

Paseo de la Costa



## MEMORIA

En cumplimiento de las disposiciones legales estatutarias vigentes, el Directorio tiene el agrado de someter a la consideración de la Honorable Asamblea, la Presente Memoria, Estados Contables y Anexos correspondientes al cuarto ejercicio económico, finalizado el 31 de diciembre de 2005.

Durante el año 2005 **CORDINEU** se abocó a continuar con la planificación básica, esta vez más orientada a materias relacionadas con la concreta implementación del Master Plan que viene desarrollando desde su creación: la estructuración de la herramienta legal y financiera que financiará las obras del proyecto y al ajuste de los lineamientos para la reglamentación de la Ordenanza 10010/04.

La Corporación además, avanzó concretamente con la elaboración de proyectos ejecutivos de obras de infraestructura para la isla 132 y con la elaboración de los pliegos de especificaciones para los llamados a licitación de las obras correspondientes.

Asimismo se continuaron las obras comenzadas en los ejercicios anteriores y se contrataron nuevas obras, especialmente para dotar de infraestructura de servicios y equipamiento a la sede de la Corporación, siempre en un todo de acuerdo con los lineamientos previstos en el Master Plan.

Podemos decir que al finalizar el año 2005, el desarrollo urbano de la **Zona de Gestión Especial del Paseo de la Costa**, en particular la **Isla 132**, cuenta con el marco adecuado para su concreción, no sólo para dar continuidad a las obras planificadas sino para captar a inversores privados ya interesados en participar en el proyecto.

En tal sentido, se plasmaron los siguientes trabajos:

### Estudios y trabajos de consultoría

- **Plan de Desarrollo Urbano para las Riberas de los ríos Limay y Neuquén. Creación de nuevas centralidades - Estudio de Prefactibilidad.**

ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

Dr. JORGE BOGALITO  
CONTADOR GEN. DE LA PROVINCIA



Finalizadas las etapas de Elaboración del Master Plan a nivel de anteproyecto y su evaluación de Perfil Avanzado, y Análisis de alternativas, se dio continuidad al Convenio - Mandato de la Provincia del Neuquén- CORDINEU SE, en el marco del Programa Multisectorial de Preinversión II, Préstamo BID 925/OC-AR-Unidad de Preinversión, a través del estudio de la referencia.

Con la participación de profesionales especializados, se ejecutaron las tareas inherentes al estudio de referencia, poniéndose las conclusiones a consideración de la Unidad de Preinversión, en el ámbito del Ministerio de Economía de la Nación y del Banco Interamericano de Desarrollo – BID, contando, al cierre del ejercicio, con la aprobación por parte de ambos organismos.

➤ **Plan de Desarrollo Urbano del frente de las Costas de los Ríos Limay y Neuquén y su confluencia. Estudio de consultoría.**

Iniciado en el año 2004, se profundizó el trazado de desarrollo urbano en las siguientes actividades en particular:

- Lineamientos generales para la propuesta de reglamentación de la Ordenanza 10.010 de la Municipalidad de Neuquén
- Elaboración de la situación parcelaria afectada por la Zona de Gestión Especial
- Elaboración del Anteproyecto de Infraestructura de Redes de servicios
- Gestión integral y Anteproyectos de espacios públicos para todos los distritos
- Elaboración de variantes de explotación para todos los distritos
- Elaboración del Plan Estratégico de Turismo, en tres etapas:
  - o Diagnóstico
  - o Análisis del destino y benchmarking
  - o Estrategia general y plan de acción
- Asesoramiento a través de un Programa de Comunicación del proyecto en su conjunto.

El estudio de consultoría esta a cargo del arquitecto Roberto Converti. El monto total del contrato que asciende a pesos cuatrocientos noventa y seis mil cien, IVA incluido, tiene un plazo de ocho meses.

Al cierre del ejercicio se presentaron 7 de los 8 Informes previstos en el Contrato de Consultoría, restando presentar el Informe Final. Cabe destacar que, del trabajo presentado, se cursó la documentación necesaria para que el poder ejecutivo municipal pueda intervenir en los temas relacionados con el proyecto que estime corresponder.

SECRETARÍA DE TURISMO  
GOBIERNO DE LA PROVINCIA DEL NEUQUÉN

ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL





➤ Desarrollo del Componente de Ingeniería legal y financiera del "Proyecto Paseo de la Costa", en las riberas de los Ríos Limay y Neuquén, para el diseño, estructuración y constitución de un Fideicomiso no financiero y de un Fideicomiso Financiero, con o sin oferta pública, como Instrumentos financieros específicos.

