CAMPO GRANDE”

En la ciudad de San Martín de los Andes, al día 7 del mes de septiembre de 2026, se reúnen el Sr. Juan Ignacio Sapag, DNI 35.146.270, con domicilio en Calle Seguí 3554, piso 8 A, CABA, en su calidad de Apoderado del Sr. Claudio Humberto Sapag, DNI 12.730.165, conforme Poder General para Gestiones Administrativas otorgado mediante Escritura N° 445, de fecha 17/11/2010, pasado ante Escribano Público Pablo Martín DIP Titular del Registro Notarial N° 2121 de la ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuyas facultades se declaran vigentes y suficientes para la suscripción del presente Acta Acuerdo y para las gestiones vinculadas al inmueble individualizado como Lote 24-D, NC 15-21-093-2560-0000 de ahora en adelante el Propietario y por la otra, el Intendente municipal Dr. Carlos Saloniti DNI. 25.043.634, en adelante EL MUNICIPIO, acompañado de las autoridades de aplicación de la Ordenanza N° 14.731/24: por la Secretaría de Planificación y Desarrollo Sostenible, MMO Diego Marcovesky, por el Instituto Municipal de Vivienda y Hábitat, la Arquitecta Carolina Amaya y por la Comisión de Planificación del Concejo Deliberante, el Concejel Arq. Carlos Alberto Menéndez y el Concejel Ing. Pablo Padilla, a fin de acordar lo siguiente:

PRIMERA: EL PROPIETARIO y EL MUNICIPIO exponen en primer lugar los antecedentes que dan marco al presente acuerdo. TANTO EL PROPIETARIO COMO EL MUNICIPIO manifiestan el expreso pedido de acordar la propuesta en relación a la ordenanza 14.731/24 y su reglamentación, Decreto 2.357/25 en donde se dejará asentada la geometría parcelaria y los acuerdos específicos ya tratados en sucesivas reuniones con el desarrollador.

SEGUNDA: CESIÓN DE ESPACIO VERDE. EL MUNICIPIO acepta la propuesta de cesión de espacio verde en el lote a generar según plano obrante a foja N° 614 del expediente de referencia. Según plano anexo 3.

TERCERA: CESIÓN DE RESERVA FISCAL CORRESPONDIENTE A VIVIENDA Y HÁBITAT. En cuanto a la cesión de Reserva Fiscal Correspondiente a Vivienda y Hábitat (5%) se acepta la propuesta de realizarlo por medio de dejar un porcentaje en el desarrollo y otro porcentaje por medio del Artículo 12 “POSIBILIDAD DE CESIÓN REMOTA DE RESERVA FISCAL”.

Siendo que el Lote 24-D posee una superficie de 437.500,00 m², correspondiendo a Vivienda y Hábitat el 5% de la superficie total del mismo, equivalente a 21.875 m².

La tasación fue realizada por la Sra. Pamela Cecilia Godoy, integrante de la Cámara inmobiliaria, arrojando un valor de U\$S 4.100.000,00 (Dólares Estadounidenses Cuatro Millones Cien Mil), correspondiendo proporcionalmente al 5%, U\$S \$205.000 (Dólares Estadounidenses Doscientos Cinco mil). valor m2 construable.

Dicha tasación se encuentra en el expediente obrante a fojas N° 531, 532 y 534, en conjunto con la notificación al desarrollador quien presta conformidad.

La Cesión del Lote en el desarrollo se efectuará con el Lote 13 de la Manzana C del proyecto presentado. El mismo cuenta con 1.500 m² (lote mínimo), que equivalen a U\$S 14.700 (Dólares Estadounidenses Catorce Mil Setecientos). Según plano anexo 3.

Juan Sapag
Dr. Carlos Saloniti
 Intendente
 Municipalidad de S.M. Andes

La Cesión remota se hará por medio del Lote NC: 15-21-061-6896-0000 ya acordado con el desarrollador, según anexo Catastral. El mismo tiene un valor de mercado de aproximadamente US\$ 200.000 (Dólares Estadounidenses Doscientos Mil). Según plano anexo 1.

