

NEUQUÉN

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

**MENSURA MACROLOTE 3 Y 4 – VILLA LA
ANGOSTURA**

INFORME FINAL

2025

ÍNDICE

Contenido

INTRODUCCIÓN.....	2
1. DESCRIPCIÓN DE TAREA 1: ESTUDIO DE ANTECEDENTES Y CONFECCIÓN DE LA MENSURA DE DESAFECTACIÓN.....	2
1.1 Estudio de antecedente catastrales (por orden cronológico).....	2
1.2 Estudio de título de propiedad.....	2
1.3 Titularidad del dominio:.....	4
1.4 Verificación de planos de mensura.....	5
1.5 Análisis de plano de mensura con título de propiedad.....	5
2 TRABAJOS PREVIOS DE GABINETE.....	7
2.1 Proyecto de división y construcción existente (Municipalidad)	7
2.2 Análisis de proyecto de división con plano de mensura existente	11
2.3 Carta Poder.....	12
3 TRABAJOS DE CAMPO	14
3.1 Aparatos utilizados.....	14
3.2 Puntos de apoyo Red Geodésica Provincial	14
3.3 Relevamiento planimétrico Arroyo Colorado	14
3.4 Relevamiento de pilares eléctricos existentes.....	19
3.5 Relevamiento de puente de hormigón sobre Arroyo Colorado.....	21
3.6 Relevamiento de edificaciones	22
4 TRABAJOS FINALES DE GABINETE	31
4.1 Armado de planos de mensura	31
4.2 Material Digital.....	32
5 PRESENTACIONES EN ORGANISMOS PROVINCIALES Y MUNICIPALES.....	32
5.1 SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRAS PÚBLICAS:.....	33
5.2 DIRECCIÓN GENERAL DE RECURSOS FORESTALES	36
5.3 SUBSECRETARÍA DE RECURSOS HÍDRICOS	39
6 PRESENTACIÓN DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO.....	41
7 RESUMEN	¡Error! Marcador no definido.

INTRODUCCIÓN

El siguiente informe consigna el trabajo realizado en el expediente EX: 2024 00073664 CFI GES#DC del Consejo federal de Inversiones (CFI) con la finalidad es concretar el ordenamiento territorial del sector habitado y sin regularización y se propone realizar la Mensura particular con el fraccionamiento de dos sectores ubicados dentro del ejido de la localidad, con el objetivo de llevar a cabo las acciones que permitan la escrituración de dichas tierras.

1. DESCRIPCIÓN DE TAREA 1: ESTUDIO DE ANTECEDENTES Y CONFECCIÓN DE LA MENSURA DE DESAFECTACIÓN.

1.1 Estudio de antecedente catastrales (por orden cronológico)

Los planos de antecedentes utilizados se descargaron de la página de la Dirección Provincial de Catastro de Neuquén

(<https://catastro.neuquen.gov.ar/portal/apps/webappviewer/index.html?id=63f0c3f9a047425280951f418621171f>).

- Expte. 2318-2068/1985 – Agrimensor Raúl Vaquero – Lámina 1.
- Expte. 2318-2407/1986 – Agrimensor Luis Ceppi– Lámina 2
- Expte. 2318 – 4323/1990 – Ingeniero Juan Rivas – Lámina 3
- Expte. 2318 – 4764/1991 lámina 1/2 – Agrimensor Rodolfo Domínguez – Lámina 4.
- Expte. 2318 – 4764/1991 lámina 2/2 – Agrimensor Rodolfo Domínguez – Lámina 5.
- Expte. 4796 – 00197/2008 – Agrimensor Rodolfo Domínguez – Lámina 6.
- Expte. 5824 – 14845/2015 lámina 1/4 – Rodolfo de Orta – Lámina 7.
- Expte. 5824 – 14845/2015 lámina 2/4 – Rodolfo de Orta – Lámina 8.
- Expte. 5824 – 14845/2015 lámina 3/4 – Rodolfo de Orta – Lámina 9.
- Expte. 5824 – 14845/2015 lámina 4/4 – Rodolfo de Orta – Lámina 10.

Nota. La numeración de las láminas corresponde al orden cronológico y al nombre almacenado en la carpeta de drive “Antecedentes”

(<https://drive.google.com/drive/folders/1xbgclQq4xcTUz57qQuzfwv-MyVVvsBNMS>)

1.2 Estudio de título de propiedad

LOTE B1-i2 – Matrícula 6075 – registro de la Propiedad inmueble – Poder Judicial – Provincia del Neuquén. (Imagen 1 y 2)



Matrícula 6073 Los Lagos		Consultado el 04/12/2024 a las 09:00:24		Catastro 16 20 069 0649	Lote B1-h3
<p>Opto. Los Lagos, Villa La Angostura, Rmnte. Lote 1-B, pte. Lote B-1, pl. OPC. 5824-14845/15.- SUPERFICIE: 8.315,91m2. MEDIDAS: N. 73,60m; E. 21,24m, 21,94m, 8,07m, 47,92m, 73,51m, 43,39m y 4,95m; S. 14,62m; O. 135,50m.- LINDEROS: N. Lote B1-h3; F. Arroyo Colorado; S. Res. Fiscal; O. Lote 10.-</p>					
INSCRIP. ANTECEDENTE: Matrícula 5600-Los Lagos.-					
A)-TITULARIDAD DEL DOMINIO		%		B)-OTROS DERECHOS - GRAVAMENES - LIMITACIONES	
<p>1) SEGOVIA Rodrigo Andres, DNI. 21.681.839, CUIT/L. 20-21681839-4 arg, casado Iras. Monica Patricia Michelod; COMPRAVENTA PTE. INDIVISA Lote B-1 como fiduciario art.13 Ley 24441; Plazo // fidetcomiso 17 años; Esc.47 F.131 del 30-4-10 Reg.349 Bs.As; EG.18787 del 04-JUN.10; COMPRAVENTA PTE. INDIVISAS de Luis E. Bauret, Alfonso Bustillo, Miguel A. Meljor y Marcelo R. Sile- Lechi como fiduciario art.13 Ley 24441; Plazo fidetcomiso:17 años; Esc.138 F.418 del 12-11-10 Reg.349 Bs.As; EG.49458 del 27-DIC.10; Inscrip. Matrícula 5600 Los Lagos; y AUTIERI Juan Marcelo Francisco, DNI.23.772.604, CUIT/L.23-23 772604-9, arg, casado Iras. Dolores Maria Laffue; COMPRAVENTA PTE. INDIVISA Lote B-1 como fiduciario art.13 Ley 24441; Pla- zo Fidetcomiso 10 años; Esc.47 F.131 del 30-4-10 Reg.349 Bs. As; EG.18787 del 04-JUN.10; Inscrip. Matr. 5600 Los Lagos; y SUBDIVISION; Esc.524 F.1686 del 20-10-15 y Esc. Compl. 205 F. 634 del 07-6-16 ambas Reg.1863 Bs.As.; EGS.47634 del 02-// DIC-15 y 27397 del 05-AGO-16. Ag.87.-</p>		4375/10000		1) Dentro Zona Seguridad de Fronteras. Servidumbre s/nacto y ctes. agua.-	
<p>2) AUTIERI Juan Marcelo Francisco, DNI.23.772.604, CUIT/L. 23-23 772604-9, arg, casado Iras. Dolores Maria Laffue; COMPRAVENTA PTE. INDIVISA Lote B-1 como fiduciario art.13 Ley 24441; Pla- zo Fidetcomiso 10 años; Esc.47 F.131 del 30-4-10 Reg.349 Bs. As; EG.18787 del 04-JUN.10; Inscrip. Matr. 5600 Los Lagos; y SUBDIVISION; Esc.524 F.1686 del 20-10-15 y Esc. Compl. 205 F. 634 del 07-6-16 ambas Reg.1863 Bs.As.; EGS.47634 del 02-// DIC-15 y 27397 del 05-AGO-16. Ag.87.-</p>		5625/10000			
<p>3) MUNICIPALIDAD DE VILLA LA ANGOSTURA, CUIT. 30-58786743-1; // PERMITA SIMULTANEA; Esc.525 F.1636 del 20-10-15 y Esc. Compl. 206 F.651 del 07-6-16 ambas Reg.1863 Bs.As.; EGS.47636 del 02-DIC-15 y 27483 del 05-AGO-16. Ag.87.-</p>		1/1			
Provincia del Neuquen - Poder Judicial - Registro de La Propiedad Inmueble.					

Imagen 3 - LOTE B1-h3 – Matrícula 6073

Matrícula 6073 Los Lagos		Consultado el 04/12/2024 a las 09:00:24		Catastro 16 20 069 0649	Lote B1-h3
<p>A)-TITULARIDAD DEL DOMINIO</p>					
<p>PTE. INDIVISA Lote B-1 como fiduciario art.13 Ley 24441; Pla- zo Fidetcomiso 10 años; Esc.47 F.131 del 30-4-10 Reg.349 Bs. As; EG.18787 del 04-JUN.10; Inscrip. Matr. 5600 Los Lagos; y / SUBDIVISION y DIVISION DE CONDOMINIO; Esc.524 F.1686 del 20- 10-15 y Esc. Compl. 205 F.634 del 07-6-16 ambas Reg.1863 Bs.As.; EGS.47634 del 02-DIC-15 y 27397 del 05-AGO-16. Ag.87.-</p>		100/100			
<p>3) MUNICIPALIDAD DE VILLA LA ANGOSTURA, CUIT. 30-58786743-1; // PERMITA SIMULTANEA; Esc.525 F.1636 del 20-10-15 y Esc. Compl. 206 F.651 del 07-6-16 ambas Reg.1863 Bs.As.; EGS.47636 del 02-DIC-15 y 27483 del 05-AGO-16. Ag.87.-</p>		1/1			
Provincia del Neuquen - Poder Judicial - Registro de La Propiedad Inmueble.					

Imagen 4- LOTE B1-h3 – Matrícula 6073

1.3 Titularidad del dominio:

A partir de las matrículas obtenidas en el Registro de Propiedad Inmueble, se verifica que la titularidad de ambos lotes corresponde a la Municipalidad de Villa la Angostura en un 100%

1.4 Verificación de planos de mensura

En el expediente 5824 – 14845/2015, realizado por el Agrimensor Rodolfo de Orta, la lámina 4 muestra la mensura y creación de los lotes B1-h3 y B1-i2 con sus medidas lineales y angulares y en la lámina dos se encuentra la tabla de balance y registro de superficies.

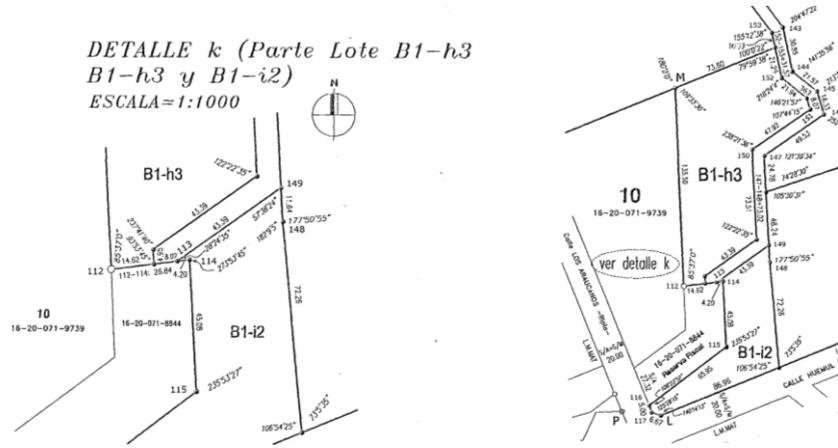


Imagen 5 – parte de la mensura expediente 5824 – 14845/2015

1.5 Análisis de plano de mensura con título de propiedad

Se dibujó el polígono que representa a Lote B1-i2 utilizando las medidas lineales y los linderos de la matrícula 6075 – LOS LAGOS y las medidas angulares del Expediente 5824-14845/15 de la dirección Provincial de Catastro aprobado.

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL TÍTULO MATRÍCULA 6075 - LOS LAGOS

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL MENSURA EXPTE. 5824 - 14845/15 - MEDIDAS ANGULARES

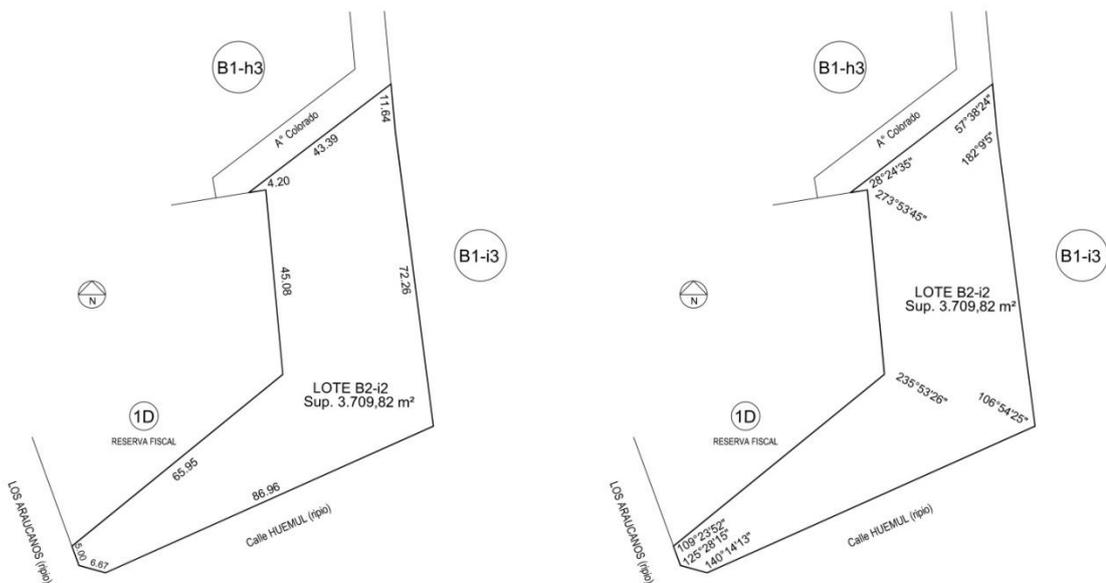


Imagen 6 – Representación gráfica

Observaciones:

- Las medidas lineales coinciden con las de la matrícula y el expediente aprobado.