El Directorio tomó la decisión de estructurar el proyecto financiero que permitirá obtener recursos para la ejecución del "Plan de Obras de Infraestructura del Master Plan" mediante la constitución de un Fideicomiso, una moderna y probada herramienta legal y financiera aceptada internacionalmente que brindará al proyecto agilidad, transparencia y orden en la gestión.

Con fecha 15 de diciembre se contrata el trabajo de la consultora Alejandra Caballero & Asociados S.R.L., por un monto total de pesos cuatrocientos ochenta y un mil quinientos ochenta (IVA incluido) con un plazo de un año, más el dos por ciento más IVA sobre el monto integrado al fideicomiso durante cinco años. El contrato se desarrolla en dos etapas con tareas pertinentes a cada una de ellas, a saber: **Etapa A:** Estructuración de un Fideicomiso Ordinario a través del cual Corineu estará en condiciones de salir rápidamente al mercado para comenzar a operar y a ejecutar, en una primera etapa, el plan de obras de infraestructura y el plan comercial, sentando las bases para la constitución de un fideicomiso financiero. **Etapa B:** Desarrollo de la estructuración e implementación de un Fideicomiso Financiero, que de definirse financiero con oferta pública, podrá considerarse la emisión de una o varias series de Títulos de Deudas en el mercado de capitales.

## Proyectos Específicos

Durante el ejercicio se generaron los siguientes Proyectos Ejecutivos específicos con sus correspondientes Pliegos Licitatorios de Obras:

➤ **Proyecto Ejecutivo Sistema de Abastecimiento de Agua Potable en la Isla 132. Tramo de acceso por calle Río Negro.** El contrato que lo llevó adelante la consultora ingeniera Mirta Pérez ascendió a un monto de pesos treinta mil novecientos treinta y tres.

➤ **Proyecto Ejecutivo Sistema de Desagües Cloacales en la Isla 132.** El contrato que lo llevó adelante el consultor ingeniero Roberto Gustavo Funes ascendió a un monto de pesos veintinueve mil novecientos veintiocho.

Los proyectos mencionados cuentan con las correspondientes aprobaciones del organismo competente: El Ente Provincial de Agua y Saneamiento de la Provincia del Neuquén.

ES COPIA DEL ORIGINAL

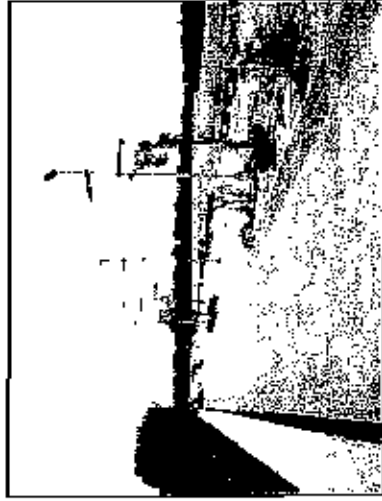
Dr. JUAN BONAIUTO  
CONTADOR PÚBLICO DE LA PROVINCIA



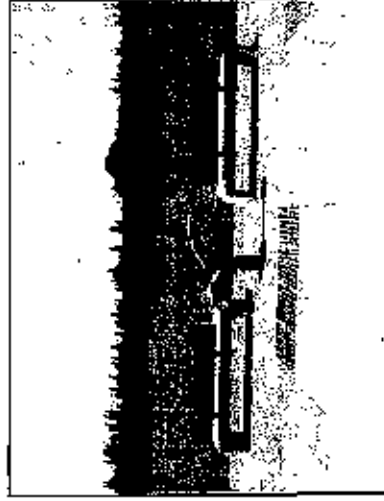
Paseo de la Costa



**Rambla Peatonal Costera.**



Con un aporte especial que la Provincia efectuara en el ejercicio anterior, asignados por decreto N° 1321/04, se procedió a la construcción de la obra en cuestión que al cierre del ejercicio n° 4 estaba prácticamente concluida. La obra consistió en la concreción de una rambla a orillas del brazo principal del Río Limay, comenzando en el edificio de la sede de la Corporación y extendiéndose sobre la costa de la isla hasta cercanía del puente sobre la calle Linares.