El total de la Cesiones da un valor de US\$ 214.700 (Dólares Estadounidenses Doscientos Catorce Mil Setecientos). Superando por US\$ 9.700 (Dólares Estadounidenses Nueve Mil Setecientos) los cuales al momento del convenio urbanístico se deberá actualizar según compra del lote a favor de la Municipalidad, siendo necesario equilibrar los valores en relación a los metros cuadrados construibles para el equipamiento comunitario (siendo la cesión más flexible).

CUARTA: CESIÓN DE RESERVA FISCAL. CORRESPONDIENTE AL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. En cuanto a la cesión de Reserva Fiscal Correspondiente a Equipamiento Comunitario (4%) se acepta la propuesta de realizarlo por medio de dejar un porcentaje en el desarrollo y otro porcentaje por medio del Artículo 14 "OTROS MECANISMOS PARA LA CESIÓN DE LA RESERVA FISCAL".

Siendo que el Lote 24-D posee una superficie de 437.500,00 m², correspondiendo al Equipamiento Comunitario del 4% de la superficie total del mismo, equivalente a 17.500 m².

La tasación fue realizada por la Sra. Pamela Cecilia Godoy, integrante de la Cámara inmobiliaria, arrojando un valor de U\$S 4.100.000,00 (Dólares Estadounidenses Cuatro Millones Cien Mil), correspondiendo proporcionalmente al 4%, U\$S \$164.000 (Dólares Estadounidenses Ciento Sesenta y Cuatro Mil). valor m2

Dicha tasación se encuentra en el expediente obrante a fojas N° 531, 532 y 534, en conjunto con la notificación al desarrollador quien presta conformidad.

La Cesión del Lote en el desarrollo se efectúa con el Lote 17 de la Manzana A del proyecto presentado. El mismo cuenta con 2.698 m² que equivalen a USD \$26.440,40 (Dólares Estadounidenses Veintiséis Mil Cuatrocientos Cuarenta con 40/100). Según plano anexo 3.

La Cesión por Otros Mecanismos Inciso a art 14 (como compensación económica en moneda de curso legal para realizar obras de infraestructura de interés comunitario que será depositada en una cuenta especial;) se hará por medio de Metros Cuadrados construibles en el Lote 17 de la Manzana A, según diferencia restante USD \$134.559,60 (Dólares Estadounidenses Ciento Treinta y Cuatro Mil Quinientos Cincuenta y Nueve con 60/100). Este valor se caucionará hasta que sea posible la materialización del mismo. El metro cuadrado construible se estima un precio de mercado de USD \$1.500 Dólares estadounidenses destinando un dispositivo comunitario entre 80/90 m2, el Proyecto quedará a cargo del Instituto de Vivienda y Hábitat.

Una vez que se llegue a la redacción del convenio urbanístico se deberá ajustar los montos para no pasarse de las cesiones correspondientes. El monto que se ajustará será el de los metros cuadrados construibles según el 4% de la reserva fiscal. Y así poder determinar las cesiones finales acordes al valor de la tierra tasada.

Se anexa tabla que resume los números expuestos tanto en la Cláusulas Tercera como en la Cuarta.

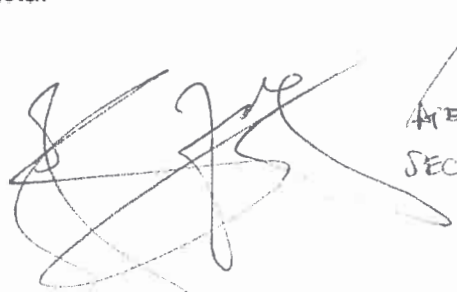
QUINTA: Aprobada la Resolución Conjunta de Factibilidad Ambiental por Ordenanza, y generado el convenio urbanístico se realizará la cesión de tierra determinada en la Cláusula Tercera según Lote NC: 15-21-061-6896-0000 a titularidad Municipal.

