



**VISTO:**

El Expte. CD N°1115/2024 "S/CONVENIO CELEBRADO ROSENAL MANAGEMENT GROUP S.A - MUNICIPALIDAD DE AÑELO"

Y;

**CONSIDERANDO:**

Que es de interés del estado municipal, el desarrollo de un nuevo parque industrial que satisfaga la demanda de las empresas que desean radicarse en la zona,

Que para poder realizar dicho desarrollo, es necesario contar con un proyecto ejecutivo y un conocimiento acabado de los procesos, con el objeto de llevar adelante el mismo de manera eficiente,

Que la empresa Rosental Management Group S.A, posee amplia experiencia en el gerenciamiento de proyectos de inversión inmobiliarios, así como la generación de planes de negocios inmobiliarios para la comercialización de unidades,

Que la empresa Rosental Management Group S.A. fue oportunamente elegida por la Municipalidad de Añelo como fiduciaria del Fideicomiso que se creó para administrar un futuro parque industrial en la localidad de Añelo,

Que el contrato de Fideicomiso referido fue rescindido de común acuerdo entre las partes, quedando la Fiduciaria sin percibir honorario alguno por el estudio técnico realizado,

Que es intención del estado municipal, poseer la propiedad intelectual del estudio técnico para el desarrollo del nuevo parque industrial realizado oportunamente por la empresa Rosental Management Group S.A,

Que a los fines de poder avanzar con el desarrollo del nuevo parque industrial, se firma el presente contrato de cesión de know how entre ROSENAL MANAGEMENT GROUP S.A. y la MUNICIPALIDAD DE AÑELO para ser ratificado por el Honorable Concejo deliberante de la Ciudad de Añelo,

Que resulta pertinente legislar en la materia.

Por ello:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AÑELO  
SANCIONA CON FUERZA DE  
ORDENANZA:**


**ARTÍCULO 1º:** SE RATIFICA el contrato de cesión de know how firmado entre ROSENAL MANAGEMENT GROUP S.A. y la MUNICIPALIDAD DE AÑELO, que como anexo forma parte de la presente.



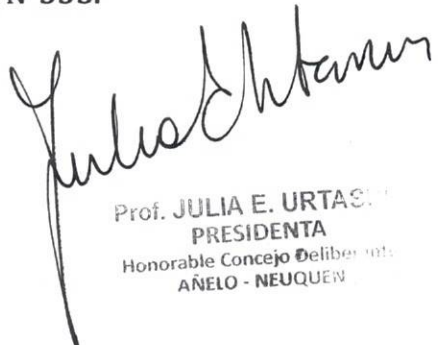
**ARTÍCULO 2º: SE AUTORIZA** al Poder Ejecutivo Municipal a suscribir la escritura traslativa de dominio del inmueble individualizado como Lote R, Remanente del Lote 56, Fracción C, Sección XXVIII, nomenclatura catastral de origen 06-RR012-4877-0000 inscripto en el Registro de Propiedad Inmueble bajo matrícula 1440-Añelo, mensura particular tramitada bajo el expediente N° 8224-EXPM 46659/2024 ; y del Lote R1, Nomenclatura Catastral 06250739614, Remanente del Lote 55a1, parte del remanente de la fracción centro este oeste parte norte del Lote oficial 11 fracción C sección XXVII, nomenclatura catastral de origen 06-RR012-4983-0000 inscripto en el Registro de Propiedad Inmueble bajo matrícula 1439-Añelo, mensura particular tramitada bajo expediente N° 8224-EXPM 45800/2024.

**ARTICULO 3º: SE COMUNICA** al Departamento Ejecutivo Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la ciudad de Añelo en Sesión Ordinaria N°17, del 04 de Diciembre de 2024 consta en **Acta N°335**.