La peatonal se complementó con forestación, sistema de iluminación y equipamiento urbano adecuado.



Monto total de Obra: \$ 2.015.538,11  
Plazo de la Obra: Octubre 04/Abril 05  
Contratista: Empresa Constructora Roque Mocchiola S.A.

**Obras Viales. Isla 132: I Etapa**

El Plan Vial de la Isla 132 ya tiene formato concreto: no sólo en lo atinente al Boulevard central sino también en relación a las rotondas y calles interiores.

En particular el Boulevard Central comunica los dos accesos a la isla por los puentes de las calles Río Negro y Linares y cuenta con dos trochas de circulación que rematan en dos rotondas a efectos de asegurar un tránsito armónico. Asimismo se construyó una nueva rotonda en el interior de la isla, derivadora de tránsito frente al acceso en el puente de la calle Río

ES COPIA DEL DE SU ORIGINAL

Dr. JORGE BONAIUTO  
CONTADOR GENERAL DE LA PROVINCIA



*Paseo de la Costa*



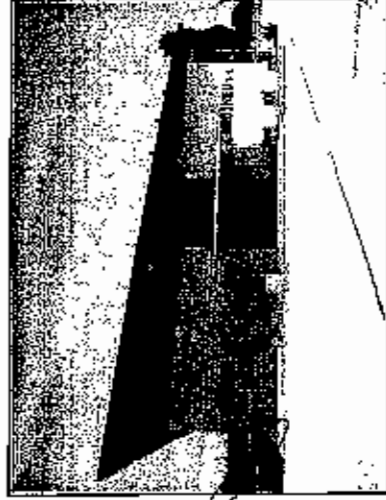
Negro. En todos los casos las rotondas cuentan con los correspondientes cordones cuneta quedando asimismo finalizadas las playas de estacionamiento.

Las obras consistieron básicamente en la construcción de sumideros simples y con cámaras de inspección; construcción de sub base granular, de cordones y badenes; colocación de cañeros; construcción de cámaras de red de riego y de alumbrado y de terraplenes para conformación subrasante de veredas.



Monto total de Obra: \$ 900.230,07  
Plazo de la Obra: Sep. 2004/Junio 2005  
Contratista: Conagro S.A.

**Sede CORDINEU. Isla 132**



En el mes de abril de 2005 se finalizó el emblemático edificio de la sede administrativa de la Corporación.

Monto total de Obra: \$ 885.716,21  
Plazo de la Obra: Jun. 2004/ Abr. 2005  
Contratista: Empresa Constructora Roque Mocchiola S.A.



ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

Dr. JORGE DONAJUO  
CONTADOR GENERAL DE LA PROVINCIA



# Paseo de la Costa



A partir de la mencionada fecha se puso en funcionamiento el edificio, dotándolo de luminarias en su entorno, mobiliario y contratando los servicios de electricidad, gas, comunicaciones, limpieza y mantenimiento necesarios para el adecuado funcionamiento administrativo de la Corporación. Asimismo se equipó la sala de conferencias quedando la misma habilitada para su uso.



## Pavimentación Calle Río Negro: Tramo Purmamarca - Arroyo Durán.



Como administrador del Fondo Específico -conformado por los accionistas- para la ejecución de las obras de acceso a la Isla 132, se finalizó la pavimentación de la calle Río Negro, tramo Purmamarca - Arroyo Durán.



CY. JORGE BONARUTO  
SECRETARÍA GENERAL DE LA PROVINCIA

La obra consta de pavimento con bloques de hormigón intertrabados, cordones cunetas, dársenas de estacionamiento en la zona de los clubes y cámaras de inspección, sumideros y cañeros correspondientes.



Se complementó con parquización y sistema de riego de la rotonda de acceso a la Isla por calle Río Negro.