Dr. Carlos Salóniti
Intendente
Municipalidad de S.M. Andes

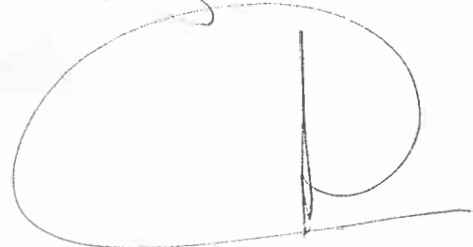
SEXTA: ESCRITURACIÓN RESERVA FISCAL. Toda la tierra cedida en dominio privado municipal se ajusta al Artículo 13 de la Ordenanza 14.731/24. "La escrituración de los lotes destinados a Reserva Fiscal deberá ser formalizada al momento de efectuarse la inscripción catastral de subdivisión de los lotes resultantes del fraccionamiento. El costo de la escrituración de las reservas fiscales, será afrontado al momento de la escritura por el Propietario/Desarrollador. El importe deberá reintegrarse por parte del Municipio al propietario/desarrollador mediante crédito fiscal."

SEPTIMA: La presente manifestación es previa a la resolución conjunta y convenio urbanístico, razón por la cual EL MUNICIPIO y EL PROPIETARIO se comprometen a suscribir oportunamente los instrumentos necesarios a fin de formalizar el acuerdo.

En conformidad, y por triplicado, en el lugar y fecha antes indicados se suscribe la presente Acta.



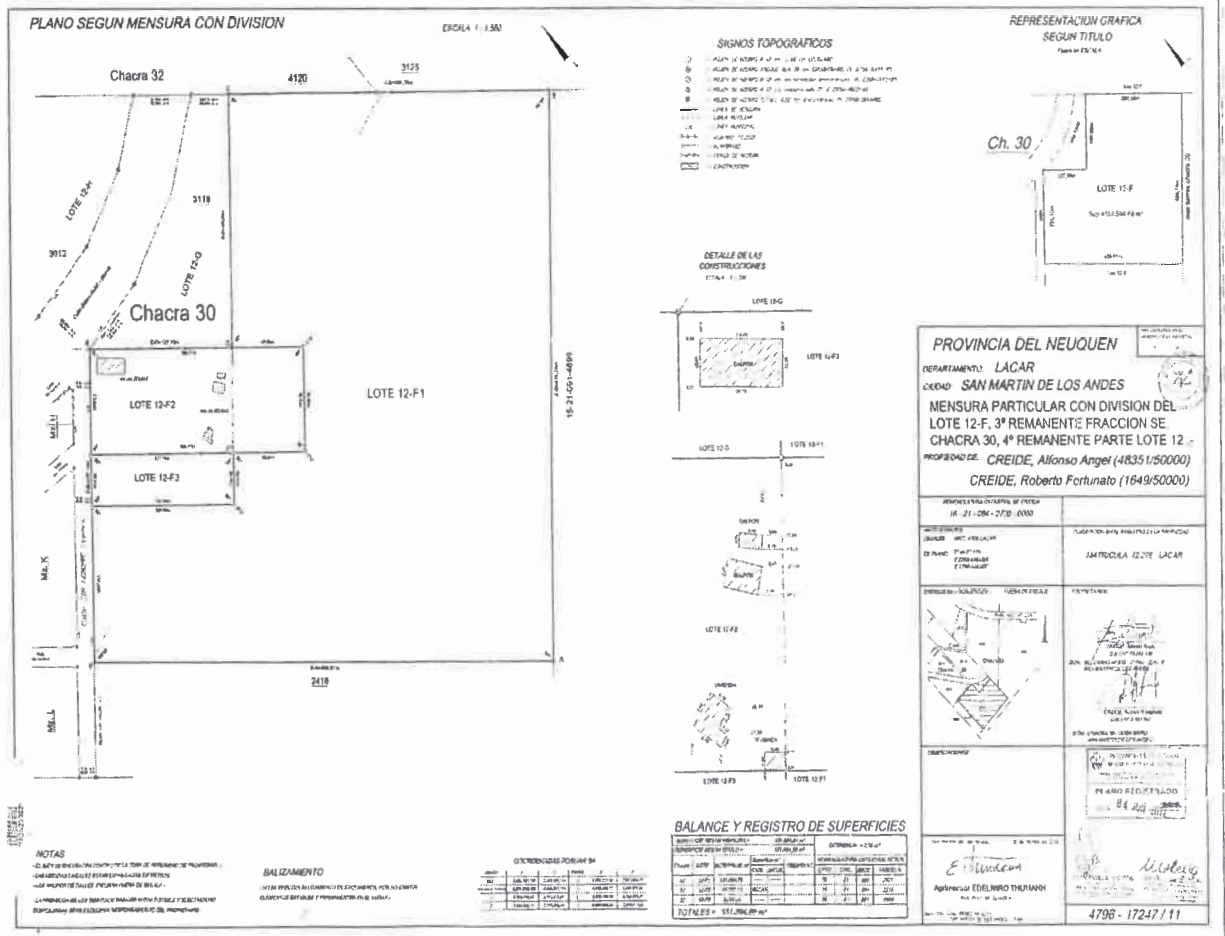
Gregorio Mancoske
SECO. P. y DES. FISC.



