


JSRN	PROYECTO DE ORDENANZA	 <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
------	-----------------------	---

PROYECTO DE ORDENANZA N° ___ - 2021

- 333 - 21

- 5 JUL 2021

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: OTORGAR EN COMODATO FRACCIÓN INMUEBLE NC 19-2-F-287-19 A ASOCIACIÓN CIVIL ADULTOS MAYORES BARILOCHE.

ANTECEDENTES

Carta Orgánica Municipal.

Ordenanza 1594-CM-06: Creación del Banco de Tierras Municipal.

Ordenanza 1815-CM-08: Creación del Instituto Municipal de Tierras y Vivienda para el hábitat social.

Ordenanza 2000-CM-09: Declarar Interés Social, Autorizar Planteo Urbanístico "Altos del Este" y aprobar Parámetros Urbanísticos.

Ordenanza 2083-CM-10: Mecanismo para Cesiones, Comodatos, uso-habitación, Inmuebles Municipales. Abroga las Ordenanzas 110-I-77 y 1580-CM-06.

Nota 257-DOC-19: Entrega de Plano de Arquitectura (plantas, cortes y vistas) del modelo de referencia del proyecto, con fecha 22/02/2019, suscrita por el Arq. Adriana Conde.

Nota S/N de fecha 26/04/2019 de la Asociación Adultos Mayores Bariloche dirigida al Sr. Intendente Gustavo Gennuso, presentando Plan tentativo de desarrollo del proyecto y respuestas al formulario de propuestas de uso de suelo IMTVHS.

Nota interna N° 315-SD-19: Adjunta copia de informe de la SSPU, suscrito por Arq. Juan Pablo List.

Nota GA 2021-023: Solicita Croquis de parcela 19-2-F-287-19, B° Altos del Este.

Nota 15-IMTVHS-2021: Adjunta Nomenclatura Provisoria y Croquis de ubicación de parcela 19-2-F-287-19, B° Altos del Este.

Nota GA 2021-019: Solicita información sobre la factibilidad del uso de la parcela 19-2-F- 287-19.

JSRN	PROYECTO DE ORDENANZA	<p>No a la violencia de género. Ni una menos.</p> <p>(Ordenanza 3029-CM-18)</p>
------	-----------------------	---



Nota 158-IPPV-2021: de Robinson A. Jaldo, Delegado IPPV, de fecha 20 de mayo de 2021. Informa viabilidad de uso de la parcela 19-2-F-287-19.

Inscripción al Registro de Organizaciones No Gubernamentales (Ord. 730-CM-19).

Resolución 076 de Inspección General de Personas Jurídicas de RN registrando Personería Jurídica N° 2856.

Copia de Acta Constitutiva de la Asociación.

Copia de Acta de designación de autoridades vigentes de la Asociación.

Croquis de ubicación de la parcela 19-2-F-287-19 y de superficie de origen.

FUNDAMENTOS

La "Asociación Civil Adultos Mayores Bariloche", es una asociación sin fines de lucro, con personería jurídica nro. 2856/11, fundada el 21 de noviembre del año 2011 que se dedica a colaborar en el Hospital Zonal "Ramón Carrillo" y a su vez, acompaña a diferentes instituciones de bien público, entre ellas al Centro de Salud del Barrio El Frutillar, a los comedores infantiles "Gotitas de Esfuerzo" del Barrio Nuestras Malvinas y "Los Peques" del Barrio El Frutillar. También guarda una fuerte relación y vínculo con el Centro de Abuelos "Amanecer" y con diferentes Comunidades y específicamente con Centros de Personas Mayores de nuestra Línea Sur.

Ponderando la figura y actividades que desarrolla la Asociación, en la presente se pone a consideración una herramienta que permita dar respuesta a un anhelo de la misma y de sus integrantes. En tal sentido existe una solicitud al Estado Municipal para tener acompañamiento en un proyecto presentado durante el año 2019 para la construcción de un "CENTRO COMUNITARIO", cuyo emplazamiento podrían afrontar con recursos propios y con el acompañamiento de otros actores de la comunidad que apadrinan a la institución.