Monto total de Obra: \$ 718.387,64  
Plazo de Obra: Dic. 2004/Nov. 2005  
Contratistas: Cimalco Neuquén S.A. y  
Gingko



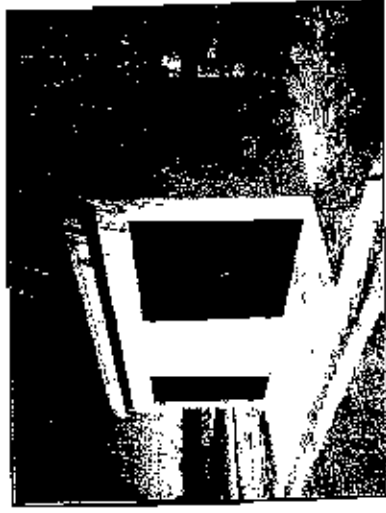
*Paseo de la Costa*

**Riego por goteo en Boulevard Central. Isla 132**



Monto total de Obra: \$ 6.805,00  
Plazo de la Obra: Marzo 2005  
Contratista: Tiempo Verde

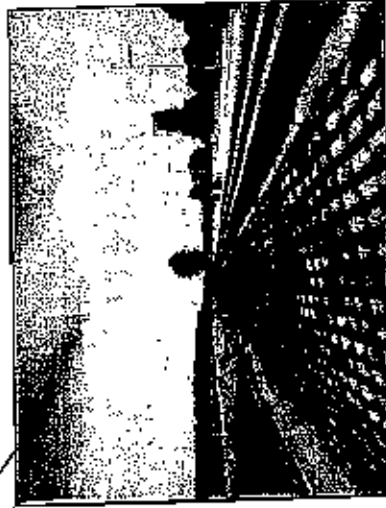
**Infraestructura. Isla 132**



La obra consistió en el suministro de energía eléctrica y gas licuado a la sede de la Corporación y a la Rambla Peatonal.

Monto total de Obra: \$ 316.716,55  
Plazo de la Obra: Mayo/Octubre 2005  
Contratista: Empresa Constructora Roque Moccicola S.A.

**Defensa de costas. Isla 132**



En el presente ejercicio se procedió a la recepción provisoria de la obra, que consistió básicamente en la estabilización de la margen izquierda del Río Limay emplazada en la isla 132, en presencia de funcionarios de la Subsecretaría de Recursos Hídricos de la Nación.

LE CONTA FIEL DE SU ORIGINAL

Dr. JORGE BONARIYO  
CONTADOR GENERAL DE LA PROVINCIA



## Inversiones

Como resultado de la exposición de las distintas oportunidades de inversión que la Corporación ofrece al sector privado para desarrollar emprendimientos en la Isla 132, en el presente ejercicio se recibieron dos ofertas espontáneas de inversores privados.

El Grupo Loitegui SA presentó una propuesta para desarrollar un Complejo Hotelero de categoría 4 estrellas superior en el lote destinado para tal fin.

Por otra parte, al cierre del ejercicio, el Grupo G&D Developers presentó una oferta de compra en comisión de determinados lotes con la idea de desarrollar un conjunto de emprendimientos que integraría un hotel y un complejo multiusos.

Sin lugar a dudas, el reto para el próximo ejercicio será evaluar estas propuestas y cerrar un acuerdo con el primer inversor

## Eventos

El directorio ha resuelto en el presente ejercicio, habida cuenta de que se cuenta con el edificio de la Corporación habilitado, que se pueda utilizar el auditorium de la sede para desarrollar algunos eventos cuyas características así lo permitan.

En tal sentido, se desarrollaron algunas presentaciones del proyecto del Paseo de la Costa a nivel gubernamental tanto del ejecutivo provincial como del municipal.

Entre las reuniones más destacadas se pueden mencionar la Asamblea Anual de la Comisión Vecinal Río Grande y el Curso de Capacitación Oracle Argentina organizado por la empresa INENCO SRL, un evento tecnológico que convocó la participación de 100 personas aproximadamente.

## Plan de Comunicación

### Visitas guiadas - Recorridos turístico educativos.

Se organizó un programa de visitas guiadas para jardines, escuelas primarias y secundarias, y colonias de vacaciones de la ciudad de Neuquén y del interior de la provincia con el objetivo de insertar en la comunidad, aprovechando el efecto multiplicador que representan los niños, la importancia y envergadura del Proyecto Paseo de la Costa. Se trata

ES BUENA PIEL DE SU ORIGINAL

DR. JOSÉ BONAIUTO  
CONSEJERA GENERAL DE LA PROVINCIA





## Paseo de la Costa



además de brindarles un espacio al aire libre en el que puedan desarrollar una actividad recreativa y disfrutar de un paseo conociendo un nuevo lugar en la ciudad. Hemos recibido en aproximadamente tres meses a más de 600 alumnos. Asimismo, se recibieron visitas de vecinos en general que se acercan a conocer el proyecto.