  
PARADA FABIANA  
SECRETARIA PARLAMENTARIA  
Honorable Concejo Deliberante  
AÑELO - NEUQUEN



  
Prof. JULIA E. URTASUN  
PRESIDENTA  
Honorable Concejo Deliberante  
AÑELO - NEUQUEN

CONTRATO DE CESION DE KNOW HOW

PARTES

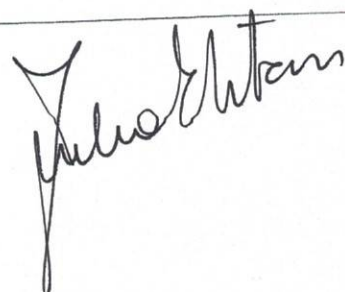
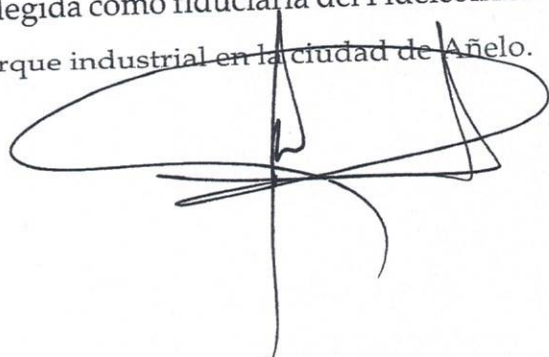
1. **ROSENAL MANAGEMENT GROUP S.A.**, CUIT Nro. 30-71045055-9, con sede social en calle Córdoba 1437, piso 5° oficina 2 de la ciudad de Rosario, Santa Fe, representada en este acto por el Sr Lisandro José ROSENAL, argentino, titular del DNI. N° 31.535.557 en su carácter de Presidente del Directorio conforme lo acredita con la copia del estatuto social y último acta de designación de autoridades, en adelante denominada el "PROPIETARIO, por una parte y
2. **MUNICIPALIDAD DE AÑELO**, 30-99927646-2, con domicilio en Calle 3 s/n Manzana 17 Lote 2 Añelo, provincia de Neuquén, representada en este acto por el Sr. Intendente Municipal Fernando Rodrigo Banderet, DNI: 26.881.032, en adelante denominada el "CESIONARIO", por otra parte; y conjuntamente con el PROPIETARIO las "Partes";

**CLAUSULA PRIMERA.- ANTECEDENTES**

Que el PROPIETARIO, es una empresa argentina con amplia experiencia en el gerenciamiento de proyectos de inversión inmobiliarios habiendo gestionado infinidad de contratos de obra, administrado cobros y pagos de proyectos, realizado análisis financiero y económico de los mismos, gestionado las cuestiones profesionales a nivel legal, contable e impositivo de los proyectos, así como la generación de planes de negocios inmobiliarios para la comercialización de unidades; y quien oportunamente fue elegida como fiduciaria del Fideicomiso que se creó para administrar un futuro parque industrial en la ciudad de Añelo.



1



Que el contrato de Fideicomiso referido fue rescindido de común acuerdo entre las partes siendo que la Fiduciaria no percibió honorario alguno en función de lo establecido en el referido contrato.

Sin perjuicio de ello y habiendo generado una gran cantidad de material técnico destinado al desarrollo y construcción de un parque industrial en Añelo es intención de las Partes que el PROPIETARIO ceda mediante una contraprestación al CESIONARIO el material al que hace objeto el presente.

En consecuencia y, en aplicación de lo anterior, corresponde al PROPIETARIO la titularidad del conocimiento (Know-how) generado a favor de éste último por sus diferentes proveedores y/o empleados.

EL CESIONARIO, es la propia Municipalidad de Añelo, Provincia de Neuquén, quien continua interesada en poder desarrollar un proyecto de parque industrial en la ciudad, por lo que le sería de mucha utilidad poder contar con el material técnico propiedad del PROPIETARIO y tiene intención de acceder a ese know how a los fines de desarrollar en cabeza propia el futuro parque industrial.

#### **CLAUSULA SEGUNDA.- OBJETO DEL CONTRATO**

Mediante el presente documento, el PROPIETARIO cede y transfiere al CESIONARIO el know how o material técnico que fuera elaborado oportunamente para el desarrollo de un parque industrial en la ciudad de Añelo, consistente en:

- Anteproyecto de Parque industrial
- Layout del parque industrial de Añelo
- Proyectos de subdivisión parcelaria
- Detalle de obras de infraestructura con planos de las mismas
  - o Apertura y consolidación de calles y cerco perimetral
  - o Proyecto de redes de servicio

- Obras de electrificación de media y baja tensión
- Alumbrado público
- Obra de suministro de agua potable
- Obra de suministro de gas natural
- Obra de desagües superficiales
- Cronograma de las obras
- Etapas de ejecución de las obras y urbanización del parque industrial
- Presupuesto estimado de obras
- Bocetos de venta y proyección del negocio inmobiliario.