Dr. Carlos Salomiti
Intendente
Municipalidad de S.M. Andes

ANEXO I

Anexo catastral

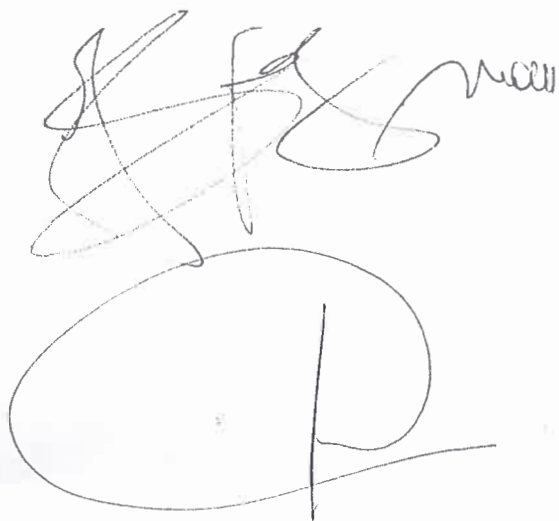


Dr. Carlos Salomiti
Intendente
Municipalidad de S.M. Andes

ANEXO II

Tabla resumen de los números expuestos tanto en la Cláusulas Tercera como en la Cuarta.

Ordenanza 14.731/24		Total Loteo		RESERVA FISCAL m2	U	Precio US\$	Precio US\$ x m2
		m2	Has				
Campo Grande	Reserva Fiscal Total	437,500.00	43.75	39375	m2	\$369,000.00	\$9.37
	RF 4% Uso comunitario y de interés gral			17500	m2	\$164,000.00	\$9.37
	RF 5% Banco de Tierras			21875	m2	\$205,000.00	\$9.37



Dr. Carlos Salomón
Intendente
Municipalidad de S.M. Andes

	27.05% ESPACIO VERDE Dominio Público Municipal		RESERVA FISCAL Dominio Privado Municipal
	RESERVA FISCAL Dominio Privado Municipal Cesión por MODALIDAD MIXTA • Cesión dentro del desarrollo: Lote 13 Mz. C 1500 m2 / 0.34% • Cesión remota: Compra inmueble NC: 15-21-061-6896-0000		Cesión por MODALIDAD MIXTA • Cesión dentro del desarrollo: Lote 17 Mz. A 2698m2 / 0.61% • Cesión remota: la diferencia será satisfecha mediante la afectación, caución y posterior materialización de m2 construibles en el Lote 17 de la Manzana A



Vertriebs- & Marketing

ANEXO 3

7/9/2026

Dr. Carlos Salazar
Intendente
Municipalidad de S.M. Andres