LE COMIENZA DE SU ORIGINAL

### Gráfica:

Además de la presencia en los periódicos regionales por medio de notas periodísticas, se circularizó junto con una de las facturas del servicio de provisión de agua emitida por el Ente Provincial de Agua y Saneamiento (EPAS), un tríptico con imágenes e información general, a través del cual se comunicó a toda la comunidad de la ciudad de Neuquén el grado de avance del proyecto del Paseo de la Costa.

### Televisiva:

Participación activa en programas de televisión abierta de la región, en especial en RTN (Radio y Televisión del Neuquén) poniendo a los televidentes en conocimiento de los avances del Proyecto Paseo de la Costa. Asimismo se accedió a un Spot institucional publicitario de CORDINEU S.E. en el mismo medio.

DR. NORBERTO BONAIUTO  
CONSEJO PROVINCIAL DE LA PROVINCIA

## ACCIONES FUTURAS

### Proyectos, Obras y Licitaciones

#### Master Plan y Proyecto Financiero

En el transcurso del próximo ejercicio se avanzará con la ejecución del proyecto integral enmarcado en el Master Plan



*Paseo de la Costa*



fundamentalmente en la Reglamentación de la Ordenanza 10010702 y en la estructuración del proyecto financiero. En particular, se llevarán adelante todas las acciones y actividades que sean necesarias para constituir y poner en marcha el fideicomiso a efectos de dar inicio a las obras del Plan de Infraestructura.

#### **Plan de Infraestructura**

a) En la isla 132:

- Mensura y Subdivisión de Lotes.
- Readecuación de Proyectos Ejecutivos y Pliegos de Infraestructura realizados (Red vial, Agua potable y Saneamiento) en base al Loteo aprobado.
- Elaboración de Proyectos Ejecutivos y Pliegos de Obras de Suministro y Red de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía.
- Obras de Pavimentación Sistema Vial. (Avenida principal, playas de estacionamiento y calles interiores).
- Obras de Infraestructura Servicios Públicos: Red de agua potable, Red colectora cloacal y planta de impulsión, Red suministro de energía eléctrica, alumbrado público y red de gas natural
- Limpieza y acondicionamiento del Arroyo Durán.

b) En Distritos 131, 133, 134 y 135

- Anteproyectos y/ o Proyectos Ejecutivos con los respectivos Pliegos Licitatorios del Plan de Infraestructura de los mencionados Distritos.

#### **Plan de Negocios**

Se elaborará y pondrá en marcha el "Plan de Negocios para el desarrollo de la Isla 132", definiendo la Corporación la venta o concesión de predios llamando a licitación algunos emprendimientos. Esto significa que la Corporación sellará acuerdos con los inversores privados y los acompañará en sus desarrollos como reguladora del proyecto general. Paralelamente se individualizarán los lotes de la isla 132 que, conjuntamente con el resultado de la concertación y cesión del 25% de fondos, integrarán el Fideicomiso en estructuración.

CP. JORGE DONATO  
CONTADOR PÚBLICO DE LA PROVINCIA

RECEBIDA PELL DE SU ORIENTAL



Paseo de la Costa



El Plan de Negocio será acompañado por un Plan de Comunicación en el que además de continuar con lo realizado en el presente ejercicio se destacarán, por su grado de exposición, algunos eventos específicos como el Lanzamiento del Proyecto Financiero con la presencia de los accionistas ante la comunidad de negocios del sector.

