

DECRETO N° 0242 /14.-  
NEUQUÉN, 18 FEB 2014

**VISTO:**

El Expediente N° 2749-008726/03, el marco jurídico de la concesión del Centro de Esquí ubicado en el Cerro Chapelco; y la Resolución N° 052/14 del Instituto Provincial de Juegos de Azar; y

**CONSIDERANDO:**

Que mediante el Decreto N° 505/10, una de las últimas normas que integran el plexo normativo del Contrato de Concesión en cuestión, se aprueba el Acuerdo de Renegociación a suscribirse entre la Provincia del Neuquén y la empresa Nieves del Chapelco S.A., concesionaria del Centro de Esquí ubicado en el Cerro Chapelco de la Localidad de San Martín de los Andes;

Que, a través de dicho Acuerdo, se le reconoce a la concesionaria el acabado cumplimiento de las inversiones en bienes, otorgándosele la extensión del plazo de la concesión hasta el año 2025;

Que, a su vez, Nieves del Chapelco S.A. acepta reubicar, de conformidad a lo dispuesto en el Decreto N° 505/10, el Proyecto de Desarrollo Inmobiliario previsto anteriormente dentro del Lote 69-A, inmueble que actualmente se encuentra en trámite de traslación de dominio a favor de la Comunidad Mapuche Vera, conforme Decreto N° 2092/08;

Que el citado Acuerdo de Renegociación, prevé que la Empresa debía seleccionar una superficie de 90 Has. "netas comercializables" de un sector de 140,8 Has. ubicado en el área de la concesión-, al sur del lugar denominado Antulaufquen-, para ejecutar el Desarrollo Inmobiliario previa venta por parte de la Provincia, a valor fiscal, de dicha superficie;

Que dicha superficie elegida, se encuentra contenida dentro de lo que se denominaba como "REMANENTE TERCERA RESERVA FISCAL - NC 15RR02342160000 – Titular Provincia del Neuquén, Inscripción de Dominio T° 104 F° 72 Fca. 07/07/1963", y que actualmente se individualiza, de acuerdo al informe remitido por la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial, con la NC 15RR02343150000;

Que la Autoridad de Aplicación considera aceptable el anteproyecto de Desarrollo propuesto, realizado sobre las 140,8 Has, con el condicionamiento de que debe acotarse el uso de las 50,8 Has. correspondientes a superficies comunes, o "no comercializables", reservando las mismas únicamente para espacios destinados a accesos, infraestructuras, circulación, equipamiento comunitario, áreas verdes, de esparcimiento y/o deportivas, y/o sectores de servicios y administración, pertenecientes al Desarrollo Inmobiliario, debiéndose computar en cualquier caso a superficies de uso común del Desarrollo Inmobiliario, dentro de la figura de "Club de Campo" (Decreto N° 313/82);

Que la empresa presentó asimismo la documentación, a nivel de "Anteproyecto", para la ejecución del Desarrollo Inmobiliario a ejecutarse en la Superficie Elegida, cuyas características constructivas determinan que el mismo está destinado a un sector inmobiliario específico de características especiales, el cual ha

**DECRETO N° 0242 /14.-**

sido debidamente analizado por la Autoridad de Aplicación y aprobado mediante la Resolución N° 052/14/IJAN, dando cumplimiento a lo dispuesto por la Cláusula Octava, inciso 8.1, del Acuerdo de Renegociación aprobado por Decreto N° 505/10;

Que corresponde dar continuidad a los trámites necesarios para otorgar la escritura traslativa de dominio de la "superficie elegida" por Nieves del Chapelco S.A., en los términos del Acuerdo de Renegociación citado;

Que en función de lo establecido en la Cláusula Octava, inciso 8.3 del Acuerdo de Renegociación, la Provincia debe realizar la venta a precio fiscal de la "Superficie Elegida", que totaliza un área de 140,8 Has. -a ajustarse en más o en menos -, previa mensura definitiva realizada por el profesional que designe la empresa;

Que, a tales efectos, se ha solicitado un informe a la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial de la Provincia del Neuquén, quien manifiesta que el valor a adoptar por hectárea, es de Pesos Ocho Mil Ciento Noventa y Dos con 80/100 (\$8.192,80), lo que hace un total de Pesos Un Millón Ciento Cincuenta y Tres Mil Quinientos Cuarenta y Seis con 24/100 (\$1.153.546,24), teniendo en cuenta las 140,8 Has.;