- En medidas angulares se observa una diferencia de un segundo.
- En relación a la superficie del lote, se observa una diferencia de $0,19\text{m}^2$.

Se dibujó el polígono que representa a Lote B1-h3 utilizando las medidas lineales y los linderos de la matrícula 6073 – LOS LAGOS y las medidas angulares del Expediente 5824-14845/15 de la dirección Provincial de Catastro aprobado.

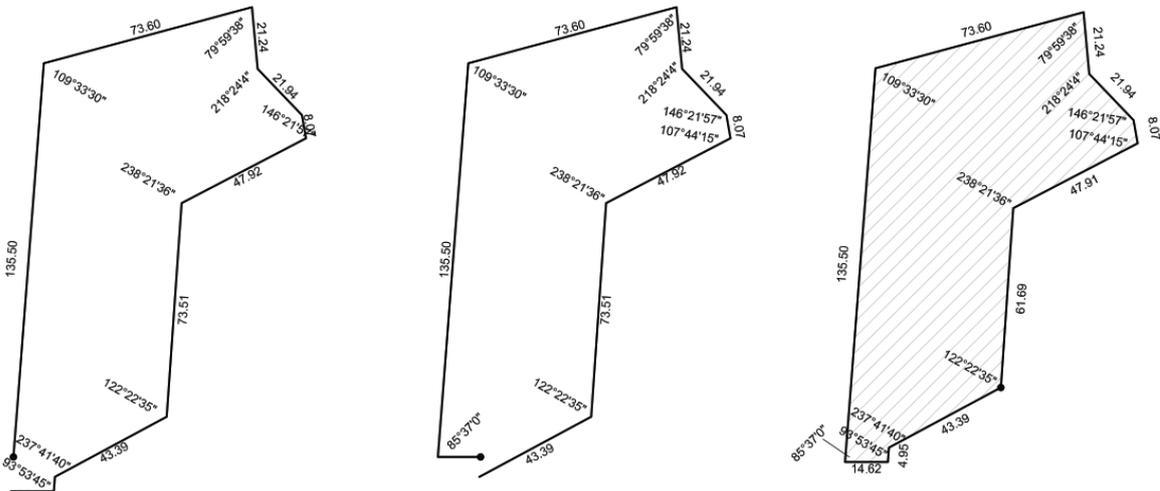


Imagen 7 – Representación gráfica

Se realizaron diferentes arranques, primero utilizando segmentos del polígono que tengan referencias con otros expedientes y luego con diferentes vértices. Se puede observar en la imagen 7 que las dos primeras figuras (a modo de ejemplo) utilizando sus medidas lineales y angulares, no permiten cerrar el polígono. La última figura (con líneas rayadas a 45°) permitió cerrar el polígono, observándose diferencias en medidas lineales.

Las medidas angulares cumplen con las requeridas en el expediente pero las medidas lineales de la matrícula $73,51\text{m}$ y $47,92\text{m}$ linderas con el arroyo Colorado, se encuentran modificadas en $61,69\text{m}$ y $47,91\text{m}$ respectivamente. Como forma de verificación, se calculó la superficie del nuevo polígono para compararlo con la superficie determinada en la matrícula. La matrícula identifica al polígono con una superficie de $8.315,91\text{m}^2$ y la superficie del polígono resultante es de $8.315,80\text{m}^2$, obteniendo una diferencia de -0.11m^2 .

Observaciones:

- Las medidas lineales no coinciden con las de la matrícula y el expediente aprobado.
- En medidas angulares cumplen con el cierre angular del polígono.
- En relación a la superficie del lote, se observa una diferencia de $-0,11\text{m}^2$.
- Se dará intervención a la Dirección de Catastro Provincial, para que determine cómo sanear los errores de las medidas lineales de expediente y matrícula.

2 TRABAJOS PREVIOS DE GABINETE

2.1 Proyecto de división y construcción existente (Municipalidad)

En la actualidad, en ambos lotes a realizar las mensuras de división, existen construcciones realizadas por la empresa constructora CODAM y financiada por el IPVU que fueron entregadas a los adjudicatarios en noviembre de 2020.

Se solicitó al Municipio de Villa la Angostura el proyecto de división y fraccionamiento de los lotes existentes para realizar un relevamiento previo y el plano de construcción aprobado como muestrasn las imágenes numeradas de 8 a14 .

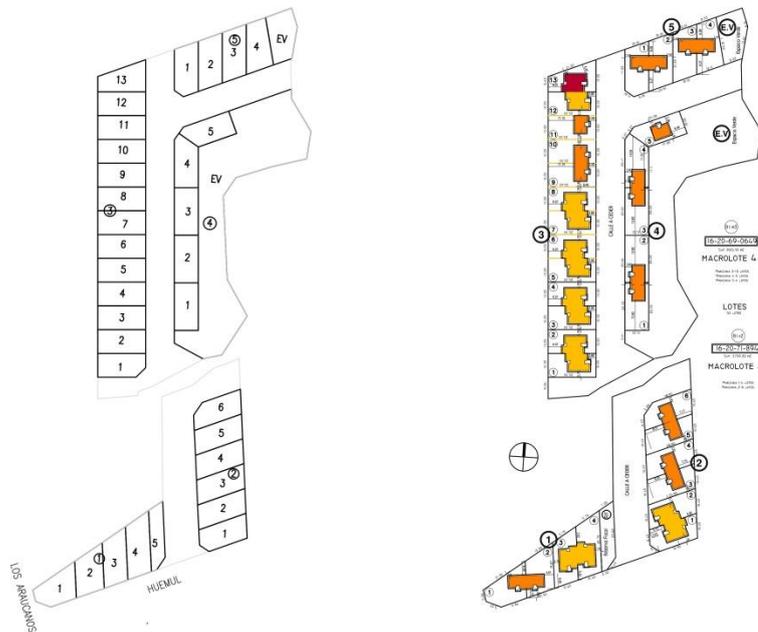


Imagen 8 – Representación proyecto división

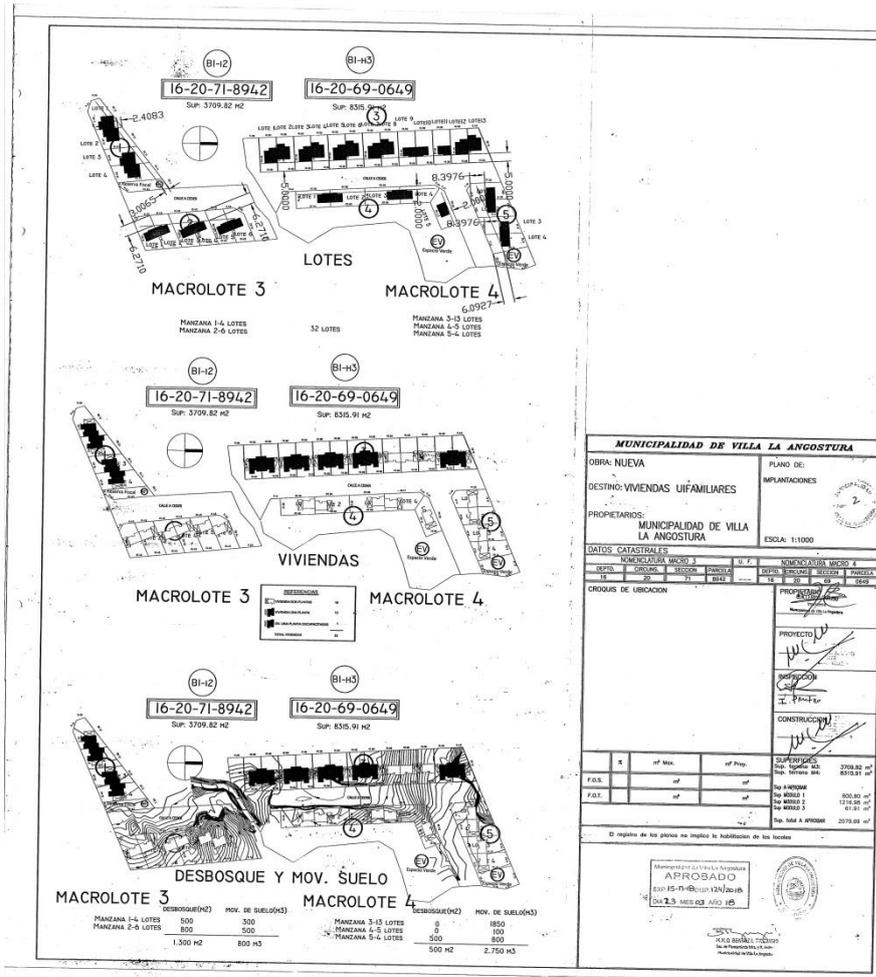


Imagen 11 - Plano de obra municipal



Imagen 12 - Plano de obra municipal

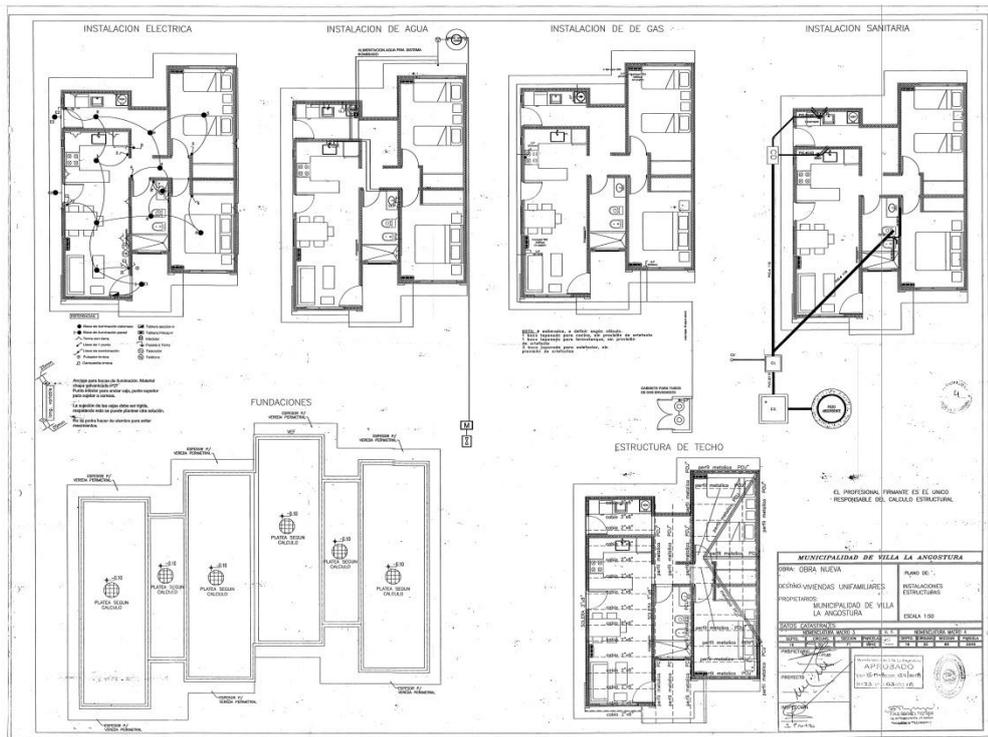


Imagen 13 - Plano de obra municipal

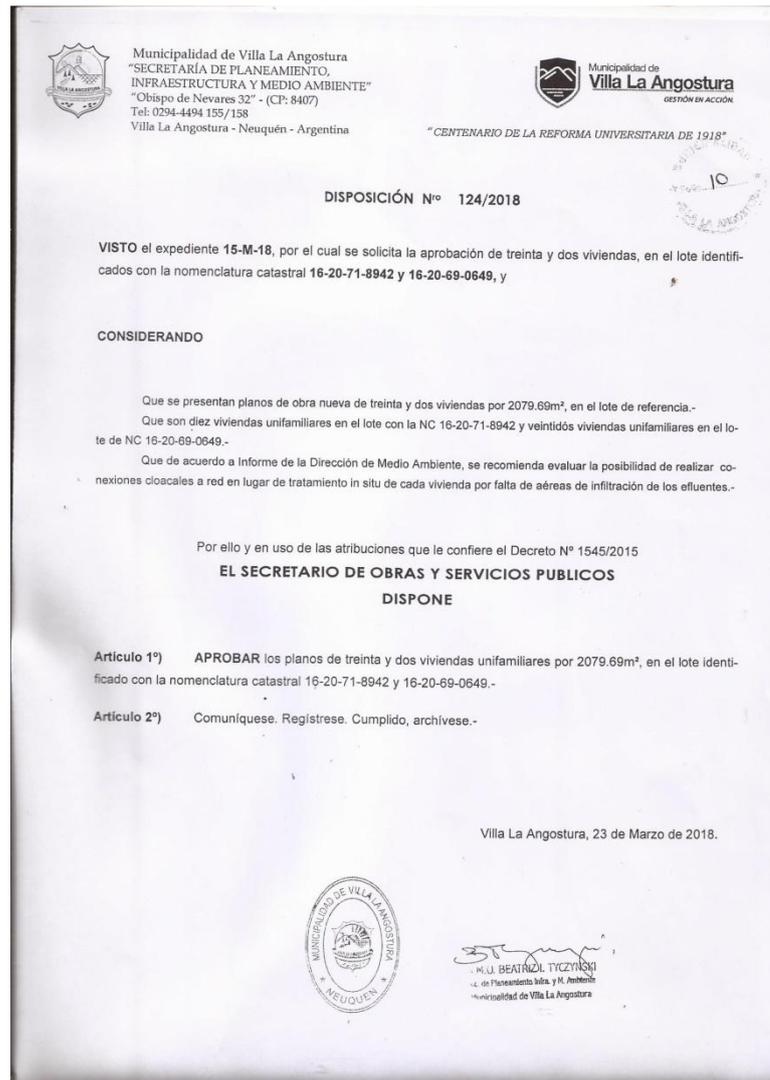


Imagen 14 - Plano de obra municipal

2.2 Análisis de proyecto de división con plano de mensura existente

En el punto 1.5 del presente informe parcial, se observó el plano aprobado de mensura cuyas dos medidas lineales se encuentran expresadas incorrectamente. A simple vista, los lotes de proyecto entregado por la Municipalidad de Villa la Angostura no son congruentes con los de la mensura aprobada en la Dirección de Catastro Provincial en expte. 5824 – 14845/2015, observando diferencias sobre la margen del arroyo colorado