Mediante dicho espacio, se busca poder consolidar la actividad de la Asociación, permitiendo contener y generar un espacio de encuentro para las Personas Mayores, con la instalación de un "HOGAR DE DIA", donde puedan entretenerse con sus pares, compartir en familia, tener momentos de recreación, capacitación, asistencia sanitaria, charlas sobre distintas temáticas, actividades artísticas y socioculturales, procesos de rehabilitación física, entre otras acciones de su interés y necesidad.



JSRN	PROYECTO DE ORDENANZA	No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 3029-CM-18)
------	-----------------------	--


En la búsqueda de un espacio que sea apto para el desarrollo de las actividades propuestas y ante el requerimiento de la Asociación, se ha contemplado la posibilidad de que dicha respuesta se encuadre dentro del parcelario que fuera oportunamente regulado por la Ordenanza 2000-CM-09, que declaró de Interés Social los inmuebles designados catastralmente 19-2-F-026-11A y 19-2-F-026-11B – nomenclaturas de origen-, Urbanización 35 Hectáreas: "Altos del Este", y autorizó el Planteo Urbanístico para lotes para vivienda individual y viviendas colectivas. Asimismo se aprobó el Plano de Zonificación y se establecieron indicadores urbanísticos a dicho fraccionamiento.

Atento a la solicitud remitida oportunamente, en una primera oportunidad se evaluó afectar en comodato la parcela 19-2-F-279B-01, tal como se desprende del análisis realizado en la Nota interna N° 315-SD-19, dónde la Secretaría de Desarrollo Urbano realizó un análisis de la factibilidad del proyecto. Previo a avanzar en dicho comodato, se advirtió que dicha parcela debía ser afectada a obras de infraestructura para el complejo habitacional desarrollado por IPPV en dicho sector, lo que sumado a la topografía de la parcela, obligó a la búsqueda de otra solución dentro de la misma zona.

Es por ello que se identifica conjuntamente con las autoridades del IMTVHS la viabilidad de otorgar en comodato una fracción de la parcela cuya nomenclatura provisoria es NC19-2-F-287-19. Para verificar la disponibilidad de dicha parcela, se requirió previamente al IPPV un informe sobre la existencia de algún compromiso de obra o proyecto que pudiera afectar dicha ubicación. A tal requerimiento, mediante Nota N° 158/2021 de la Delegación Bariloche, el IPPV ha informado que no tiene previsto el uso de la parcela, con lo cual, es posible avanzar desde la órbita municipal con la afectación que impulsa la presente.

En relación a la parcela NC 19-2-F-287-19, la misma posee una superficie total de 5.164,68 m², razón por la cual es necesario confrontar dicha superficie con la real necesidad estipulada en el proyecto por parte de la Asociación interesada. En ese sentido, nos remitimos a la evaluación que oportunamente se realizó del proyecto, de la cual se desprenden las siguientes necesidades de superficies:

- Módulo 1: SUM de 81 m² según plano que acompaña la presentación;
- Módulo 2: Espacio de Consultorios / Alojamientos, 4 a 6 unidades con baño privado y sector de servicios comunes de 150 m²;
- Módulo 3: Gimnasio con baños de 120 m²;


JSRN	PROYECTO DE ORDENANZA	 No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 3029-CM-18)
------	-----------------------	---

- Módulo 4: Área deportiva exterior de 60 m², frontón de 50 m², cancha de tejos de 60 m² con cancha de básquet de 120 m² y espacio ajardinado sin superficie definida;
- Módulo 5: Establecimiento vehicular de 750 m².

La sumatoria de las superficies proyectadas nos da una superficie total de 1.391 m², a la cual debe sumarse una superficie estimada de circulación del 20% y una superficie de parquizado del 20%, lo que resulta en una superficie mínima aproximada de 2.000 m².