Se adjunta anexo al presente cada uno de los puntos detallados anteriormente firmados por el PROPIETARIO.

### **CLAUSULA TERCERA - PROPIEDAD INTELECTUAL**

Como consecuencia de la transferencia de conocimientos técnicos y profesionales objeto del presente contrato, el CESIONARIO podrá utilizar los mismos a los fines de desarrollar un parque industrial con las características del proyectados sin tener que abonar sumas adicionales en concepto de honorarios por la creación del proyecto ejecutivo técnico.

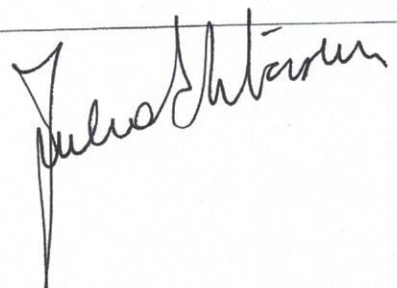
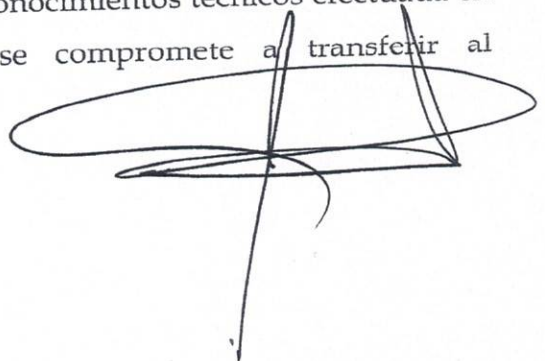
El CESIONARIO reconoce que la totalidad de la propiedad intelectual e información suministrada por el PROPIETARIO al CESIONARIO como consecuencia de la presente es y será considerada de propiedad exclusiva del PROPIETARIO.

### **CLAUSULA CUARTA.- CONTRAPRESTACIÓN**

Como contraprestación por la cesión de los conocimientos técnicos efectuada en el presente contrato, el CESIONARIO se compromete a transferir al PROPIETARIO los siguientes lotes:



3



i.- Lote R, Remanente del Lote 56, Fracción C, Sección XXVIII, nomenclatura catastral de origen 06-RR012-4877-0000 inscripto en el Registro de Propiedad Inmueble bajo matrícula 1440-Añelo ; mensura particular tramitada bajo el expediente N° 8224-EXPM 46659/2024.-

ii.- Lote R1, Nomenclatura Catastral 06250739614, Remanente del Lote 55a1, parte del remanente de la fracción centro este oeste parte norte del Lote oficial 11 fracción C sección XXVII, nomenclatura catastral de origen 06-RR012-4983-0000 inscripto en el Registro de Propiedad Inmueble bajo matrícula 1439-Añelo, mensura particular tramitada bajo expediente N° 8224-EXPM 45800/2024.

La escritura traslativa de dominio deberá realizarse simultáneamente con la firma del presente por ante la escribana a designar por el CESIONARIO.

#### **CLAUSULA QUINTA.- RESPONSABILIDADES**

Tal como lo establece el art. 1520 del Código Civil y Comercial de la República Argentina, el PROPIETARIO no responde por las obligaciones del CESIONARIO, excepto disposición legal expresa en contrario.

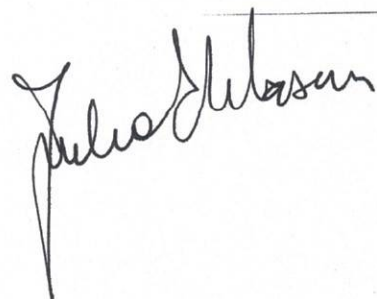
Asimismo las Partes acuerdan establecer expresamente las siguientes exclusiones de responsabilidad:

##### **5.1 Exclusión de Responsabilidad Laboral del CESIONARIO:**

EL CESIONARIO no responderá por el cumplimiento de las normas laborales, previsionales y de la seguridad social tales como pago de salarios, indemnizaciones, aportes y contribuciones a la seguridad social, así como cualquier tipo de responsabilidad derivada de los contratos laborales, de locación de servicios o de cualquier otro tipo que haya celebrado el PROPIETARIO a los fines de desarrollar el material técnico objeto de la presente cesión



4



## 5.2 Exclusión de Responsabilidad Civil del PROPIETARIO:

Las partes acuerdan que el PROPIETARIO no será responsable de ninguna consecuencia que tenga como causa la utilización por parte del CESIONARIO del material técnico cedido, siendo que éste último deberá tomar todos los recaudos necesarios y contratar todos los profesionales de las áreas técnicas correspondientes a los fines de que con la información recibida éstos puedan llevar adelante el proyecto de parque industrial.

## CLAUSULA SEXTA.- COMUNICACIONES Y DOMICILIO DE LAS PARTES

Las partes señalan como sus respectivos domicilios los especificados en la introducción del presente contrato, por lo que se reputarán válidas todas las comunicaciones y notificaciones dirigidas a los mismos con motivo de la ejecución del presente contrato. El cambio de domicilio de cualquiera de las partes surtirá efecto desde la fecha de comunicación de dicho cambio a la contraparte, por cualquier medio escrito.

## CLAUSULA SEPTIMA: DECLARACIONES.

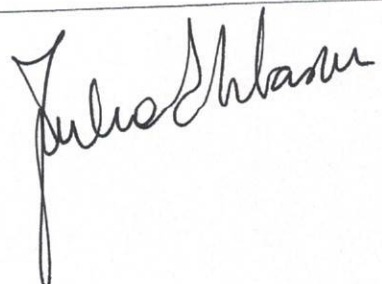
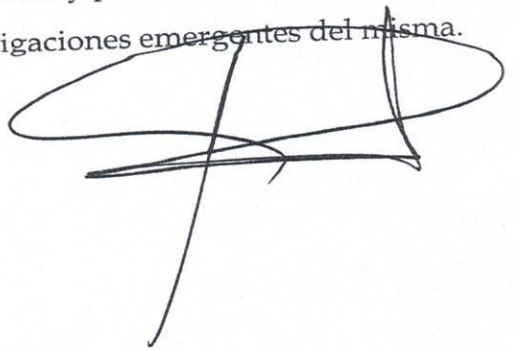
### Declaraciones y Garantías del PROPIETARIO:

El PROPIETARIO declara y garantiza que:

- A. El PROPIETARIO es una sociedad anónima debidamente constituida, válidamente existente y vigente bajo las Leyes de la República Argentina.
- B. El presente es un convenio válido y vinculante para éste y será ejecutable contra él de conformidad con los términos del mismo.
- C. El PROPIETARIO cuenta con todas las facultades y poderes necesarios para el otorgamiento del presente y cumplir con las obligaciones emergentes del mismo.



5



D. El PROPIETARIO cumple con todos los requisitos societarios y posee las facultades y poderes para llevar a cabo sus actividades en legal forma conforme a su objeto social.

E. El PROPIETARIO no requiere ningún consentimiento, aprobación, autorización, presentación o notificación a ningún ente gubernamental o autoridad administrativa o judicial o de un tercero a los fines del otorgamiento del presente.

F. La celebración y cumplimiento de este contrato no violan disposiciones de ninguna ley, decreto, reglamentación o resolución aplicable al PROPIETARIO para cumplir sus obligaciones bajo este Contrato, ni ningún acuerdo, contrato o convenio que el PROPIETARIO haya celebrado.

Declaraciones y Garantías del CESIONARIO:

El CESIONARIO declara y garantiza que declara que:

A. El CESIONARIO es un municipio de la Provincia de Neuquén vigente bajo las Leyes de la República Argentina.

B. El presente contrato es válido y vinculante para el CESIONARIO y ejecutable contra él de conformidad con los términos del mismo.

C. El CESIONARIO cuenta con todas las facultades y poderes necesarios para la celebración del presente contrato y cumplir con las obligaciones emergentes del misma.

D. El CESIONARIO ha obtenido aprobación expresa de parte del Concejo Municipal de Añelo a los fines de la suscripción del presente y no requiere ninguna autorización, presentación o notificación adicional.

E. La celebración y cumplimiento de este contrato no violan disposiciones de ninguna ley, decreto, reglamentación o resolución aplicable al CESIONARIO



para cumplir sus obligaciones bajo este Contrato, ni ningún acuerdo, contrato o convenio que el CESIONARIO haya celebrado.

**CLAUSULA OCTAVA. MISCELANEAS.**

**DIVISIBILIDAD.** La nulidad o invalidez de cualquiera de las Cláusulas de este contrato no afectará la validez de cualquier otra. En caso de ser declarada nula o inválida por un tribunal competente alguna cláusula de este contrato, la misma será considerada como independiente y dividida del resto de las disposiciones del mismo, las cuales continuarán en pleno vigor conforme a sus términos.

**NO RENUNCIA.** La omisión o negligencia de las Partes para ejercitar sus derechos en cuanto al cumplimiento de las obligaciones que el presente contrato impone, no podrá por ningún concepto interpretarse como renuncia al ejercicio de tales derechos.

**SELLADOS.** Los sellados que pudieran corresponder al presente contrato serán abonados por las partes por mitades.

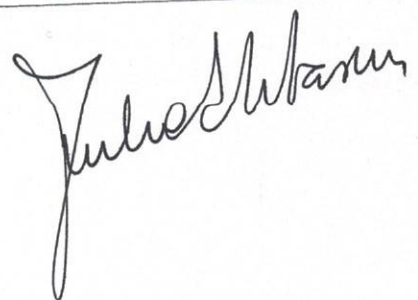
**GASTOS.** Los honorarios y gastos de asesores relacionados con la elaboración, y firma el presente contrato deberán ser pagados por cada una de las Partes respecto de sus respectivos asesores.

**CLAUSULA NOVENA. JURISDICCION Y RENUNCIA AL FUERO FEDERAL.-**

Para cualquier divergencia o controversia que se genere con motivo de la celebración y ejecución del presente contrato, las partes convienen en resolver sus diferencias bajo los principios del trato armónico y directo bajo los lineamientos de una mediación privada entre las Partes, previo al inicio de cualquier acción judicial. En el supuesto que las partes no pudieran alcanzar un acuerdo y luego de transcurridos 90 días del comienzo de la referida etapa de mediación previa, las partes señalan que serán competentes para entender en cualquier divergencia o controversia que se genere con motivo de la celebración



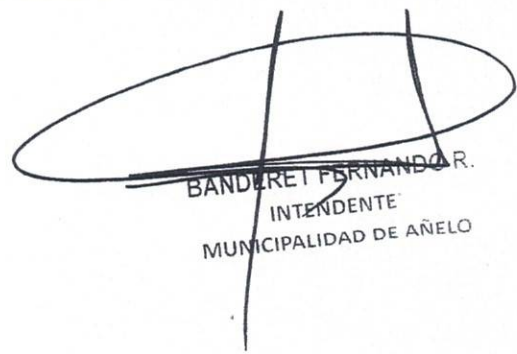
7



y ejecución del presente contrato los tribunales provinciales ordinarios de la ciudad de Neuquén, Provincia de Neuquén, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder, incluyendo el federal.

En prueba de conformidad se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de Neuquén, Provincia de Neuquén a los 28 días del mes de octubre de 2024.

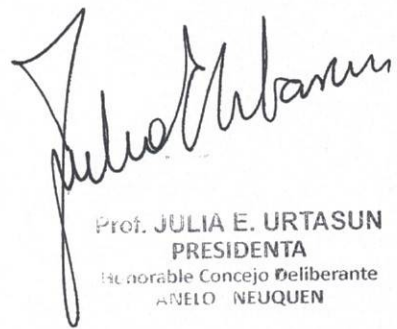
- Anexo I  
Documental correspondiente al know how a ceder al CESIONARIO.-



BANDEREI FERNANDO R.  
INTENDENTE  
MUNICIPALIDAD DE AÑELO



PARADA FABIANA INES  
SECRETARIA PARLAMENTARIA  
Honorable Concejo Deliberante  
AÑELO - NEUQUEN



Prof. JULIA E. URTASUN  
PRESIDENTA  
Honorable Concejo Deliberante  
AÑELO - NEUQUEN