El proceso se realizó superponiendo los lotes consignados del Catastro y los lotes del proyecto, a misma escala y en coincidencia con lados de los polígonos congruentes. En la Imagen 7, se puede observar las diferencias que existen entre los polígonos de cada lote y la cantidad de metros cuadrados de aumento o disminución de superficie.

Las diferencias en ambos lotes (B1-i2 y B1-h3) se encuentran en los lados del polígono que linda con el Arroyo Colorado.

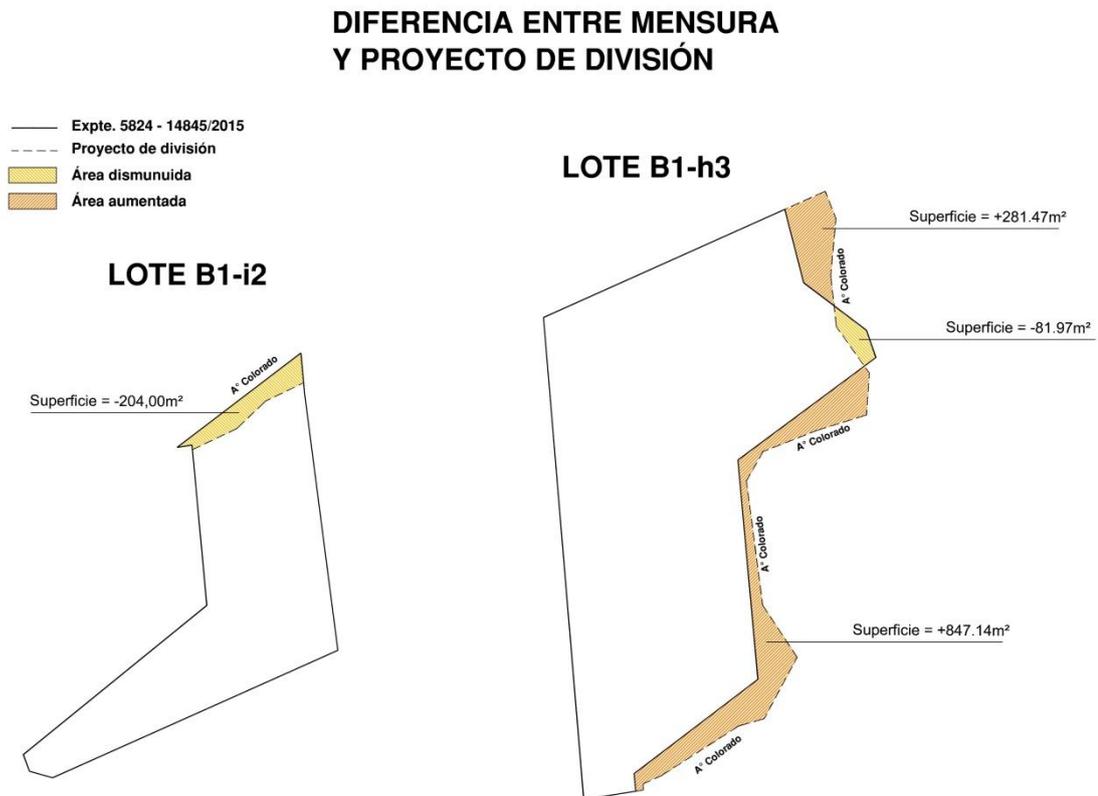


Imagen 15 – Diferencia entre proyecto y mensura

Observaciones:

- Las diferencias se observan en los márgenes de Arroyo Colorado.
- El proyecto de división se encuentra delimitado por un nuevo pelo de agua del Arroyo que difiere del expediente de catastro.
- Se realizará relevamiento planimétrico del terreno natural y el pelo de agua del Arroyo Colorado antes de avanzar con los trabajos previos de gabinete.

2.3 Carta Poder

A partir de la Disposición 343/2023 de la Dirección Provincial de catastro e Información territorial, se establece una Carta Poder donde se autoriza al Agrimensor actuante a realizar todo trámite ante dicha dirección. La carta poder también es requerida en reparticiones como Recursos Hídricos y Recursos forestales, para dar curso a pedidos o inicio de trámite.

El requerimiento de dicho documento fue solicitado en diciembre de 2024 a las autoridades pertinentes para que tramiten con el Intendente municipal Javier Antonio Murer, la firma ante escribano., logrando obtenerla a mediados de febrero de 2025. Se adjunta imágenes de Carta Poder de ambos macrolotes.

Las imágenes 16 y 17 muestran la carta poder firmada por el intendente Javier Antonio Murer y la escribana Laura Mariela Duarte



Imagen 16 – Carta Poder Lote B1-i2

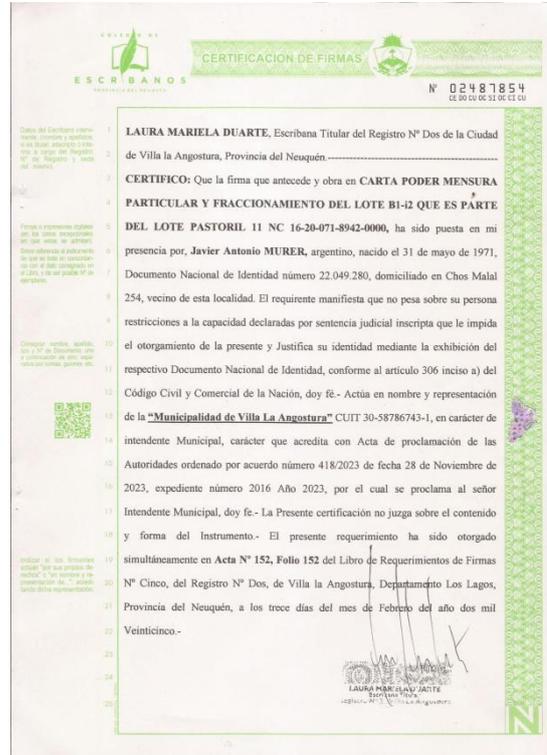
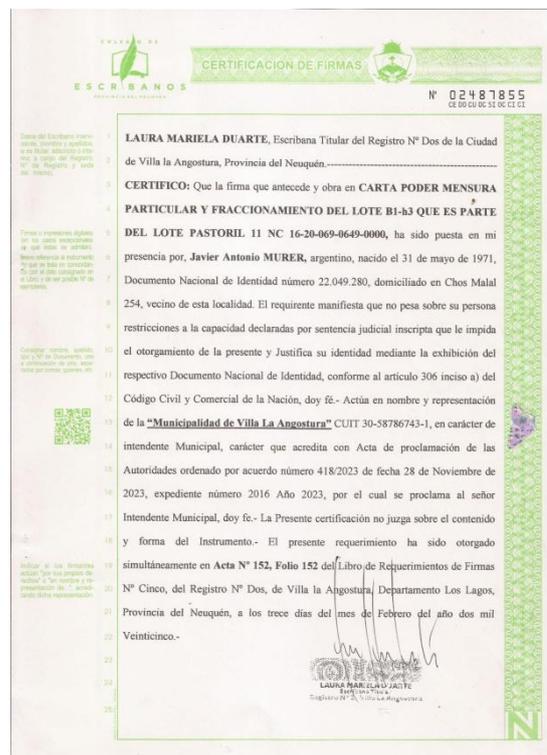


Imagen 17 - Carta Poder Lote B1-h3



3 TRABAJOS DE CAMPO

Las diferencias existentes entre el proyecto de división proporcionado por el Municipio y los lotes según mensura, es importante realizar un trabajo de campo previo que permita verificar los terrenos existentes sin regularizar con sus respectivas viviendas y el cauce del arroyo Colorado.

Los trabajos previos de gabinete de cálculo de coordenadas en el sistema de referencia Gauss Kruguer Faja 1 para cada uno de los lotes y calles a generar como la carga de dichas coordenadas a la estación total y receptores GPS quedará supeditada al trabajo del relevamiento los hechos existentes.

3.1 Aparatos utilizados

- GNSS KOLIDA K7 IMU - Base
- GNSS KOLIDA K6 - Rover
- COLECTORA H6 PLUS
- Estación total TRIMBLE Geodimeter 600 CU

3.2 Puntos de apoyo Red Geodésica Provincial

El trabajo de relevamiento de coordenadas se realizó en sistema de referencia POSGAR 94 – Faja 1 y la presentación en la Dirección Provincial de Catastro se realizará en sistema de referencia POSGAR 94 – Faja 2.

Se realizó la colocación de dos puntos de apoyo ubicados en cercanía de ambos lotes (B1-i2 y B1-h3) y referenciados con punto de la Red Geodésica Provincial

Tabla 1 - Coordenadas

PUNTOS DE APOYO						
N° PUNTO	FAJA 1		FAJA 2		COTA	UBICACIÓN
50	1530728.219	5488291.681	2277386.943	5485010.79	819.08	Puente Arroyo Colorado
51	1530732.115	5488197.003	2277394.078	5484916.244	815.869	Intersección Huemul y calle interna Macrolotes

RED GEODÉSICA PROVINCIAL						
N° PUNTO	FAJA 1		FAJA 2		COTA	UBICACIÓN
25-B3-19	1530904.017	5487948.61	2277574.48	5484673.73		Intersección Moquehue y Av. Arrayanes
25-B3-20	1530524.249	5487952.043	2277194.59	5484664.17		Intersección Huemul y Las retamas

3.3 Relevamiento planimétrico Arroyo Colorado

A partir de lo expresado en el punto 2.2, se realizó un relevamiento planimétrico de puntos del terreno natural y pelo de agua del arroyo Colorado cubriendo un sector aproximado de 10 metros a ambos lados de su margen. El relevamiento fue realizado los primeros días del mes de febrero de 2025.

Para relevamiento planimétrico de las márgenes del arroyo se utilizaron las picadas existentes y zonas de poco sotobosque.

Las imágenes 18 y 19 muestran al Ingeniero Rodolfo Bernardo Domínguez y al Maestro Mayor de Obras Mariano Martín Pagano realizando la toma de puntos con coordenadas en GSNN.



Imagen 18

Fotografías 1 – Relevamiento planimétrico A° Colorado



Imagen 19

Utilizando el software Autocad Civil 3D se realizaron las curvas de nivel a partir de la tomas de puntos, determinando un intervalo de curva de nivel primaria de 1 metro y curva de nivel secundaria en 0,50 metros.

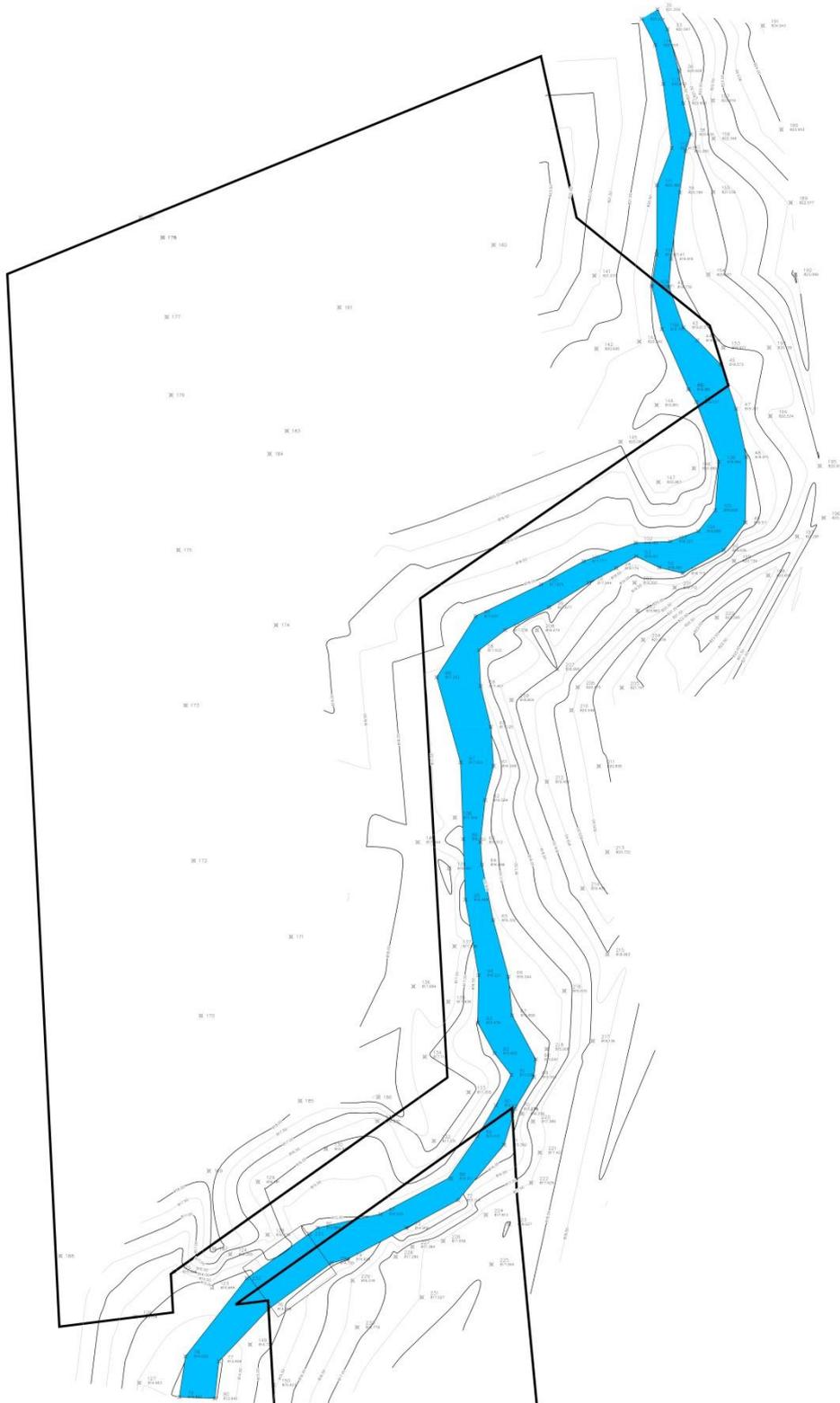


Imagen 20 – Ubicación A° Colorado según lotes Expte. 5824 – 14845/2015



Imagen 21 - Ubicación A° Colorado según proyecto de división

Para comprender mejor la posición del Arroyo Colorado respecto a los lotes de mensura y los lotes de proyecto, se realizó la siguiente imagen:

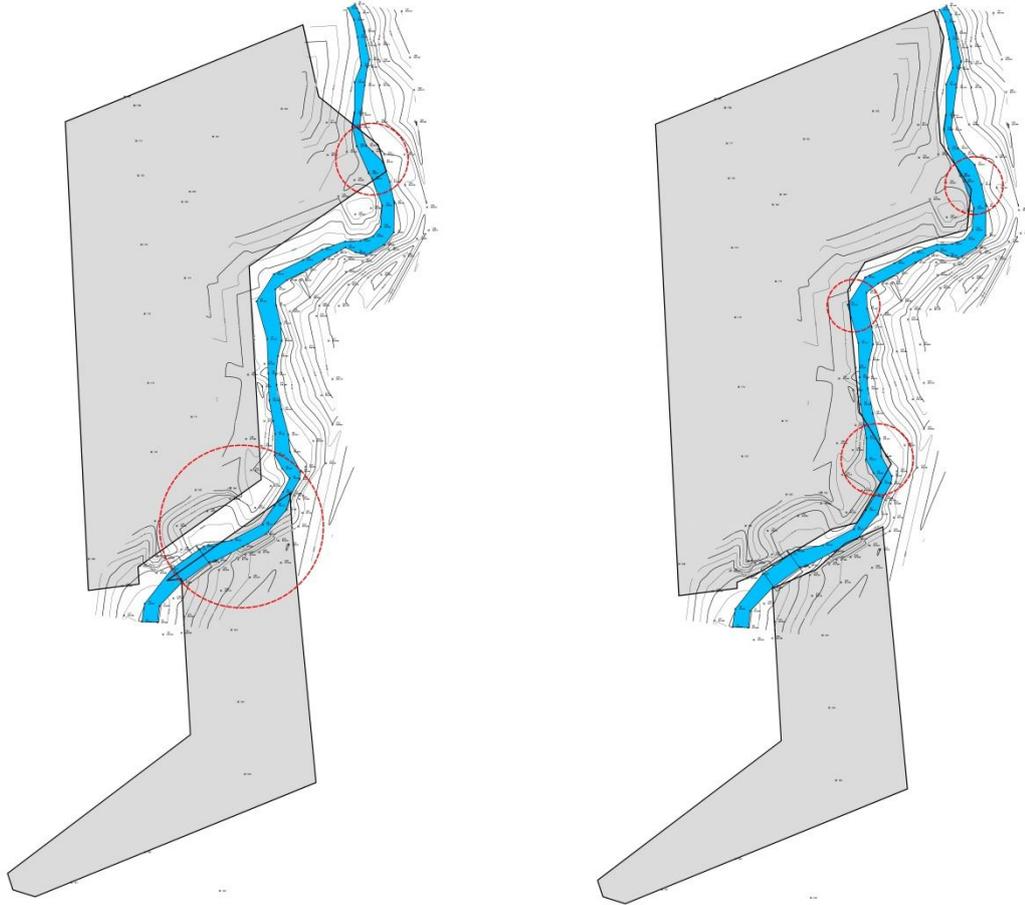


Imagen 22 - comparativa

Los círculos rojos de la imagen 18 identifican como el arroyo Colorado invade el polígono principal de los lotes. En ambos casos, los lotes creados en el expediente 5824 – 14845/2015 y los lotes del proyecto de división son invadidos por el cauce del arroyo las piedritas.

Observaciones:

- Se observa que los lotes principales creados en el proyecto de división respetan en su mayoría el cauce del Arroyo.
- Se dará intervención a la Dirección de Catastro Provincial, para que determine cómo sanear los polígonos en referencia al cauce del Arroyo.
- Se dará intervención a Recursos Hídricos de la provincia para que determine la línea de cauce del Arroyo Colorado

3.4 Relevamiento de pilares eléctricos existentes

Un elemento importante que determina la división de los nuevos lotes es la ubicación de los pilares eléctricos instalados por la empresa constructora. Dichos pilares, se encuentran contruidos en hormigón armado, con dos cajas de medidores, acometido aérea y dos tableros para térmicas ubicados en cada lateral. La posición de los pilares se encuentra sobre uno de los mojones que determina la línea divisoria entre lotes. Se realizó la búsqueda de mojones, encontrando un tornillo de cabeza hexagonal amurado al hormigón que hace de base del pilar.

A continuación indicamos los puntos obtenidos con coordenadas utilizando los receptores GNSS, en POSGAR 94 – faja 1. Los mismo puntos se encuentran visualizados en la imagen 22:

Tabla 2 - puntos con coordenadas

N° PUNTO	FAJA 1		REFERENCIA
1	5488291.681	1530728.219	Punto 50 - Coordenadas
2	5488197.003	1530732.115	Punto 51 - Coordenadas
159	5488285.006	1530722.357	puente1
160	5488291.326	1530717.824	puente2
161	5488296.791	1530725.332	puente3
162	5488290.49	1530729.81	puente4
163	5488272.361	1530735.427	div5 - División lotes 5 y 6 - Mz 2
164	5488251.585	1530737.354	div4 - División lotes 3 y 4 - Mz 2
165	5488230.719	1530739.287	div3 - División lotes 1 y 2 - Mz 2
166	5488208.194	1530710.694	div2 - División lotes 3 y 4 - Mz 1
167	5488199.416	1530689.644	div1 - División lotes 1 y 2 - Mz 1
169	5488303.789	1530713.525	div6 - División lotes 1 y 2 - Mz 3
170	5488323.739	1530712.509	div7 - División lotes 3 y 4 - Mz 3
171	5488333.894	1530723.99	div8 - División lotes 1 y 2 - Mz 4
172	5488343.679	1530711.568	div9 - División lotes 5 y 6 - Mz 3
173	5488363.64	1530710.543	div10 - División lotes 7 y 8 - Mz 3
174	5488373.961	1530722.089	div11 - División lotes 3 y 4 - Mz 4
175	5488383.614	1530709.631	div12 - División lotes 9 y 10 - Mz 3
176	5488403.545	1530708.69	div13 - División lotes 11 y 12 - Mz 3
177	5488413.575	1530708.147	div14 - División lotes 12 y 13 - Mz 3
178	5488423.791	1530707.638	div15 - Ochava Mz 3 - Muro H°A°
180	5488426.359	1530704.813	div17 - Ochava Mz 3 - Muro H°A°
181	5488414.809	1530730.162	div18 - División lotes 1 y 2 - Mz 5
182	5488422.834	1530749.835	div19 - División lotes 3 y 4 - Mz 5
183	5488398.925	1530723.458	div20 - Ochava Mz 4 - Muro H°A°
184	5488395.975	1530721.27	div21 - Ochava Mz 4 - Muro H°A°
185	5488312.787	1530725.162	div22 - Muro divisorio
186	5488313.258	1530735.144	div23 - Muro divisorio

Observaciones:

- La ubicación de los pilares eléctrico coinciden con el proyecto de división entregado por el Municipio de Villa la Angostura.
- Se puede realizar el trabajo de gabinete de cálculo de coordenadas de cada uno de los lotes y calles a generar.

- Los pilares eléctricos también definen la línea municipal. La mayoría de los lotes tienen definido su línea municipal materializada con mampostería, cerco vivo o alambrado.
- El ancho de calle determinado entre líneas municipales es de 12.00 metros para el lote B1-h3. En el caso del lote B1-i2, las medidas son variables.

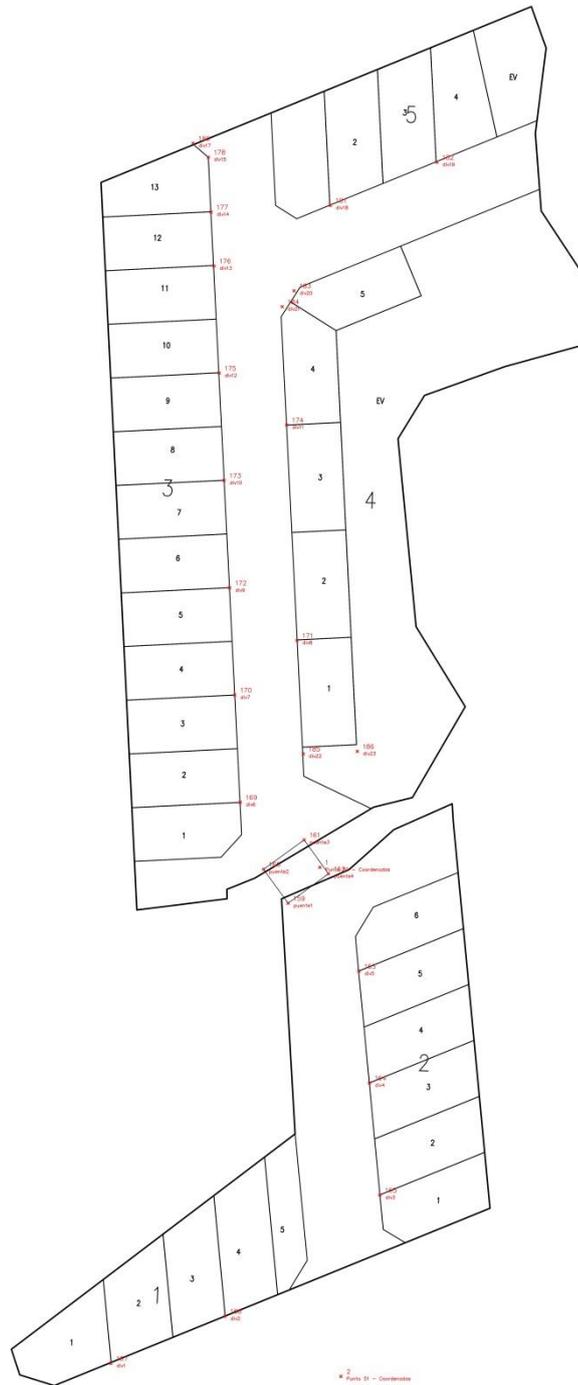


Imagen 23 – Ubicación de pilares eléctricos

3.5 Relevamiento de puente de hormigón sobre Arroyo Colorado

El puente de hormigón sobre el Arroyo Colorado vincula los dos macrolotes y permite la continuación de la traza vial dentro de ellos. A partir de los puntos de referencia de coordenadas, se estableció la posición del mismo, ubicándolo con orientación noroeste – sureste.