Es por ello que se considera oportuno ceder en comodato una fracción de la parcela antes señalada de 2546,29 m² que responde a esta necesidad mínima de superficie y deja lugar a posibles cambios en el proyecto que requieran un margen en la implantación. En contrapartida se deja un remanente de la parcela fiscal de 2618,39 m², disponible para otros fines comunitarios que el Municipio pueda merituar oportunamente o una eventual ampliación del actual proyecto a desarrollar por la Asociación. Es importante señalar que además de la parcela de referencia, ya se cuenta con la cobertura de otras necesidades de equipamiento urbano del sector, mediante la afectación previa de otras parcelas dentro del planteo urbanístico señalado.

Por ello, a los fines de ratificar la intención de acuerdo que han podido establecer los beneficiarios de la presente, el Departamento Ejecutivo y el IMTVHS, es que se pone a consideración y se adjunta para su aprobación como ANEXO II, el modelo de convenio a suscribir, a los efectos de poder avanzar en aquellos pasos administrativos que procuren a su vez cristalizar un apoyo sumamente importante a la tarea social que realiza la ASOCIACIÓN CIVIL ADULTOS MAYORES BARILOCHE, consolidando un paso más en el camino a lograr un nuevo equipamiento de uso social que será beneficioso no solamente para los integrantes de la Asociación sino para toda la población del sector.

JSRN	PROYECTO DE ORDENANZA	 <p>No a la violencia de género. Ni una menos.</p> <p>(Ordenanza 3029-CM-18)</p>
------	-----------------------	---


AUTORES: Concejales Gerardo Ávila, Natalia Almonacid, Claudia Torres, Norma Taboada y Carlos Sánchez y Puente (Bloque JSRN)

 Firmado digitalmente por:
 ÁVILA Gerardo Sergio //
 CONCEJAL MUNICIPAL -
 BLOQUE JUNTOS SOMOS RÍO
 NEGRO (JSRN) // Fecha y hora:
 05.07.2021 11:14:12 //Email:
 gerardoavila.jsrn@gmail.com

INICIATIVA: Asociación Civil Adultos Mayores Bariloche

COLABORADORES: Presidente IMTVHS Sr. Javier Eduardo Gimenez; Cecilia Piedrabuena (a cargo del Banco de Tierras IMTVHS); Mauricio Aguilar (Jefe Departamento Técnico Financiero IMTVHS); Asesoras Romina Molina, Belén Alonso y Ana Rojas.

El proyecto original N° /21, con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día de de 2021, según ún consta en el Acta N° /21. Por ello, en ejercicio de las atribuciones que le otorga el Art. 38 de la Carta Orgánica Municipal,

JSRN	PROYECTO DE ORDENANZA	 No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 3029-CM-18)
------	-----------------------	---

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CARLOS DE BARILOCHE
SANCIONA CON CARÁCTER
DE ORDENANZA**

- Art. 1°) Se desafecta del dominio público municipal y se afecta al dominio privado municipal una fracción de 2546,29 m2 del inmueble designado catastralmente como 19-2-F-287-19, quedando una superficie remanente de 2618,39 m2 en la parcela, según el plano que como ANEXO I se aprueba y forma parte de la presente.
- Art. 2°) Se autoriza al Departamento Ejecutivo a otorgar en comodato la fracción de 2546,29 m2 del inmueble identificado bajo nomenclatura catastral provisoria 19-2-F-287-19, del Barrio Altos del Este, por un plazo de 20 (veinte) años a la Asociación Civil Adultos Mayores Bariloche (Personería Jurídica N° 2856/11).
- Art. 3°) Se autoriza al Departamento Ejecutivo la suscripción del modelo de convenio de comodato que se aprueba y forma parte de la presente ordenanza como ANEXO II.
- Art. 4°) Las medidas y superficie de la parcela objeto de la presente estarán sujetas a eventuales variaciones mínimas de acuerdo a la mensura definitiva y la registración correspondiente en la Dirección de Catastro Provincial.
- Art. 5°) La Asociación Civil de Adultos Mayores Bariloche deberá efectuar a su costo el deslinde y amojonamiento de la parcela y realizar los trabajos de acondicionamiento del predio.
- Art. 6°) El inmueble se destinará exclusivamente para usos comunitarios sin fines de lucro, con el objeto de desarrollar actividades que propendan al mejoramiento de la calidad de vida de las personas mayores, compatibles con lo establecido en el Acta Constitutiva de la Asociación.
- Art. 7°) De no cumplirse con lo establecido en la presente ordenanza y lo estipulado en el convenio, el comodato quedará sin efecto procediendo a la resolución del contrato, restituyendo el bien al dominio privado municipal, con las mejoras realizadas.
- Art. 8°) Se encomienda al Departamento Ejecutivo informe al Concejo Municipal la fecha de firma del comodato suscripto en el marco de la presente, remitiendo copia simple del mismo.



JSRN	PROYECTO DE ORDENANZA	No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 3029-CM-18)
------	-----------------------	--

Art. 9°) Se encomienda al IMTVHS incluir el presente comodato en el registro municipal según lo establece la Ordenanza 2083-CM-10 o la que a futuro la reemplace.

Art.10°) La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación.

Art.11°) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.



JSRN	PROYECTO DE ORDENANZA	No a la violencia de género. NI una menos. (Ordenanza 3029-CM-18)
------	-----------------------	--

ANEXO II

CONTRATO DE COMODATO


Entre la MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE, CUIT XX-XXXXXX-X, representado en este acto por el SR. Intendente, GUSTAVO ENRIQUE GENUSSO, DNI XX.XXX.XXX, con domicilio legal en Centro Cívico de la Ciudad de San Carlos de Bariloche, en adelante "LA MUNICIPALIDAD" y/o "EL MUNICIPIO" por una parte, y por la otra, la ASOCIACIÓN CIVIL ADULTOS MAYORES BARILOCHE, personería jurídica N°2856/2011, con domicilio en Manzana 287 Lote 19 Barrio Altos del Este de la Ciudad de San Carlos de Bariloche, representada en este acto por la SRA. ESTELA MARY GARCIA, DNI X.XXX.XXX, en su calidad de Presidenta, y por el SR. HORACIO VAZQUEZ, DNI X.XXX.XXX, en su carácter de Secretario, en adelante "LA COMODATARIA" "LA ASOCIACIÓN", y/o "LA ASOCIACIÓN COMODATARIA" indistintamente, convienen en celebrar el presente contrato de comodato que se registrará conforme las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: La MUNICIPALIDAD otorga en comodato a la ASOCIACIÓN el uso de una fracción del inmueble designado catastralmente 19-2-F-287-19, cuya superficie es de Dos mil quinientos cuarenta y seis con veintinueve (2546,29) m² sito en Calle S/N del Barrio Altos del Este.

LA ASOCIACIÓN manifiesta conocer e identificar el inmueble objeto de la presente, cuya entrega recibe libre de mejoras con la firma de este convenio.

SEGUNDA: El comodato establecido conforme la CLÁUSULA PRIMERA es de carácter gratuito y se conviene por el plazo de (20) años a contar a partir de la firma del presente.

La renovación constituye facultad exclusiva de la Municipalidad, por ende, no se presumirá la renovación automática del presente contrato. Una o ambas partes podrán declarar de forma fehaciente el pedido de renovación o el acuerdo previo de las partes en un plazo no menor a los 180 días antes del vencimiento antes indicado, dando lugar en caso de acuerdo a la redacción y aprobación de la correspondiente ordenanza.

JSRN	PROYECTO DE ORDENANZA	 <p>No a la violencia de género. Ni una menos.</p> <p>(Ordenanza 3029-CM-18)</p>
------	-----------------------	---

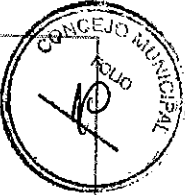
TERCERA: La ASOCIACIÓN se obliga a:

- a. Destinar el inmueble exclusivamente para la construcción de un Centro Comunitario para usos sociales, culturales y deportivos de los integrantes de la entidad y de otros actores de la comunidad que pudieran acordarse en el futuro y que se encuentren comprendidos dentro de los fines que conforman su estatuto social y otros que fueran expresamente autorizados por LA MUNICIPALIDAD;
- b. Realizar la colocación de un cartel en el terreno y en la posterior infraestructura a edificar que indique el destino como Sede de la Asociación y el comodato municipal conforme n° de ordenanza que aprueba la presente en un plazo de treinta (30) días desde la firma del convenio;
- c. Realizar el cierre perimetral del predio y proceder a las tareas de preparación o limpieza del mismo en un plazo de noventa (90) días desde la firma del convenio;
- d. Realizar el amojonamiento del predio en un plazo de ciento ochenta (180) días desde la firma del convenio.
- e. Realizar la construcción de la infraestructura a implantar en la parcela con planos aprobados por la Dirección de Obras Particulares, según el marco que establece el Código de Edificación y normativa aplicable a la zona de implantación; y
- f. Dar inicio a las obras y proyectos contemplados en la presente dentro de los cinco (5) años subsiguientes de suscrito el presente y terminar las mismas en un plazo no mayor a diez (10) años a contar desde la misma fecha.

El incumplimiento de estas obligaciones producirá automáticamente la rescisión del contrato, dando lugar a las responsabilidades que a tal efecto se convienen en la CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA.

En tal caso, LA COMODATARIA deberá proceder a la restitución del inmueble en el perentorio plazo de diez (10) días corridos contados a partir de la notificación que a tal efecto curse LA MUNICIPALIDAD.

CUARTA: Todas las construcciones y mejoras que se realicen sobre el inmueble cedido, una vez finalizado el presente comodato, sea por vencimiento del plazo o por cualquier causa o motivo, y en el estado en que se encuentren, constituyen parte del dominio municipal, sin derecho a reclamo o compensación alguna.

JSRN	PROYECTO DE ORDENANZA	 No a la violencia de género. NI una menos. (Ordenanza 3029-CM-18)
------	-----------------------	---

QUINTA: Todos los servicios, tasas e impuestos, sean municipales o provinciales, existentes o que en el futuro gravasen el inmueble por su uso, estarán a cargo de LA COMODATARIA desde la firma del presente.

Dicha obligación subsistirá por todo el término de este contrato y hasta tanto se produzca la total desocupación del inmueble cedido.

SEXTA: LA COMODATARIA asume el compromiso de velar por la seguridad, cuidado y vigilancia, así como por el mantenimiento y la limpieza del inmueble cedido. En ese sentido, se obliga a contratar y mantener actualizado el pago de los seguros de responsabilidad civil e incendios necesarios para cubrir los riesgos de siniestros que pudieran afectar a las construcciones y a las personas y mantendrá totalmente indemne a LA MUNICIPALIDAD de todo reclamo judicial o extrajudicial por cualquier concepto que pudiere ocurrir, respecto de terceros y/o dependientes.


SÉPTIMA: LA COMODATARIA se obliga a brindar al Departamento Ejecutivo Municipal el uso gratuito de las instalaciones cuando este así lo requiera y dentro de la planificación anual que se acuerde entre las partes.

OCTAVA: LA COMODATARIA no podrá permitir el uso del inmueble con fines ajenos e incompatibles con la finalidad prevista en la CLÁUSULA TERCERA. Tampoco podrá transferir, ceder o permutar, ni alquilar de forma permanente o dar en comodato total o parcialmente el inmueble objeto de la presente, sea a título oneroso o gratuito.

NOVENA: LA COMODATARIA deberá conservar toda documentación que se genere con motivo de la utilización de la parcela para los fines previstos, a los efectos de la verificación del cumplimiento de los fines del presente contrato y ante el requerimiento o auditoría de LA MUNICIPALIDAD.

DÉCIMA: LA COMODATARIA acepta y reconoce las amplias facultades de LA MUNICIPALIDAD para efectuar por sí o por quien designe, las auditorías que se estimen oportunas para comprobar el cumplimiento de las metas establecidas y el destino del inmueble suministrado, así como para requerir toda la documentación relacionada al cumplimiento de la CLÁUSULA TERCERA del presente Convenio.

DÉCIMO PRIMERA: La inobservancia por parte de LA COMODATARIA de cualquiera de las obligaciones a su cargo, dará derecho LA MUNICIPALIDAD a exigir el efectivo cumplimiento o bien a dar por resuelto el presente, pudiendo exigir la entrega inmediata del inmueble y/o iniciar las acciones judiciales que por derecho corresponda con el fin de obtener la restitución del inmueble cedido.

JSRN	PROYECTO DE ORDENANZA	 No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 3029-CM-18)
------	-----------------------	---

DÉCIMO SEGUNDA: LA MUNICIPALIDAD podrá exigir la desocupación inmediata del inmueble, sin derecho a indemnización alguna a favor del comodatario, en los siguientes supuestos:

- a) Por incumplimiento del objeto;
- b) Por el incumplimiento persistente del pago de impuestos y tasas;
- b) por constatación de modificación de la actividad o destino;
- c) por falta de utilización del mismo; o
- d) por disolución o intervención y/o acefalía de la Asociación.

DÉCIMO TERCERA: LA COMODATARIA asume íntegramente la responsabilidad respecto a las consecuencias directas o indirectas que pudiere ocasionar las obligaciones asumidas respecto a los bienes, obras y/o servicios o las acciones realizadas por la misma o por terceros autorizados por ella.

A tales efectos, se deja constancia de que la responsabilidad será asumida en forma individual en virtud de la efectiva responsabilidad incurrida, no siendo LA MUNICIPALIDAD de ninguna manera solidariamente responsable por los actos de LA COMODATARIA o TERCEROS autorizados por la misma.

Si LA COMODATARIA incumpliera cualquiera de las obligaciones a su cargo, deberá mantener indemne al MUNICIPIO respecto de cualquier reclamo, demanda o recurso de naturaleza administrativa o judicial que pueda interponer cualquier tercero por tal incumplimiento.

DÉCIMO CUARTA: Las partes declaran expresamente que LA MUNICIPALIDAD no tiene vinculación o relación laboral y/o jurídica alguna con el personal contratado (o a contratar) por LA COMODATARIA, asumiendo esta última la obligación de liberar al MUNICIPIO de toda responsabilidad emergente de cualquier tipo de reclamo judicial y/o extrajudicial que dichos actores o terceros pudieran formular en ocasión o en consecuencia de las tareas emprendidas por LA ASOCIACIÓN en cumplimiento del presente convenio.

DÉCIMO QUINTA: LA COMODATARIA declara que ocupa el inmueble sólo en calidad de autorizada por LA MUNICIPALIDAD y en los términos de este contrato, renunciando expresamente a la posesión con ánimos domini, y declara que durante toda la vigencia de la ocupación que ejerce en virtud de este contrato reconoce como poseedor y titular pleno de dominio a la MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE.

JSRN	PROYECTO DE ORDENANZA	No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 3029-CM-18)
------	-----------------------	--



DÉCIMO SEXTA: Las partes constituyen como domicilios especiales a los efectos del presente contrato los individualizados ut supra, donde tendrán plena validez todas las notificaciones, sean judiciales o extrajudiciales, que las partes se cursen con motivo u ocasión del presente.

Asimismo podrán establecer medios fehacientes de comunicación electrónica, debidamente notificados y reconocidos entre las partes.

DÉCIMO SÉPTIMA: La partes voluntariamente someten cualquier diferendo que pudiera surgir en la interpretación o ejecución del presente, a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de San Carlos de Bariloche, IIIra Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con renuncia expresa a todo otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponderles.

En prueba de conformidad, se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, a los ____ días del mes de _____ de 2021.

ANEXO N°

MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE	
Tierra y Vivienda	
PROYECTO / OBRA:	PROYECTO DE LOTEO SOCIAL BARRIO ALTOS DEL ESTE (35Ha.)
PLANO:	ANEXO COMODATO - CENTRO DE ABUELOS ASOCIACION ADULTOS MAYORES BARILOCHE
REPRESENTANTE TECNICO	Metr. n°
NOMENCLATURA CATASTRAL DE ORIGEN	19-2-F-026-11A / 118
NOMENCLATURA CATASTRAL PROVISORIA	19-2-F-287-019
ESCALA:	FECHA: Junio de 2021
	PLANO N° 01

CROQUIS DE UBICACION:

