



MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE  
PROVINCIA DE RIO NEGRO

23 OCT 2018 PROYECTO DE ORDENANZA N° 2018-1044/18

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: SE APRUEBA BOLETO DE COMPRAVENTA. COOPERATIVA LIU CURA EN EL BARRIO FRUTILLAR NORTE.

ANTECEDENTES

Constitución Nacional.

Constitución de la Provincia de Río Negro.

Leyes Provinciales 1015 (Ley General de Expropiaciones) y 4786 (Declarar de utilidad pública y sujeta a expropiación la fracción de la parcela NC 19-2-H-H10-02B).

Carta Orgánica Municipal de Bariloche.

Ordenanza 1815-CM-08 Texto Ordenado por Ordenanza 2070-CM-10. Crea el IMTVHS

Ordenanza 2233-CM-11. Aprueba el boleto de compraventa 42,5 hectáreas.

Ordenanzas 2314-CM-12 y 2318-CM-12. Se declara de utilidad pública y sujeta a expropiación una fracción de 26,5 hectáreas del inmueble designado catastralmente 19-2-H-H10-02B, cuyo destino será exclusivamente el desarrollo de loteos de carácter social.

Planteo urbanístico autorizado correspondiente a BARRIO FRUTILLAR NORTE o 26,5 HECTAREAS

Ordenanza 2647-CM-15. Se aprueba suscripción boletos compraventa con Cooperativas: de Vivienda, Consumo y Servicios Públicos "Nuestra Tierra Ltda." y de Vivienda "Rucal Hue Ltda." de parcelas ubicadas dentro del planteo urbanístico correspondiente a Barrio Frutillar Norte.

Acta de directorio del IMTVHS Nro. 128-IMTVHS-18 de fecha 12 de marzo de 2018 que aprueba la venta de los 12 (doce) inmuebles a la COOPERATIVA LIUCURA LTDA. DE VIVIENDA, CONSUMO Y SERVICIOS PUBLICOS Y OTROS SERVICIOS SOCIALES

FUNDAMENTOS

De acuerdo a lo establecido en los artículos 1° y 2° de las Ordenanzas 2314-CM-12 y 2318-CM-12 se declaró de utilidad pública y sujeta a expropiación una fracción de 265.505,94 metros cuadrados del inmueble designado catastralmente como NC 19-2H-H10-02B, estableciéndose como sujeto expropiante a la Municipalidad de San Carlos de Bariloche.

A ello se debe adicionar que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1° de la ley 4786, la parcela antes mencionada fue declarada de utilidad pública y sujeta a expropiación por la Legislatura Provincial. El artículo 3° de tal cuerpo normativo indica que el destino del inmueble a expropiar será para el desarrollo de loteos de carácter social.

La Ordenanza 2400-CM-13 aprueba los boletos de compraventa celebrados entre el Departamento Ejecutivo, el Instituto de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social y las Cooperativas de Vivienda, Consumo, Servicios Públicos y otros Servicios 13 de Mayo Limitada, Liucura Limitada, Sueño de Todos Limitada y La Pionera Patagónica respectivamente.

La Ordenanza 2647-CM-15 aprueba boletos de Compraventa y adjudica a los integrantes de las Cooperativas RUCAL HUE y NUESTRA TIERRA parcelas en 26 Hectáreas y Media.

En este sentido, se firmó con fecha 25/07/2018 un boleto de compra venta con la COOPERATIVA LIUCURA por la venta de 12 lotes en la zona denominada "FRUTILLAR NORTE"

Por consiguiente ahora, resulta necesario a los fines de su ratificación y validez, proceder a aprobar la suscripción del boleto adjunto mediante la promulgación de la presente Ordenanza; informando posteriormente de tal situación al Tribunal de Contralor.

AUTOR: Intendente Municipal Ing. Gustavo Gennuso.

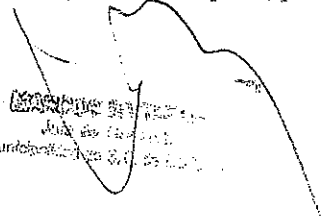
COLABORADORA: Presidente del IMTVHS, Dra. Laura Zannoni.

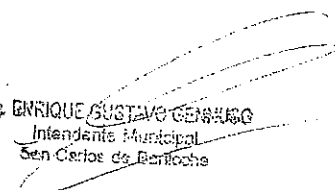
El proyecto original N° , con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día de de , según consta en el Acta N° . Por ello, en ejercicio de las atribuciones que le otorga el Art. 38 de la Carta Orgánica Municipal,

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

ORDENANZA

- Art. 1º) Se ratifica el Boleto de Compraventa, incorporado como Anexo I, celebrado entre el IMTVHS y la COOPERATIVA LIUCURA LTDA. DE VIVIENDA, CONSUMO Y SERVICIOS PUBLICOS Y OTROS SERVICIOS SOCIALES; por los cuales le venden 12 (doce) parcelas de dominio privado municipal ubicadas dentro del planteo urbanístico correspondiente a BARRIO FRUTILLAR NORTE o 26, 5 HECTAREAS
- Art. 2º) La superficie total involucrada es de dos mil novecientos noventa y uno con noventa y tres decímetros cuadrados (2.991,93m2) conforme las medidas y linderos que surgen del plano Anexo-II que se adjunta y forma parte de la presente.
- Art. 3º) El precio autorizado por la presente es de pesos quinientos cuarenta mil (\$ 540.000.-) que será cancelado conforme surge del boleto de compra venta adjunto que por la presente se aprueba.
- Art. 4º) Todos los fondos que ingresen a la Municipalidad en virtud de la venta autorizada por la presente ordenanza sólo podrán tener como destino su aplicación a futuras soluciones habitacionales a ubicarse dentro del ejido de San Carlos de Bariloche.
- Art. 5º) Comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.

  
Intendente Municipal  
San Carlos de Bariloche

  
Ing. ENRIQUE GUSTAVO GENNUSO  
Intendente Municipal  
San Carlos de Bariloche

### ACTA ACUERDO

En la ciudad de San Carlos de Bariloche a los 25 días del mes de julio de 2018, entre el INSTITUTO MUNICIPAL DE TIERRA Y VIVIENDA PARA EL HABITAD SOCIAL ("IMTVHS"), con domicilio en 24 de septiembre 12 de esta ciudad, representado en este acto por su Presidente la Dra. LAURA INES ZANNONI DNI 25.356.621 por una parte; y por la otra LA COOPERATIVA LIUCURA LTDA. DE VIVIENDA, CONSUMO Y SERVICIOS PUBLICOS Y OTROS SERVICIOS SOCIALES, con domicilio en la calle Michay 465, del Barrio EVA PERON de esta ciudad, representada en este acto por su presidente la Sra. ZULMA ANTUNEZ, DNI 16.648.653 (cel.433-0881), su Secretario el Sr. ISBRAND ALEJANDRO VAN DORSER DNI 21.388.809, su TESORERA la Sra. RUA JOHANA ANAHI DNI 35.168.775, en adelante "LA COOPERATIVA", convienen en celebrar el presente boleto de compra venta que se registrá por las siguientes clausulas y condiciones:

**CLAUSULA LIMINAR** En atención a la necesidad de cubrir una nueva demanda de predios -12 lotes- solicitados por la referida Cooperativa; y a su vez, el rechazo conjunto de lotes por parte de la Cooperativa 13 de Mayo, respecto de predios que no habían sido beneficiados con la construcción de viviendas en la zona de las 26,5 ha. Se dispone desde el Directorio del IMTVHS el otorgamiento a favor de la organización social prenombrada, la venta de estos nuevos 12 (doce) inmuebles disponibles en la misma zona en la que intervienen socialmente.

**PRIMERO:** El IMTVHS vende, y LA COOPERATIVA compra 12 (doce) lotes de dominio privado municipal que surgen de las Ord. 2314-CM-12, sgts. y cctes. del denominado Barrio 26,5 ha de esta ciudad, que se individualizan en los planos que se adjuntan, firman y forman parte integrante del presente acuerdo (como ANEXO I y II).

Estos 12 lotes que se encuentran ubicados sobre la Manzana 24, y se han individualizado provisoriamente como lotes Nro. 18 al 29 -ambos inclusive-, con unos aprox. 250m2 c/u, por un total de 2.991,93m2.

**SEGUNDO:** Ambas partes, acuerdan que el precio total por los 2.991,93 m2 involucrados, asciende a la suma de PESOS QUINIENTOS CUARENTA MIL (\$ 540.000.-); los cuales serán cancelados en quince (15) cuotas, mensuales y consecutivas, que vencerán entre los días 10 y 20 de cada mes. A las que se le aplicará un interés de financiación del 12% y un interés también del

Zulma A. Ruiz

Zulma A. Ruiz

Alejandro Van Dorser

Rua Johana Anahi

12% en caso de mora. Todo ello, conforme el convenio de pago que suscribirá la Cooperativa ante el Dto de INGRESOS DEL IMTVHS, dentro de los cinco (5) días de suscripto el presente acuerdo.

El monto expresado sólo incluye el valor tierra, y excluye el costo de la infraestructura; actualmente a cargo del IPPV.

**TERCERO:** La entrega de la posesión de los bienes individualizados en la Clausula 1ra, se hará efectiva por documento escrito emitido por el IMTVHS, una vez que el presente acuerdo se encuentre autorizado y/o ratificado por Ordenanza de estilo.

**CUARTO:** La Cooperativa acepta y declara conocer que existe una demora en la ejecución de las obras de infraestructura comprometidas en el barrio. Dichas mejoras, han pasado a estar a cargo del IPPV. Por cuanto los tiempos, involucrados en el presente acuerdo, podrán sufrir mayores demoras ajenas al Municipio. A pesar de ello, el MSCB se compromete a gestionar y colaborar con el Estado Provincial y Nacional para avanzar en dichas mejoras.

**QUINTO:** Incumplimiento.- Para el caso de cualquier incumplimiento por parte de la COOPERATIVA, la mora será automática y se producirá de pleno derecho, por el mero transcurso del tiempo y sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna. El MSCB y/o el IMTVHS quedará facultado a dar por resuelto el presente acuerdo, quedando las sumas oportunamente abonadas en concepto de indemnización por reparación por daños y perjuicios, sin derecho a reclamo o compensación alguna.

**SEXTO:** Los totalidad de gastos de escrituración, estarán íntegramente a cargo de la COOPERATIVA. Como asimismo, todos aquellos gastos previos e ineludibles que resulten ser necesarios para llegar a la escrituración.

**SEPTIMO:** La COOPERATIVA acepta de plena conformidad que el IMTVHS implementará restricciones al dominio, que tiendan a impedir posibles negocios inmobiliarios y/o beneficios desmedidos ajenos al espíritu cooperativista.

Por cuanto la COOPERATIVA acepta la obligación de incluir en una clausula especial, la CONFORMIDAD EXPRESA DEL IMTVHS, en cada uno de los boletos y/o posteriores cesiones, que suscriban con sus asociados. Esta clausula especial, deberá incluirse durante el plazo de 10 años a partir del primer instrumento que suscriba la COOPERATIVA. Debiendo transcribirse íntegramente dicha clausula a en la futura escritura traslativa de dominio.

Asimismo, la COOPERATIVA se obliga a informar y mantener informado semestralmente al IMTVHS, el listado completo de todos sus beneficiarios y asociados, con sus datos completos y



todos los antecedentes que acrediten cumplir con las mismas condiciones establecidas por el IMTVHS para ser beneficiarios de un lote de interés social.

A tal fin, la COOPERATIVA acreditará ante el Banco de Tierras copia firmada del boleto de compraventa --o de sus posteriores cesiones-- a favor de su/s asociado/s con los datos completos y requeridos del beneficiario.

Queda terminantemente prohibido, que la COOPERATIVA incremente el valor del m<sup>2</sup> vendido en más del 25%, sin la conformidad expresa del IMTVHS. Debiendo quedar constancia de ello en cada uno de los instrumentos que suscriba con sus asociados.

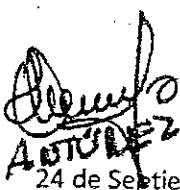
Es decir que cada boleto de compra venta que incremente el valor aquí pactado deberá ser firmado por el presidente del directorio del IMTVHS, bajo pena de nulidad.

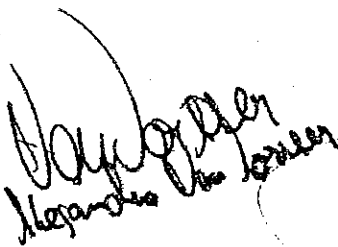
A su vez la COOPERATIVA se obliga a hacer firmar con carácter de declaración jurada ante el Dto. del Banco de Tierras del IMTVHS, a cada uno de sus asociados que no poseen terrenos ni viviendas propias y que cumplen con los requisitos exigidos por los planes de viviendas provinciales y nacionales para acceder al mismo. Caso contrario, dicho instrumento podrá ser observado por el IMTVHS y declarado en su caso como nulo de nulidad absoluta.

**OCTAVO:** Las partes, constituyen domicilio en los indicados ut-supra, para todos los efectos derivados del presente contrato. Ambas partes acuerdan en someterse a la competencia ordinaria de la Ciudad de San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro para todos los efectos judiciales del presente contrato, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder.


En prueba de conformidad se firman tres ejemplares de un único y mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicada en el encabezamiento.

  
doctra A Ruiz

  
AUTOREZ

  
Marcelo de la Torre



  
ZANNONI LAURA INES  
Presidente  
I.M.T.V.H.S.  
Municipalidad de S. C. de Bariloche





DE: ASESORIA LETRADA

A: INSTITUTO MUNICIPAL DE TIERRAS Y VIVIENAS PARA EL HABITAT SOCIAL

**REF: "Proyecto de Ordenanza: Se aprueba boleto de compraventa  
COOPERATIVA LIU CURA BARRIO FRUTILLAR MODERNO"**

Se eleva a esta Asesoría Letrada el Proyecto de Ordenanza de la referencia para su estudio y posterior emisión del correspondiente Dictamen Técnico Jurídico en los términos requeridos por la normativa vigente.-

El proyecto que se tiene a la vista conforme descripción sintética tiene por objeto la aprobación por parte del Departamento Deliberante, del Boleto de Compraventa con la Cooperativa Liu Cura.- Al respecto, se aprecia que la redacción respeta la cantidad de palabras establecida en el Art. 86º del Reglamento Interno (Resolución 462-CM-2015).-

En los ANTECEDENTES, se sugiere incorporar el Acta de Directorio por medio de la cual se acuerda la venta de los doce lotes (enunciada en la cláusula liminar del BOLETO DE COMPRAVENTA).- También se sugiere incorporar los planos que menciona el Boleto como Anexo I y II.-

En lo que se refiere a los FUNDAMENTOS de la norma, no es resorte de este Cuerpo Asesor realizar una evaluación valorativa de los fundamentos de la misma -salvo absurdo o inconsistencia evidente.-

En lo que respecta al ARTICULADO; se sugiere que el art. 1 haga mención: "Se ratifica el Boleto de Compraventa suscripto por el IMTVHS y la COOPERATIVA LIUCURA LTDA DE VIVIENDA, CONSUMO Y SERVICIOS PUBLICOS Y OTROS SERVICIOS SOCIALES".- Debe indicarse el nombre completo de la Cooperativa.-

El actual art. 2 del proyecto hace mención a un plano conforme Anexo I.- Se sugiere indicar que el mismo se integra como Anexo II, en la medida que el Anexo I se reservó para la documentación que se ratifica, esto es, el Boleto de compraventa.-



En el art. 3, se sugiere aclarar que es BOLETO DE COMPRAVENTA y no simplemente boleto.-

Respecto al art. 4 y toda vez que se está constituyendo un fondo de afectación específica, sugiero la consulta al autor y a la Secretaría de Hacienda en la medida que resulta necesaria la creación de una partida presupuestaria.


En lo que respecta al art. 5, una vez que la norma se encuentra sancionada, promulgada y publicada, es innecesaria la comunicación al Tribunal de Contratos, toda vez que la publicidad que se efectúa es en forma pública.

Por último, y subsanadas las cuestiones indicadas supra, se hace saber que no corresponde al formato utilizado que realice el Proyecto de Ordenanza que se tiene a la vista, en atención a que la evaluación de su mérito e conveniencia, es competencia del IMTVHS excediendo las atribuciones y facultades de la Asesoría Letrada.

Por último, se hace saber que al momento de su elevación, se deberán presentar por ante la Dirección de Despacho Legal y Técnica las 11 copias y deberá remitirse copia por mail al Concejo Deliberante Municipal a la dirección de [cmcoordinacion@bariloche.gov.ar](mailto:cmcoordinacion@bariloche.gov.ar).

Se recuerda la utilización del formato de Proyectos de Ordenanza del Departamento Ejecutivo.-

Ese es mi dictamen.-

  
Natacha Vázquez  
Asesora Letrada

San Carlos de Bariloche, 12 de octubre de 2018.-

Dictamen N° 533 - A.L. -18

MESA DE ENTRADAS
24 de Septiembre de 2018
Fecha: 10/10/18
Nota N° 2639
Emisor: Asesoría Letrada
RECIBIDO