Que en virtud de lo expuesto, la Autoridad de Aplicación sugiere que los temas antes referidos queden establecidos en un Boleto de Compra Venta, a suscribirse entre las partes;

Que en dicho Boleto de Compra Venta, quedará formalizada la Tenencia de la "Superficie Elegida" para la ejecución del futuro Desarrollo Inmobiliario;

Que, asimismo, el presente trámite no contraría las normas generales que, en materia de adjudicación en venta de tierras fiscales, establece la Ley 263 – Código de Tierras Fiscales- (TO Res. 669/03) ni los recaudos allí dispuestos a efectos de garantizar el destino específico a otorgarse al inmueble cedido;

Que se cuenta con la intervención y opinión favorable de la Fiscalía de Estado;

Por ello;

**EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DEL NEUQUÉN  
D E C R E T A:**

**Artículo 1º: APRUÉBASE** el texto del Boleto de Compra Venta a suscribirse entre la Provincia del Neuquén y la empresa Nieves del Chapelco S.A., concesionaria del Centro de Esquí ubicado en el Cerro Chapelco de la Localidad de San Martín de los Andes, que como **ANEXO ÚNICO** forma parte del presente Decreto.-

**Artículo 2º: AUTORIZASE y FACÚLTASE** al Presidente del Instituto Provincial de Juegos de Azar, en su carácter de Autoridad de Aplicación de las Concesiones de los Centros de Esquí y Parques de Nieve, otorgado por Decreto N° 177/11, a suscribir en representación del Estado Provincial, el Boleto de Compra

  
Cr. ALFREDO MÓNACO  
P R E S I D E N T E  
Instituto Provincial de  
Juegos de Azar del Neuquén

**DECRETO N° 0242 /14.-**

Venta aprobado mediante el Artículo precedente, como así también a suscribir oportunamente, la Escritura de traslación de dominio a favor de la empresa Nieves del Chapelco S.A., en los términos establecidos en dicho Boleto de Compra Venta.-

**Artículo 3º: INSTRÚYASE** a los organismos con competencia en la materia, a fin de que arbitren los medios y/o procedimientos conducentes para dar cumplimiento a la traslación del dominio mencionada en el Artículo precedente.-

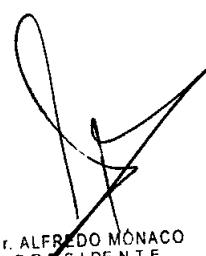
**Artículo 4º: ESTABLÉZCASE** que, para determinar el precio total de la venta de la superficie que resulte de la mensura definitiva, se adoptará el valor por hectárea, de Pesos Ocho Mil Ciento Noventa y Dos con 80/100 (\$8.192,80), informado por la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial de la Provincia del Neuquén.-

**Artículo 5º:** Notifícase al interesado de la presente Norma Legal.-

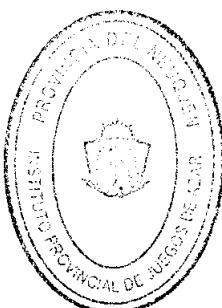
**Artículo 6º:** El presente Decreto será refrendado por el Señor Ministro de Economía y Obras Públicas.-

**Artículo 7º:** Comuníquese, Publíquese, dése intervención al Boletín Oficial y cumplido Archívese.-

ES COPIA



Cr. ALFREDO MÓNACO  
P R E S I D E N T E  
Instituto Provincial de  
Juegos de Azar del Neuquén



Fdo) SAPAG  
GUTIERREZ

DECRETO N° 0242 /14.- ANEXO ÚNICO.-

**BOLETO DE COMPRA VENTA:**

Entre la Provincia del Neuquén, representada en este acto por el Señor Presidente del Instituto Provincial de Juegos de Azar (I.J.A.N.), autoridad de aplicación de las concesiones de centros de esquí y parques de nieve en un todo de acuerdo al Decreto N° 177/2011, Cr. Alfredo Mónaco, D.N.I. N° 7.819.634, con domicilio en calle Sarmiento N° 364 de la Ciudad de Neuquén, en adelante denominado "**LA VENDEDORA**", por una parte y la Empresa Nieves de Chapelco S.A. representada por su Presidente, Dr. Juan Cruz Adrogué, D.N.I. N° \_\_\_\_\_, con domicilio en calle \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_, en adelante denominada "**LA COMPRADORA**" se conviene, celebrar el presente Boleto de Compra Venta, sujeto a las siguientes Cláusulas y Condiciones:

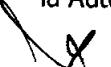
**PRIMERA: LA VENDEDORA** en calidad de titular del dominio vende a **LA COMPRADORA** y ésta Compra, el terreno anteriormente identificado como "REMANENTE TERCERA RESERVA FISCAL – NC 15RR02342160000 – Titular Provincia del Neuquén, Inscripción de Dominio T° 104 F° 72 Fca. 07/07/1963", que actualmente se individualiza con la NC 15RR02343150000, en adelante denominado LOTE, con una Superficie aproximada de 140,8 Hectáreas localizado en la Ciudad de San Martín de los Andes, destinado al Desarrollo Inmobiliario convenido en el Decreto N° 505/10, Cláusulas Séptima y Octava, y atento el Anteproyecto aprobado por Resolución N° 52/14 del Instituto Provincial de Juegos de Azar de la Provincia del Neuquén. Se establece que, del LOTE, 50,8 Has. serán "no comercializables", debiendo determinarse como superficies comunes, vinculadas a espacios circulatorios, sectores de administración, servicios y equipamiento, inclusive deportivos y demás áreas comunes del futuro Desarrollo Inmobiliario.

**SEGUNDA: LA COMPRADORA** no podrá transferir el inmueble o su explotación sin el expreso consentimiento de **LA VENDEDORA**. Asimismo, se establece que **LA COMPRADORA** no podrá realizar ningún tipo de obra ni desarrollar ninguna tarea o labor en el LOTE, hasta tanto la Autoridad de Aplicación lo autorice expresamente o apruebe el proyecto definitivo de Desarrollo Inmobiliario.

**TERCERA: LA COMPRADORA** no podrá realizar en el LOTE construcciones ajenas ni distintas al Anteproyecto de Desarrollo Inmobiliario presentado y aprobado mediante la Resolución N° 52/14/IJAN ni al Proyecto que, en definitiva, se apruebe.

**CUARTA:** La no presentación del Proyecto Definitivo de Desarrollo Inmobiliario en el plazo establecido en el Decreto N° 505/10 – Cláusula Séptima y Octava -, por parte de **LA COMPRADORA**, le hará pasible de una multa mensual del cinco por ciento (5%) del valor de los metros cuadrados de construcción comprometidos por **LA COMPRADORA**, calculados por **LA VENDEDORA** al momento de producirse el incumplimiento. Dicho multa podrá aplicarse durante un término máximo de seis (6) meses, vencido el mismo, **LA VENDEDORA** se reserva el derecho de ejercer la acción de retroventa prevista en el apartado 3) de la Cláusula Séptima del presente instrumento.

**QUINTA: LA COMPRADORA** se compromete, en los términos del Decreto N° 505/10 Cláusula Octava – Ítem 8.5 – a presentar, conjuntamente con el Proyecto Definitivo de Desarrollo Inmobiliario, un Cronograma de Obra Mínimo, que comenzará a ejecutarse dentro de los doce (12) meses contados a partir de la obtención de las autorizaciones otorgadas por los sectores administrativos que resulten de aplicación. Dentro de los Cinco (5) años contados a partir del inicio de las obras correspondientes al Cronograma de Obra Mínimo, **LA COMPRADORA** presentará a la Autoridad de Aplicación el Cronograma de Obra Restante.

  
Cr. ALFREDO MÓNACO  
PRESIDENTE  
Instituto Provincial de  
Juegos de Azar del Neuquén

DECRETO N° 0242 /14.- ANEXO ÚNICO.-

**SEXTA:** En caso de constatarse fehacientemente la no realización de las inversiones y obras comprometidas en el Proyecto Definitivo de Desarrollo Inmobiliario, al que se hace referencia en el presente Boleto de Compra Venta, o la falta de inicio, suspensión o abandono parcial o total de las mismas, por un término máximo de ciento ochenta (180) días corridos sin causa justificada, previa intimación por un plazo igual al aquí determinado para el cumplimiento de los compromisos asumidos, **LA COMPRADORA** quedará sujeta a la retroventa prevista en el apartado 3) de la Cláusula Séptima del presente instrumento.-----

**SEPTIMA:** 1): El Lote se encuentra libre de toda ocupación. 2): Una vez aprobada la Mensura Definitiva, trámite a cargo de **LA COMPRADORA** – Decreto N° 505/10 – Cláusula Octava – Ítem 8.3 –, se realizará la escritura traslativa de dominio, por ante el Escribano que designe **LA COMPRADORA**. 3): **LA VENDEDORA** se reserva el derecho de ejercer, por un término máximo equivalente a la totalidad de los plazos previstos en la cláusula QUINTA del presente Boleto, la acción de retroventa, respecto del LOTE comprometido en el presente Boleto y con el alcance que corresponda, en caso de que se produzca la falta de inicio, suspensión o abandono parcial o total del proyecto, inversiones u obras comprometidas por parte de **LA COMPRADORA**, situación que se hará efectiva a partir del incumplimiento de alguno de los plazos establecidos en el presente documento. Dicha acción podrá ser ejercida por **LA VENDEDORA**, previa intimación fehaciente a **LA COMPRADORA**, por el plazo que razonablemente se le otorgue, para que continúe con las tareas comprometidas – presentación del Proyecto Definitivo de Desarrollo Inmobiliario, Inicio o continuación de las Obras, presentación de Cronograma de Obra Restante --.

**OCTAVA:** El Precio total del LOTE, atento su valor fiscal, es de Pesos Un Millón Ciento Cincuenta y Tres Mil Quinientos Cuarenta y Seis con 24/100 (\$1.153.546,24). **LA COMPRADORA** lo abonará a **LA VENDEDORA** dentro de los treinta (30) días corridos a partir de la firma del presente Boleto de Compra Venta. El pago se efectuará mediante depósito en la Cuenta N° 100/21 -ADMINISTRACIÓN CENTRAL- del Banco Provincia del Neuquén S.A., perteneciente al Ministerio de Economía y Obras Públicas. La mora por parte de **LA COMPRADORA** en el pago del Precio establecido precedentemente, la que se producirá de manera automática ante el vencimiento del plazo mencionado, dará lugar a la aplicación de un interés mensual equivalente a la tasa activa del Banco Provincia del Neuquén S.A., durante los primeros sesenta (60) días de mora. La continuación de la mora a partir del vencimiento del plazo establecido producirá la caducidad automática del presente Boleto de Compra Venta.-----

Si al momento de aprobarse la mensura definitiva resultare que el presente monto es inferior al que surja de aplicar el valor fiscal a la cantidad exacta y final de metros cuadrados del LOTE, **LA COMPRADORA** se compromete a abonar dicha diferencia en un plazo no mayor a quince (15) días a contar desde la aprobación de dicho trámite catastral.-----

**NOVENA:** Todos los gastos y honorarios que demandare la realización de la escritura traslativa de dominio serán a cargo de **LA COMPRADORA**. El impuesto de sellos que grave este acto y el impuesto de transferencia de inmuebles estarán a cargo de **LA COMPRADORA** ya que **LA VENDEDORA** se encuentra exenta de los mismos.-----

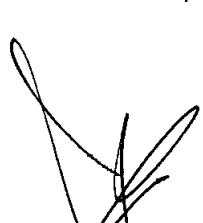
**DÉCIMA:** La firma de la escritura traslativa de dominio, se efectuará dentro de los treinta (30) días corridos a partir de la notificación fehaciente realizada por **LA COMPRADORA** a **LA VENDEDORA**, de: 1) la aprobación de la Mensura Definitiva del LOTE, indicando en la misma el número de nomenclatura catastral que le ha sido asignada por parte de la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial de

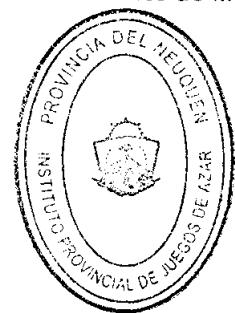
**DECRETO N° 0242 /14.- ANEXO ÚNICO.-**

la Provincia del Neuquén; 2) la designación del escribano y la disponibilidad de la escritura para su firma.-----

**DÉCIMA PRIMERA:** Los intervenientes en el presente Contrato, fijan sus domicilios en los mencionados en el encabezamiento, y dejan expresa constancia que para dilucidar cualquier controversia legal que suscite el presente, recurrirá a la Justicia Ordinaria de los Tribunales de la Ciudad de Neuquén, renunciando a cualquier otro fuero y/o Jurisdicción.-----

En prueba de conformidad, previa lectura y ratificación, se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y efecto, en la ciudad de Neuquén, capital de la Provincia del mismo nombre, a los ..... días del mes de ..... de 2014.-----

  
Cr. ALFREDO MONACO  
PRESIDENTE  
Instituto Provincial de  
Juegos de Azar del Neuquén

  
PROVINCIA DEL NEUQUÉN  
INSTITUTO PROVINCIAL DE JUEGOS DE AZAR