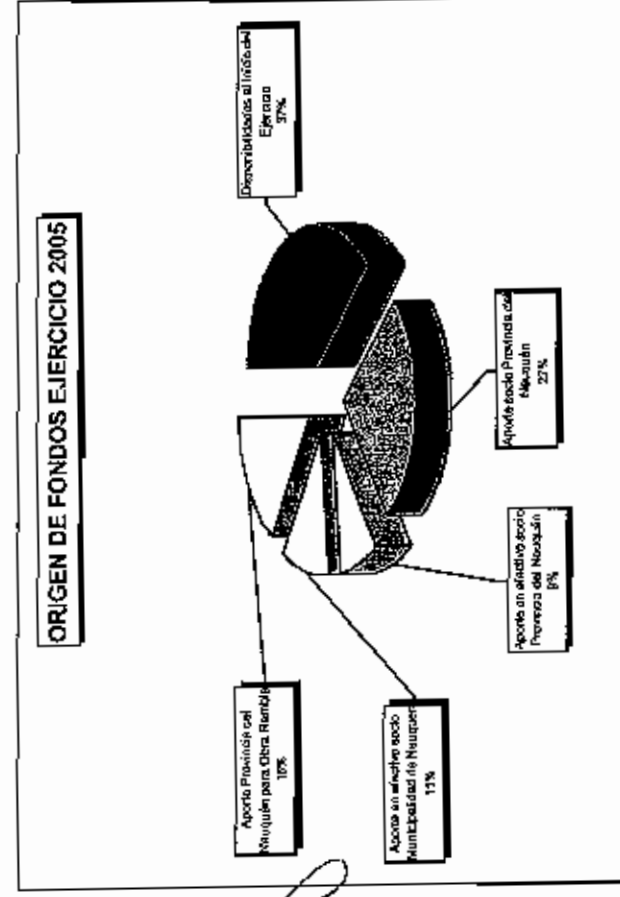
## Actividades comunitarias

Se trabajará con las comisiones vecinales de los barrios integrantes del Área de Gestión Especial del Paseo de la Costa, patrocinando espacios verdes y/o participando de eventos específicos. Asimismo, se trabajará con los clubes vecinos y con asociaciones que llevan adelante proyectos afines como la Federación de Canotaje del Neuquén.

## GESTION ECONOMICA FINANCIERA

Las operaciones del ejercicio pueden resumirse en los siguientes cuadros y gráficos de ingresos y egresos:

DETALLE	MONTO en \$
<b>Ingreso de Fondos Ejercicio 2005</b>	
Disponibilidades al Inicio del Ejercicio	1.070.308,46
Aporte socio Provincia del Neuquén	785.000,00
Aporte en efectivo socio Provincia del Neuquén	250.000,00
Aporte en efectivo socio Municipalidad de Neuquén	300.000,00
Aporte Provincia del Neuquén para Obra Ramba	450.000,00
<b>Total Fondos</b>	<b>2.855.308,46</b>