Tabla 3

N° PUNTO	FAJA 1		REFERENCIA
1	5488291.681	1530728.219	Punto 50 - Coordenadas
2	5488197.003	1530732.115	Punto 51 - Coordenadas
159	5488285.006	1530722.357	puente1
160	5488291.326	1530717.824	puente2
161	5488296.791	1530725.332	puente3
162	5488290.49	1530729.81	puente4

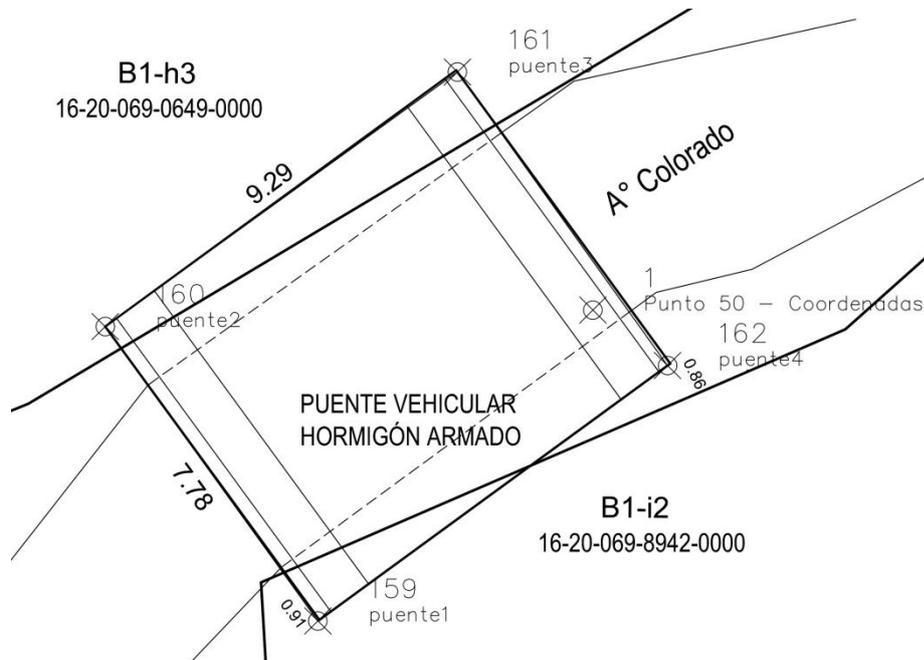


Imagen 24

3.6 Relevamiento de edificaciones

En coordinación con la Municipalidad de Villa la Angostura, se puso en contacto con cada adjudicatario para que nos permita ingresar al lote a realizar mediciones de las edificaciones existentes. El trabajo se realizó en diferentes días ya que ha sido difícil coordinar con los adjudicatarios la visita correspondientes.

Se identificó la construcción realizada por la empresa constructora y la tipología según el plano de obra de cada un de los lotes. También se identificaron construcciones sin autorización municipal, de data posterior a la entrega de las viviendas.

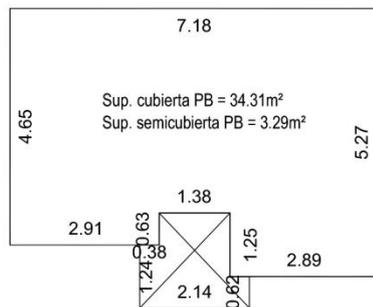
En en lote B1-i2 los lotes 1, 2 y 5 de la manzana 2, posee construcciones que invaden el lote lindero. las siguientes imágenes identifican las construcciones tipológicas y las construcciones sin declarar.

EXPEDIENTE MUNICIPAL APROBADO N° 15-M-18

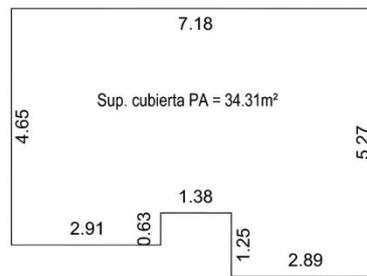
LOTES 1 y 2 - Mz 1

LOTES 3, 4, 5 y 6 - Mz 2

PLANTA BAJA



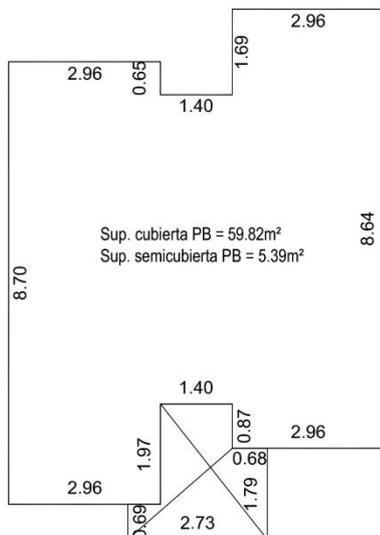
PLANTA ALTA



LOTES 3 y 4 - Mz 1

LOTES 1 y 2 - Mz 2

PLANTA BAJA



SIN EXPEDIENTE MUNICIPAL

LOTE 2 - Mz 1

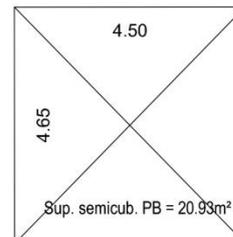
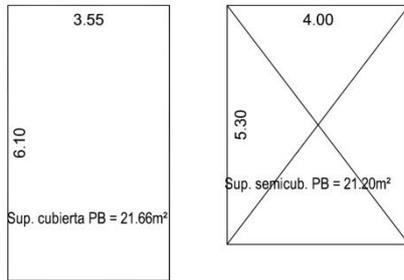


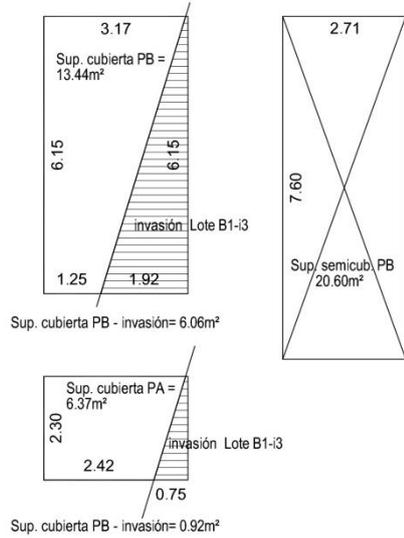
Imagen 25 - Edificaciones

SIN EXPEDIENTE MUNICIPAL

LOTE 1 - Mz 1



LOTE 1 - Mz 2



LOTE 2 - Mz 2

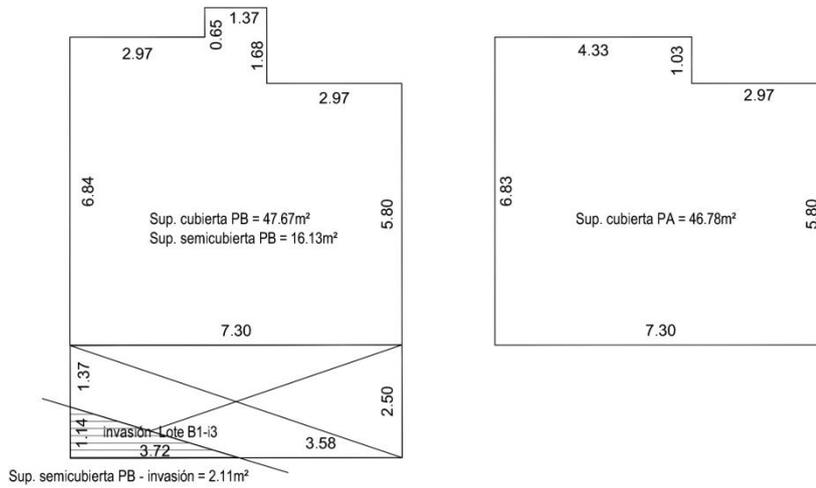
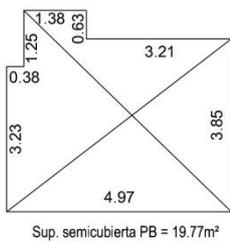


Imagen 26 - Edificaciones

LOTE 3 - Mz 2



LOTE 5 - Mz 2

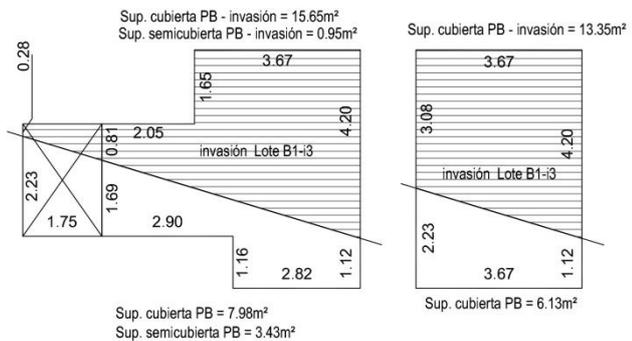


Imagen 27 - Edificaciones

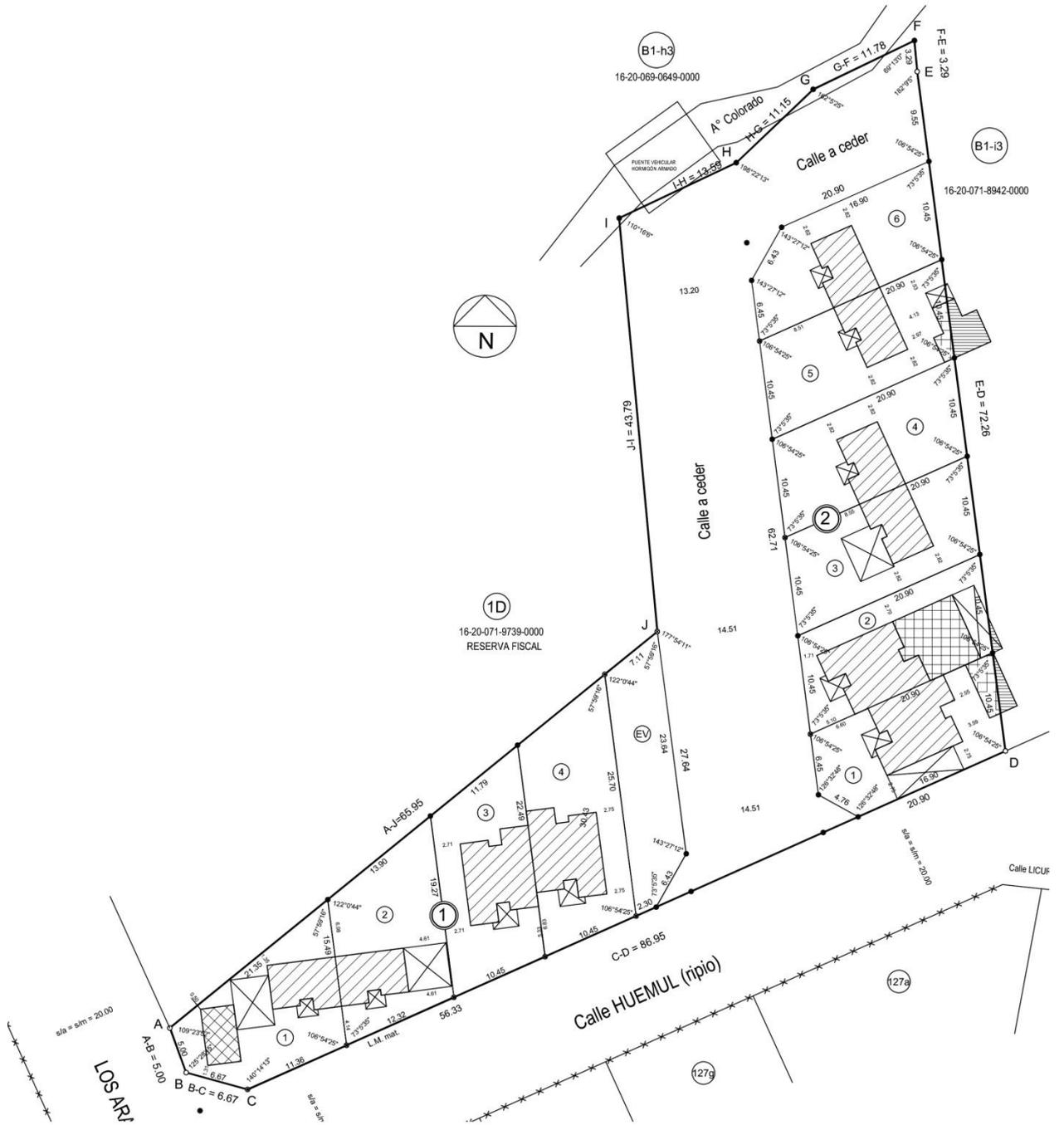


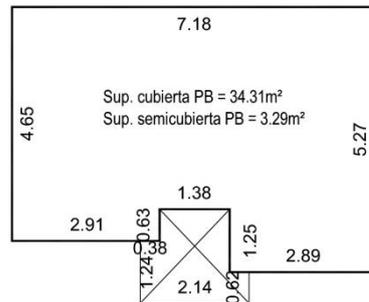
Imagen 28 Plano de ubicación de las construcciones Lote B1-i2

En el lote B1-h3 los lotes 2, 4 y 5 de la manzana 4, posee construcciones que invaden el espacio verde. Las siguientes imágenes identifican las construcciones tipológicas y las construcciones sin declarar.

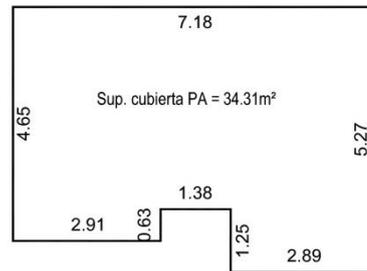
EXPEDIENTE MUNICIPAL APROBADO N° 15-M-18 - Disp. 124/2018

LOTES 9, 10 y 11 - Mz 3
 LOTES 1, 2, 3, 4 y 5 - Mz 4
 LOTES 1, 2, 3 y 4 - Mz 5

PLANTA BAJA



PLANTA ALTA



EXPEDIENTE MUNICIPAL APROBADO N° 15-M-18 - Disp. 124/2018

LOTES 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12 y 13 - Mz 3

PLANTA BAJA

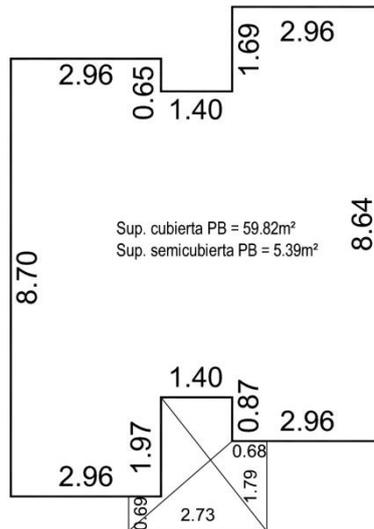
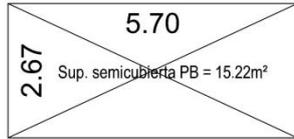


Imagen 29 - Edificaciones

SIN EXPEDIENTE MUNICIPAL

LOTE 1 - Mz 3
PLANTA BAJA



LOTE 7 - Mz 3
PLANTA BAJA

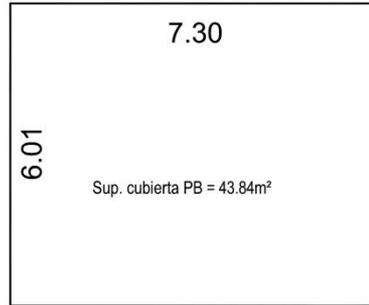
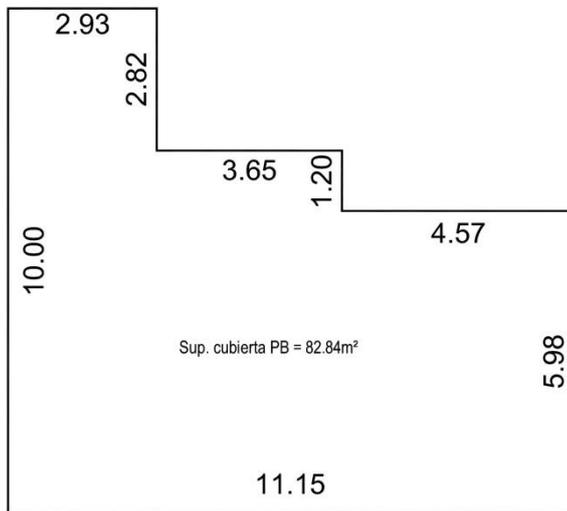


Imagen 30 - Edificaciones

LOTE 10 - Mz 3
PLANTA BAJA



PLANTA ALTA

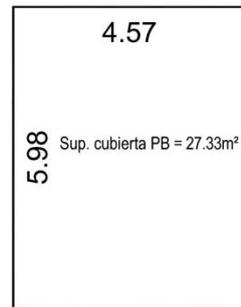


Imagen 31 - Edificaciones

SIN EXPEDIENTE MUNICIPAL

LOTE 1 - Mz 4
PLANTA BAJA



LOTE 2 - Mz 4
PLANTA BAJA

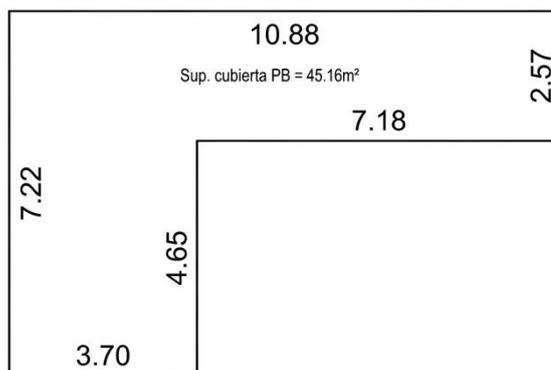
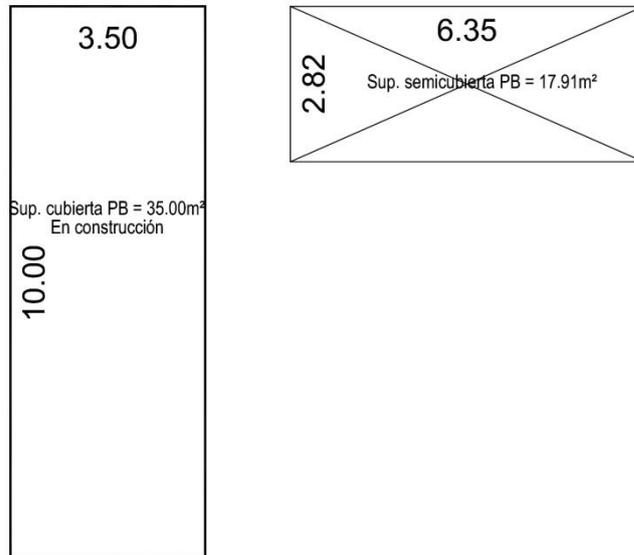


Imagen 32 - Edificaciones

SIN EXPEDIENTE MUNICIPAL

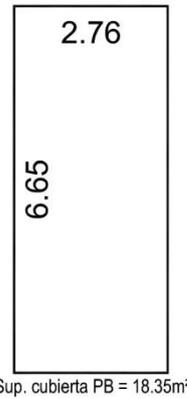
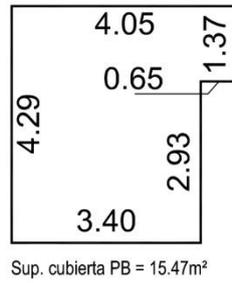
LOTE 9 - Mz 3

PLANTA BAJA



LOTE 12 - Mz 3

PLANTA BAJA



PLANTA ALTA

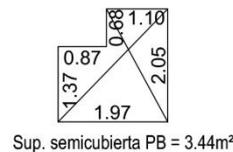
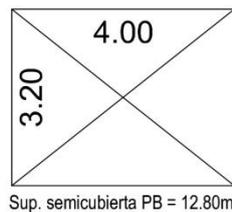
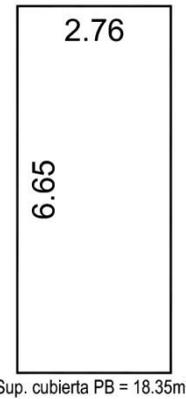
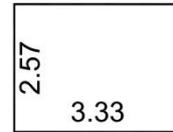
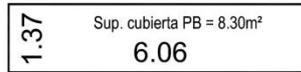
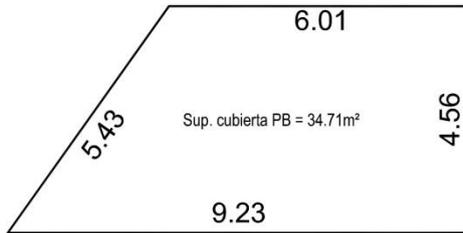


Imagen 33 - Edificaciones

SIN EXPEDIENTE MUNICIPAL

LOTE 4 - Mz 4

PLANTA BAJA



PLANTA ALTA

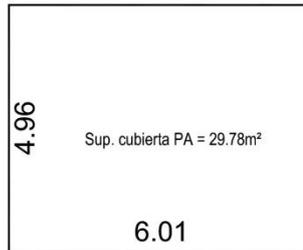


Imagen 34 - Edificaciones

LOTE 5 - Mz 4

PLANTA BAJA

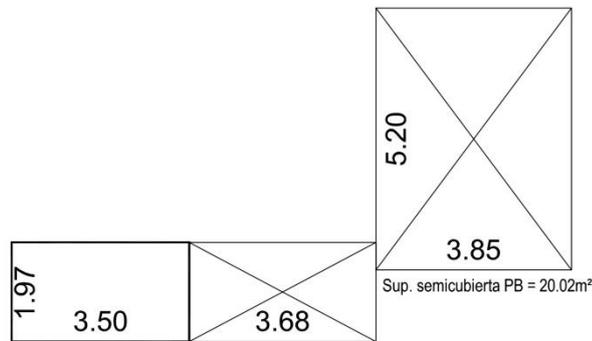
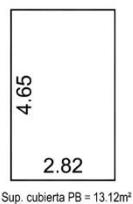


Imagen 35 - Edificaciones

SIN EXPEDIENTE MUNICIPAL

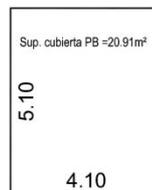
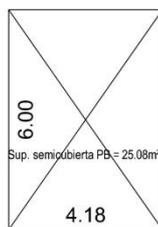
LOTE 1 - Mz 5

PLANTA BAJA



LOTE 1 - Mz 5

PLANTA BAJA



PLANTA ALTA

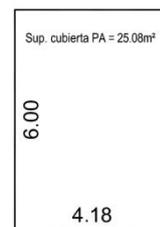


Imagen 36 - Edificaciones

SIN EXPEDIENTE MUNICIPAL

LOTE 1 - Mz 5

PLANTA BAJA

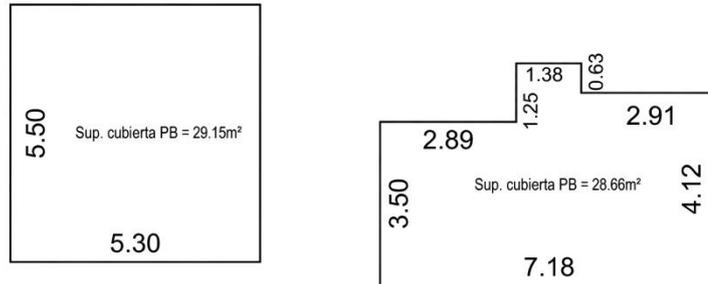
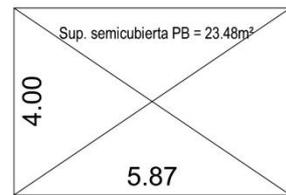
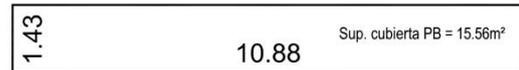


Imagen 37 - Edificaciones

ESPACIO VERDE - Mz 4

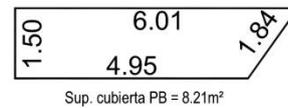
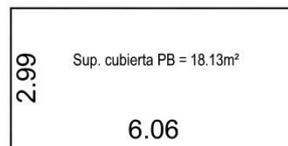
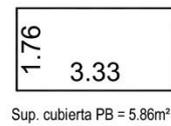
INVASIÓN DE EDIFICACIÓN DE LOTE 2 - Mz 2

PLANTA BAJA



INVASIÓN DE EDIFICACIÓN DE LOTE 4 - Mz 2

PLANTA BAJA



INVASIÓN DE EDIFICACIÓN DE LOTE 5 - Mz 2

PLANTA BAJA

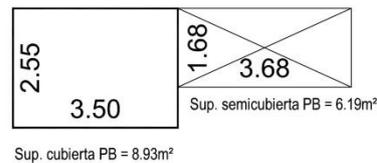


Imagen 38 - Edificaciones

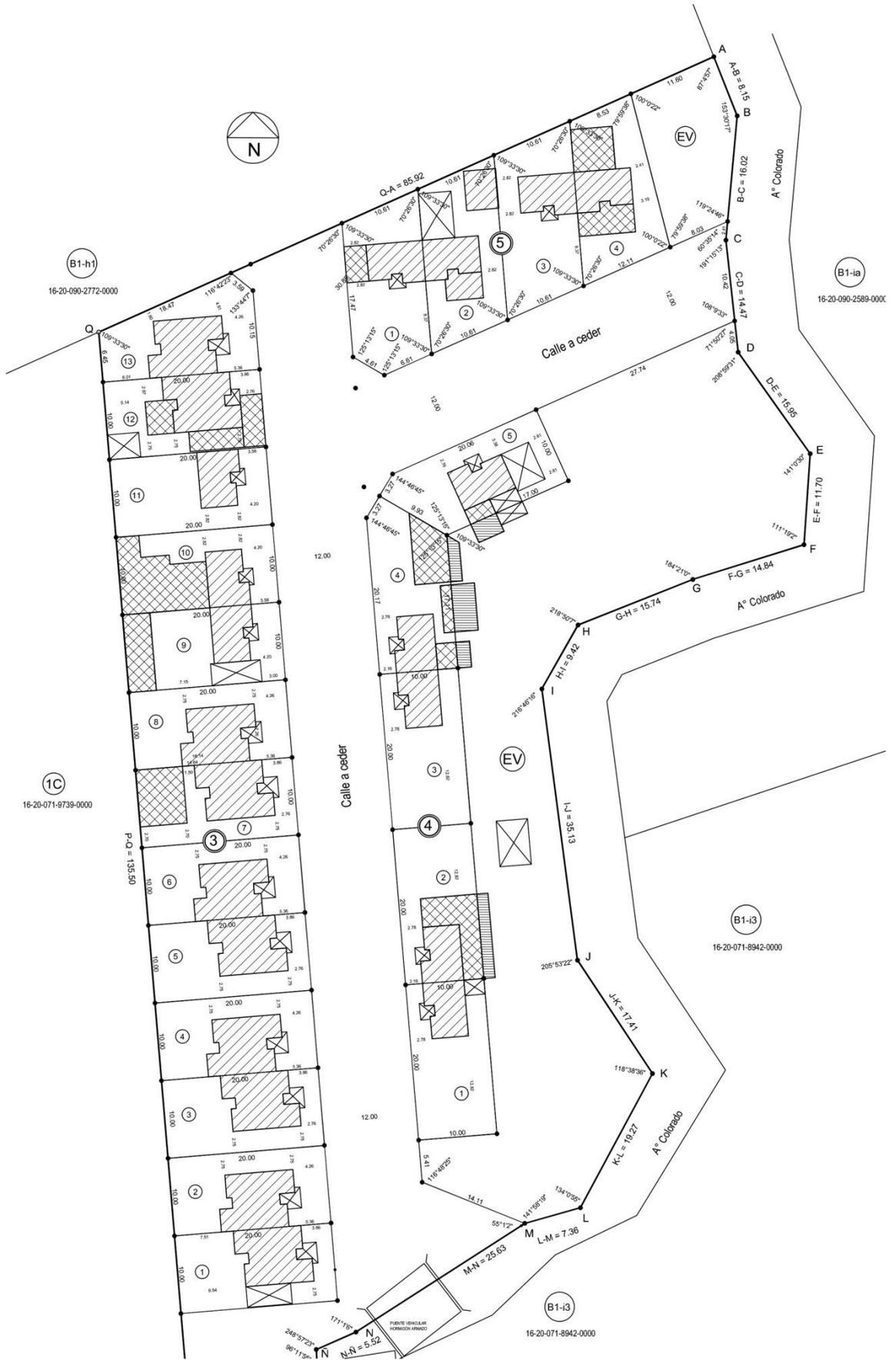


Imagen 39 – Plano de ubicación de las construcciones Lote B1-h3

4 TRABAJOS FINALES DE GABINETE

4.1 Armado de planos de mensura

A partir de la información recabada en el trabajo de campo y sabiendo que todavía se debe trabajar con la Dirección de Catastro Provincial y Recursos Hídricos de la Provincia, se comenzó a trabajar con los planos de mensura para la presentación final.

Ambos planos se realizaron con los lotes propuestos en el proyecto de división entregados por la Municipalidad de Villa la Angostura.

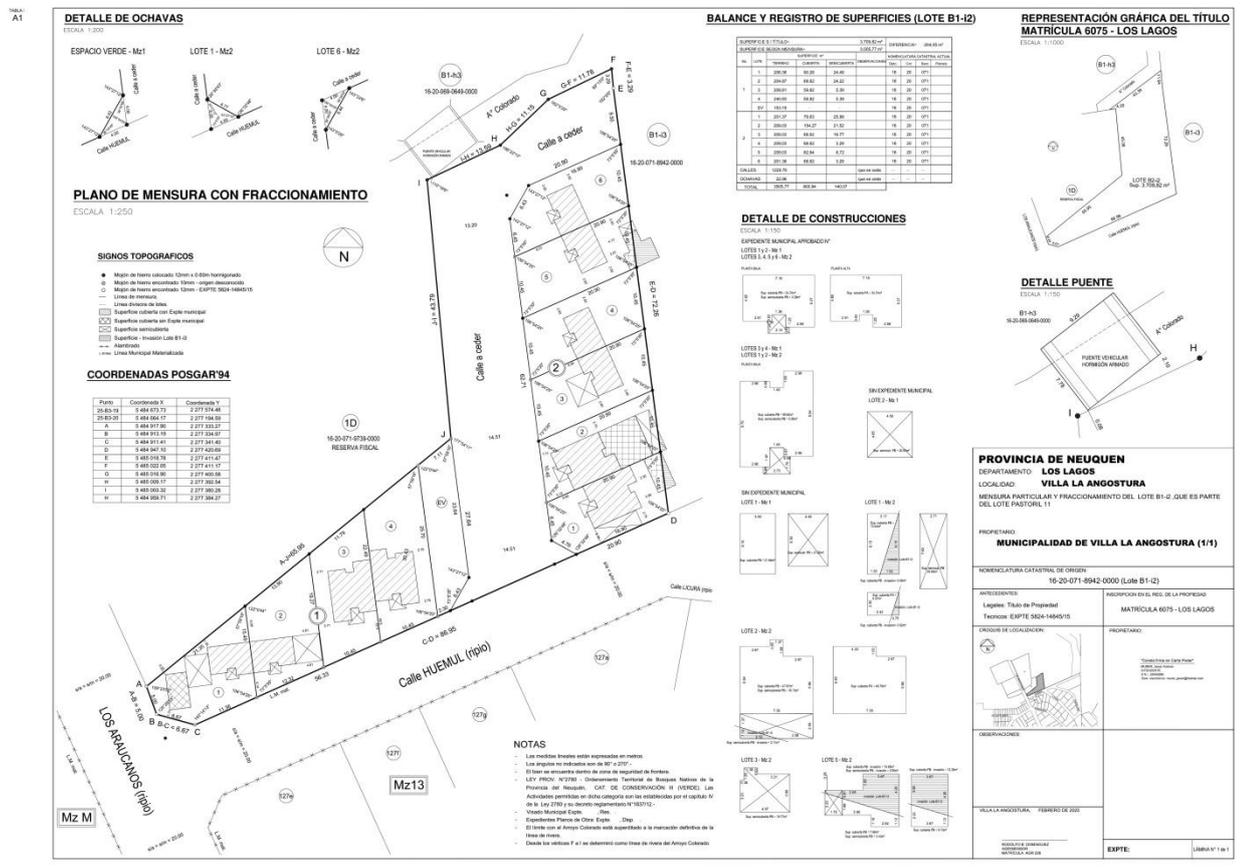


Imagen 40 - Mensura Lote B1 - i2

PROVINCIA DE NEUQUEN
 DEPARTAMENTO: **LOS LAGOS**
 LOCALIDAD: **VILLA LA ANGOSTURA**

MENSURA PARTICULAR Y FRACCIONAMIENTO DEL LOTE B1-h3, QUE ES PARTE DEL LOTE PASTORIL 11

PROPIETARIO:
MUNICIPALIDAD DE VILLA LA ANGOSTURA (1/1)

NOMENCLATURA CATASTRAL DE ORIGEN:
 16-20-069-0649-0000 (Lote B1-h3)

ANTECEDENTES:
 Legales: Título de Propiedad
 Técnicos: EXPTE 5824-14845/15

INSCRIPCION EN EL REG. DE LA PROPIEDAD
MATRÍCULA 6073 - LOS LAGOS

CROQUIS DE LOCALIZACION:


PROPIETARIO:
 Consta firma en Carta Poder
 MURER, Javier Antonio
 INDEPENDIENTE
 D.N.I. 22044280
 Dom. electronico: murer_ja_4n@hotmail.com

OBSERVACIONES:
 MUNICIPALIDAD DE VILLA LA ANGOSTURA
 PLANO VISADO
 10.M.2025 RES 548/2025
 FECHA: 04.04.2025
 Arq. Sebastián A. Iaretti
 Secretario de Planeamiento, Ambiente y Obras Públicas
 Municipalidad de Villa La Angostura

VILLA LA ANGOSTURA, MARZO DE 2025
DOMINGU EZ Rodolfo Bernardo
 Para: Subsecretaría de Planeamiento, Ambiente y Obras Públicas
 C/Dr. Sebastián A. Iaretti
 Calle 10 de Mayo, 1100
 Villa La Angostura, Neuquén
 Teléfono: 0295-220-2111/2112/2113

RODOLFO B. DOMINGUEZ
 AGRIMENSOR
 MATRÍCULA: AGR 226

EXPTE: LÁMINA N° 1 de 1

Municipalidad de Villa La Angostura
 SECRETARIA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRAS PÚBLICAS

RESOLUCION N° 548/2025

VISTO: El expediente 10-M-2025, mediante el cual se solicita el visado municipal del plano de mensura particular y fraccionamiento del lote B1-h3, que es parte del Lote Pastoril 11, Nomenclatura Catastral N°16-20-069-0649-0000, y;

CONSIDERANDO:
 Que, no existen obstáculos para acceder a lo solicitado,
 Por ello, en ejercicio de sus funciones y en uso de sus atribuciones que le confiere el Decreto N° 1703/2024

EL SECRETARIO DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRAS PÚBLICAS
RESUELVE

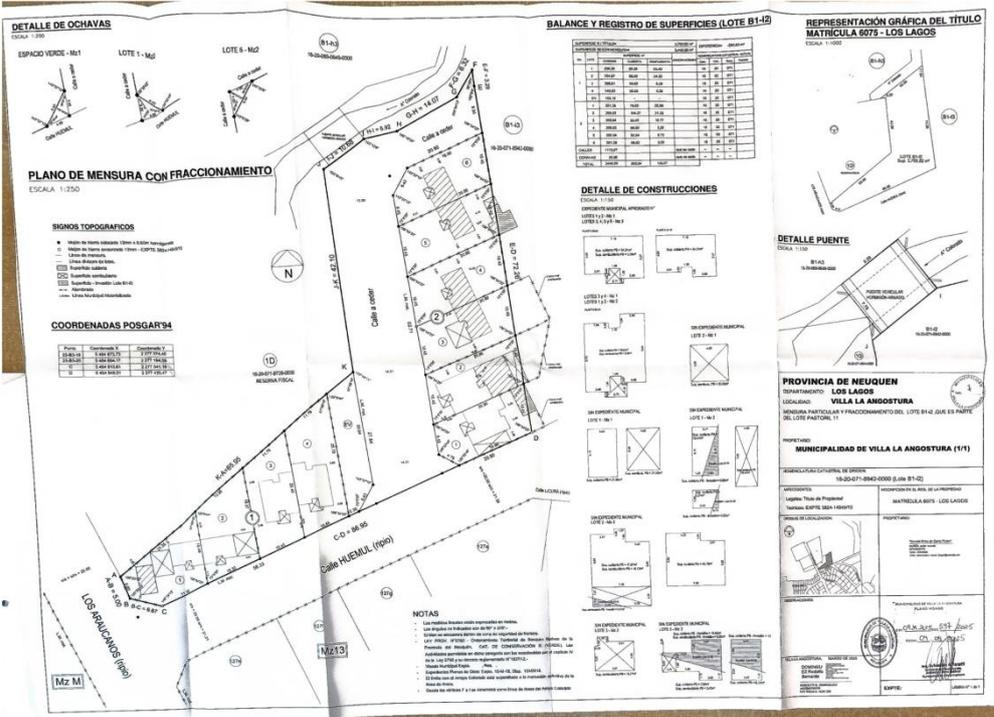
Artículo 1° Visar el plano de mensura particular con fraccionamiento del lote B1-h3, que es parte del Lote Pastoril 11, Nomenclatura Catastral N°16-20-0718942-0000.-----

Artículo 2° Comuníquese, regístrese. Cumplido, archívese.-----

Villa La Angostura, 04 de Abril de 2025.

DOMINGUEZ Rodolfo Bernardo
 Firmado digitalmente por DOMINGUEZ Rodolfo Bernardo
 DN: cn=DOMINGUEZ Rodolfo Bernardo, o=AR, ou=Medio Agrim. Mat. Prof. 226-AGR, l=Uso: Cadastre, Fecha: 2025.05.28 11:31:03.00

Arq. Sebastián A. Iaretti
 Secretario de Planeamiento, Ambiente y Obras Públicas
 Municipalidad de Villa La Angostura



PROVINCIA DE NEUQUEN DEPARTAMENTO: LOS LAGOS LOCALIDAD: VILLA LA ANGOSTURA MENSURA PARTICULAR Y FRACCIONAMIENTO DEL LOTE B1-i2, QUE ES PARTE DEL LOTE PASTORIL 11	
PROPIETARIO: MUNICIPALIDAD DE VILLA LA ANGOSTURA (1/1)	
NOMENCLATURA CATASTRAL DE ORIGEN: 16-20-071-8942-0000 (Lote B1-i2)	
ANTECEDENTES: Legales: Titulo de Propiedad Tecnicos: EXPTE 5824-14845/15	INSCRIPCION EN EL REG. DE LA PROPIEDAD MATRÍCULA 6075 - LOS LAGOS
CROQUIS DE LOCALIZACION: 	PROPIETARIO: "Consta firma en Carta Poder" NOMBRE: Javier Jaraite INTENDENTE D.N.I. 22045550 Doc. electronico: murar_jaraite@hotmail.com
OBSERVACIONES: 	MUNICIPALIDAD DE VILLA LA ANGOSTURA PLANO VISADO EXP. 09-M-2025 RES. 547 / 2025 FECHA: 04 / 04 / 2025 Arq. Sebastian A. Jareti Secretario de Planeamiento, Ambiente y Obras Públicas Municipalidad de Villa La Angostura
VILLA LA ANGOSTURA, MARZO DE 2025 DOMINGU EZ Rodolfo Bernardo <small>RODOLFO B. DOMINGUEZ AGRIMENSOR MATRÍCULA: AGR 226</small>	EXPTE: LÁMINA N° 1 de 1



RESOLUCION N° 547 / 2025

VISTO:
 El expediente 09-M-2025, mediante el cual se solicita el visado municipal del plano de mensura particular y Fraccionamiento del lote B1-i2, que es parte del Lote Pastoril 11, Nomenclatura Catastral N°16-20-0718942-0000, y;

CONSIDERANDO:

Que, no existen obstáculos para acceder a lo solicitado,

Por ello, en ejercicio de sus funciones y en uso de sus atribuciones que le confiere el Decreto N° 1703/2024

EL SECRETARIO DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRAS PÚBLICAS

RESUELVE

Artículo 1°) Visar el plano de mensura particular con Fraccionamiento del lote B1-i2, que es parte del Lote Pastoril 11, Nomenclatura Catastral N°16-20-0718942-0000,-----

Artículo 2°) Comuníquese, registre. Cumplido, archívese,-----

Villa La Angostura, 04 de Abril de 2025.

Arq. Sebastian A. Jareti
 Secretario de Planeamiento,
 Ambiente y Obras Públicas
 Municipalidad de Villa La Angostura

5.2 DIRECCIÓN GENERAL DE RECURSOS FORESTALES

Con fecha 22 de Abril del corriente año, se recepcionó Visados digitales N° 134 y 135, con sus respectivos informes de constatación, información cartográfica y actividades permitidas por categoría de conservación con número de visado: IF-2025-01135060-NEU-RECFOR_SPROD y IF-2025-01136172-NEU-RECFOR_SPROD, que a continuación se detalla por macrolote:

- LOTE B1-i2: En el informe de constatación, la Dirección actuante deja constancia de que el lote cuya nomenclatura Catastral 162007189420000; cuyo/s propietario/s es/son: La MUNICIPALIDAD DE VILLA LA ANGOSTURA; se encuentra parcialmente bajo categoría de Conservación I (roja) 3.619,92 m² y parcialmente bajo categoría de Conservación III (verde) 85,34 m².

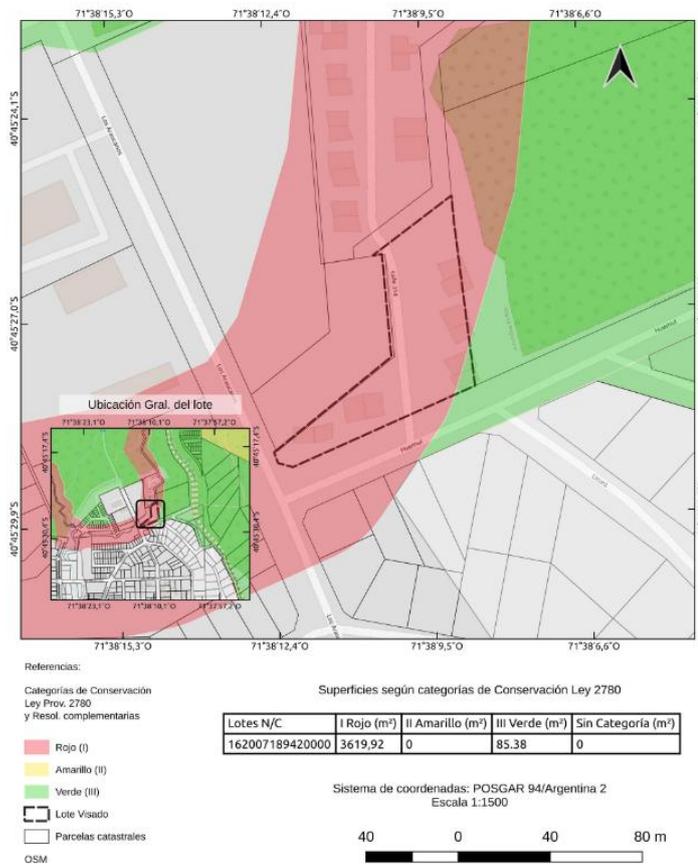


Imagen 42 - Información Cartográfica

- LOTE B1-h3: En el informe de constatación, la Dirección actuante deja constancia de que el lote cuya nomenclatura Catastral 162006906490000; cuyo/s propietario/s es/son: La MUNICIPALIDAD DE VILLA LA ANGOSTURA; se encuentra bajo categoría de Conservación I (roja) 9.113,99 m².

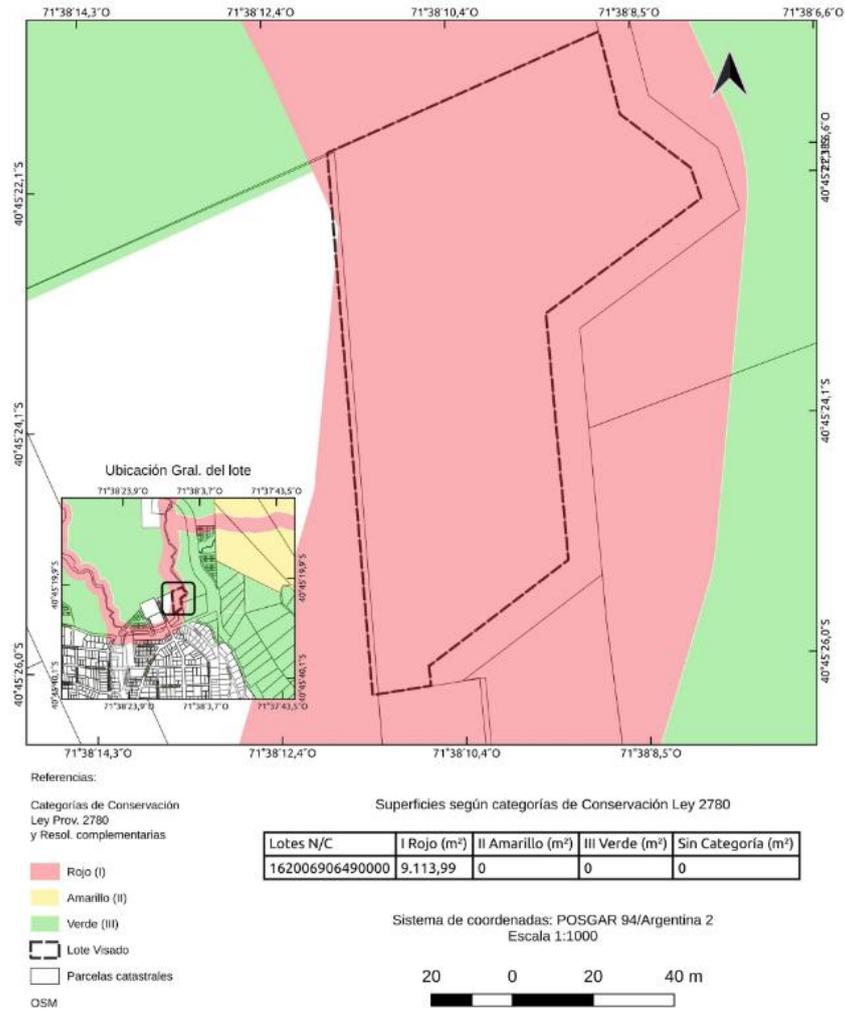


Imagen 43 - Información Cartográfica

En ambos informes se constata que los lotes a realizar la mensura se encuentran en su mayoría bajo la categoría I (Rojo) según Ley 2780 – “Ley de Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos” , no cumpliendo con las actividades permitidas según el artículo 16:

- a.- De protección que garanticen la cobertura boscosa y la evolución natural del ecosistema.
- b.- De restauración, rehabilitación, recuperación y mantenimiento de la cobertura boscosa.
- c.- De prevención y combate del fuego.
- d.- De investigación o experimentación que sean compatibles con la conservación o restauración del ecosistema original.
- e.- Turísticas extensivas, sin desarrollo de infraestructura, y recreativas en concordancia con las leyes y reglamentos sobre la materia.

f.- Obras de interés público tales como: construcción de vías de transporte, instalación de líneas de comunicación, energía eléctrica, ductos, infraestructura de prevención y control de incendios o la realización del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

g.- Intervenciones a fin de mitigar el riesgo y los efectos generados por la ocurrencia de eventos adversos, conforme a lo establecido por la Ley 2713.

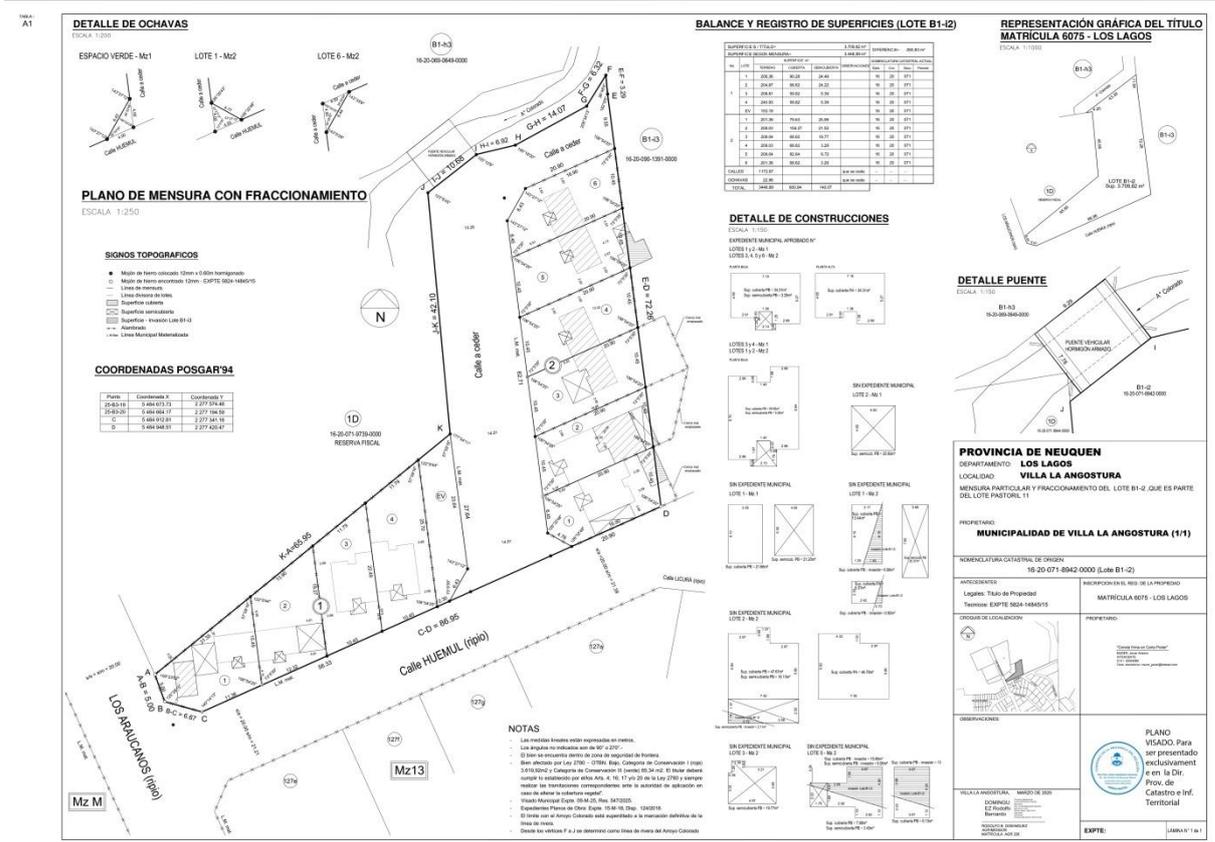


Imagen 44 - Plano Visado – Recursos Forestales

6 PRESENTACIÓN DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO

Con todos los visados aprobados, se realizó la presentación en la Dirección Provincial de Catastro, mediante su aplicación:

(<https://catastro.neuquen.gov.ar/portal/apps/webappviewer/index.html>)

A continuación se detalla los documentos adjuntos para la presentación de ambos macrolotes:

- Plano de Mensural Digital
- Memoria Técnica Digital
- Visado Recursos Hídricos
- Visado Municipal o de Desarrollo Urbano
- DR001 – Solicitud Tramitación de Mensura
- FRM Digital
- Visado Bosques Nativos
- Carta Poder
- Certificado de Dominio
- DXF Mensura

Para el macrolote B1-h3 (16-20-069-0649-0000) el número de solicitud es: 244533 cuyo número de expedientes es: 8224-EXPM 52220/2025. Se adjunta link de consulta:

[Acceder a la Notificación Electronica emitida por la DPCEIT](#)

Para el macrolote B1-i2 (16-20-071-8942-0000) el número de solicitud es: 244346 cuyo número de expedientes es: 8224-EXPM 52219/2025. Se adjunta link de consulta:

[Acceder a la Notificación Electronica emitida por la DPCEIT](#)

7 RESUMEN

A partir de los antecedentes catastrales de ambos macrolotes y los hechos existentes, se comenzó con el trabajo de campo para definir los límites que permitan vincularlos con las referencias catastrales.

Se realizó relevamiento planialtimétrico del Arroyo Colorado, definiendo la línea de ribera con las Subsecretaría de Recursos Hídricos, permitiendo demarcar los nuevos polígonos de los macrolotes.

Se realizó relevamiento de las construcciones y límites existentes para conformar los nuevos amanzanamientos y división en lotes.

Se tramitó ante los diferentes entes, los visados de recursos hídricos, recursos forestales y municipalidad de Villa la Angostura, logrando las modificaciones solicitadas y su aprobación definitiva.

Se presentó dos trámites en la Dirección Provincial de Catastro, cumplimentando con todo lo solicitado para dar inicio a dichos trámites. Estos se encuentran etapa de revisión para su aprobación por parte de la Dirección de Catastro.

Toda la información se encuentra almacenada en el siguiente link de google Drive:

https://drive.google.com/drive/folders/1Ld_6sWXNIZjWj8QLx_OWKAJvvTIqsINg

Se adjuntan imágenes de los macrolotes:



Ilustración 1 - Calle Huemul



Ilustración 2 - Calle 314 y Huemul



Ilustración 3 - Calle 314 y Arroyo Colorado



Ilustración 4 - Calle 314 esquina Calle 315



Ilustración 5 - Calle 315