Dr. JORGE BONALTO  
SECRETARIO GENERAL DE LA PROVINCIA

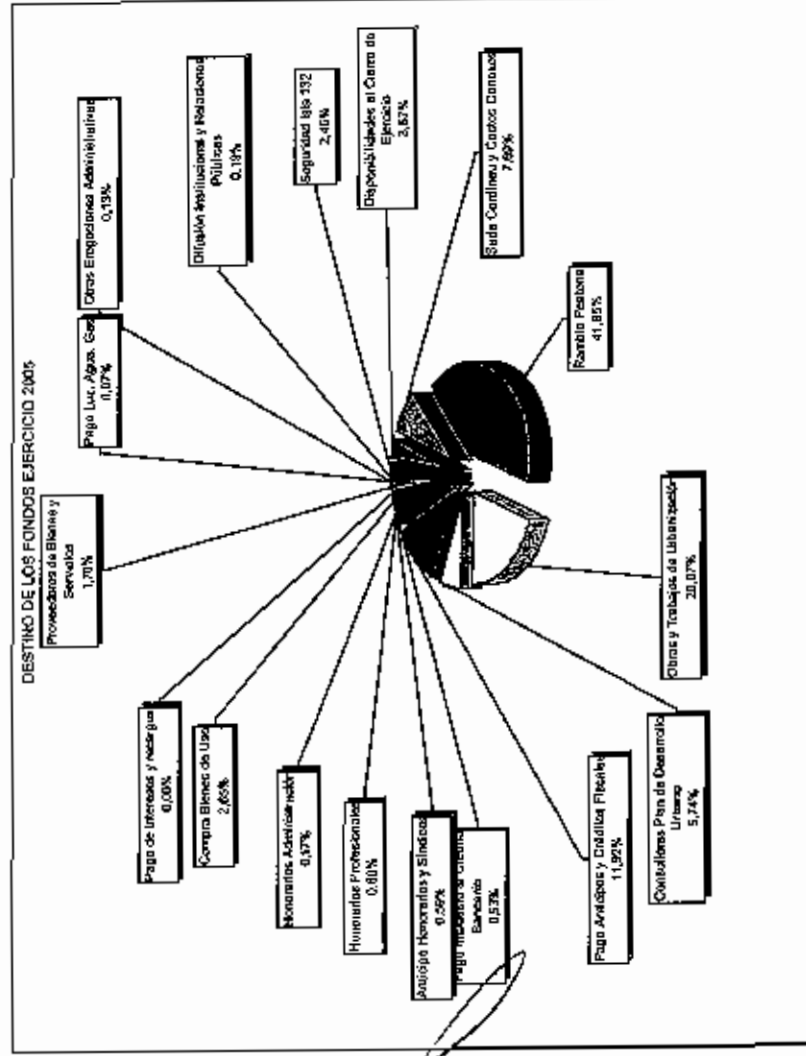
LA COPIA FIEL DE SU ORIGINAL



Paseo de la Costa



DETALLE	MONTO en \$
<b>Egreso de Fondos Ejercicio 2005</b>	
Sede Cordineu y Costos Conexos	219.477,10
Rambria Peatonal	1.194.997,47
Obras y Trabajos de Urbanización	572.928,59
Consultores Plan de Desarrollo Urbano	164.000,00
Pago Anticipos y Créditos Fiscales	340.303,70
Pago Impuesto al Crédito Bancario	15.022,08
Anticipo Honorarios y Sindicatos	16.746,42
Honorarios Profesionales	17.269,00
Honorarios Administración	4.950,00
Compra Bienes de Uso	75.798,55
Pago de intereses y recargos	137,73
Proveedores de Bienes y Servicios	50.816,66
Pago Luz, Agua, Gas	1.917,00
Otras Erogaciones Administrativas	3.653,63
Difusión Institucional y Relaciones Públicas	5.380,43
Seguridad Isía 132	70.112,00
<b>Subtotal</b>	<b>2.753.510,34</b>
<b>Disponibilidades al Cierre del Ejercicio</b>	<b>101.798,12</b>
<b>Total</b>	<b>2.855.308,46</b>



Cr. JORGE BONAIUTO  
CONTADOR GENERAL DE LA PROVINCIA

ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL




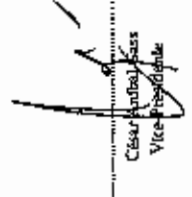



<b>CORDINEU S.E.</b>					
Denominación					
Domicilio Legal:	La Rioja 350 - Neuquén Capital				
Domicilio Administrativo:	Isla 132 - Neuquén Capital				
Actividad Principal:	Planificar, Explotar, Proyectar y Ejecutar el desarrollo integral del proyecto denominado "Paseo de la Costa"				
Actividad Secundaria:					
<b>INSCRIPCIONES:</b>					
Registro Público de Comercio	Nº 28 - Fº 242/266 - Tº II - Año 2002				
Fecha de inscripción en el R.P.C.:	24/06/2002				
Fecha de Vencimiento:	24/06/2101				
Ejercicio Económico Nº:	4 Cuatro				
Iniciado el:	01/01/2005				
Finalizado el:	31/12/2005				
Capital					
Corresponde a 7970 Certificados Nominativos de valor 1.000,00 Cada uno.	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Suscrito</th> <th>Integrado</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7.970.000,00</td> <td>7.970.000,00</td> </tr> </tbody> </table>	Suscrito	Integrado	7.970.000,00	7.970.000,00
Suscrito	Integrado				
7.970.000,00	7.970.000,00				
Montos Expresados en Moneda Homogénea al 31/12/2005					

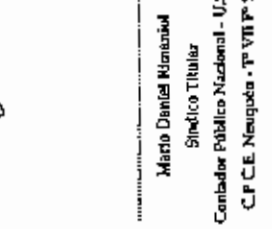
Las Notas de I a 7 y los Anexos I, II y III forman parte integrante de los presentes Estados Contables.  
 Firmado al solo efecto de su identificación con mi informe del 22 de marzo de 2006

CF. JORGE BONAIUTO  
 CONTADOR GENERAL DE LA PRODUCCIÓN

  
 Viviana Pyssek  
 Presidente  
 C.F.C.E. Neuquén - Tº VII Pº 029

  
 César Andueza  
 Vicepresidente

  
 Fabrice Gabriela Rosamía  
 Síndico Titular  
 Contador Público Nacional - U.N.C.  
 C.F.C.E. Neuquén - Tº IV Pº 046

  
 Mario Daniel Minonari  
 Síndico Titular  
 Contador Público Nacional - USAL  
 C.F.C.E. Neuquén - Tº VII Pº 199



ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL