

— 1 JUL 2019

ORDENANZA N.º -CM-19

1246 / 19 a a

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: SE AUTORIZA SUSCRIPCIÓN COMODATO NAHUEL HUE 19-2-K-406-03A PARA JUNTA VECINAL – ESPACIO VERDE

ANTECEDENTES

Código Civil y Comercial de la Nación Argentina. Ley 26.994.

Carta Orgánica Municipal.

Ordenanza 2546-CM-14: Consolidación, reconocimiento, denominación y jurisdicción juntas vecinales.

Ordenanza 2083-CM-10: Mecanismos para cesiones, comodatos, uso-habitación, inmuebles municipales. Abrogar ordenanzas 110-I-77 y 1580-CM-06.

Ordenanza 1539-CM-05: Aprobar convenio -Aceptar dación en pago.

Nota 2974-MEYS-19 del Directorio del Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social.

“Las zonas verdes como factor de calidad de vida en las ciudades” (2005) por Francisco Gómez Lopera, Doctor en Arquitectura.

FUNDAMENTOS

En la actualidad, la Junta Vecinal del barrio Nahuel Hue no cuenta con un espacio propio, por lo que realiza sus reuniones en la biblioteca Néstor Kirchner, Esto genera que la Junta Vecinal vea condicionados los días de convocatoria a Asamblea y actividades, así como la biblioteca tiene limitados sus horarios y la disponibilidad del espacio. Frente a la necesidad de la Junta Vecinal se busca ceder en comodato la parcela 19-2-K-406-03A, que se encuentra dentro de la jurisdicción del barrio.

Resulta fundamental un espacio organizativo propio para la Junta Vecinal, entendida como parte esencial para la organización vecinal y la participación comunitaria. Cabe destacar que la comodataria se compromete a realizar diferentes obras en distintas etapas, conforme se explica en anexo I.

De acuerdo a la nota 2974-MEYS-19 del IMTVHS, la mencionada parcela “fue cedida en forma de pago a la Municipalidad de San Carlos de Bariloche por la empresa

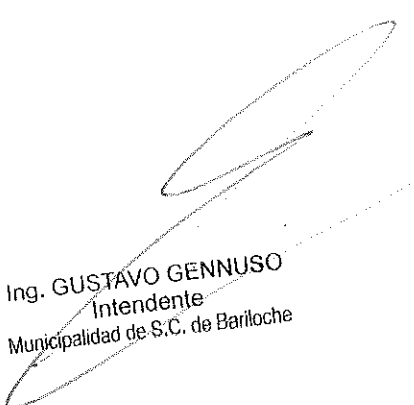
Lagos del Sud Argentino S.R.L., en el año 2005 mediante Ordenanza 1539-CM-2005. La misma nunca fue escriturada a nombre de la municipalidad y sigue a nombre de la extinta sociedad. Actualmente se realizan gestiones para avanzar en la regularización de la situación”.

Una consecuencia del uso del espacio para la instalación de la sede de la Junta Vecinal es que permitiría darle uso al terreno y evitaría su potencial ocupación ilegal. En ese sentido la Junta Vecinal ya realizó el cercado de la parcela de manera preventiva.

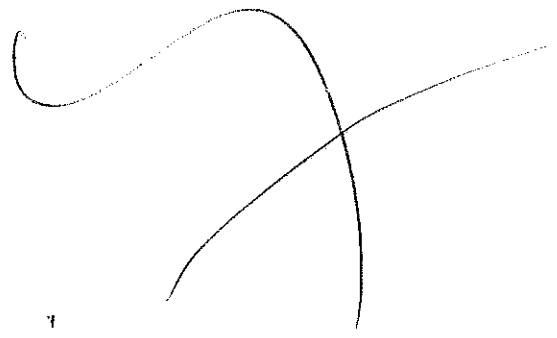
También se contempla un espacio verde, cuidado, para uso público. Se destaca lo establecido por el Dr. Francisco Gómez Lopera, al describir las zonas verdes y la forma en la que “ha sido esta crisis profunda de la ciudad, del urbanismo actual, con sus extraordinarias cotas de degradación, quien nos ha obligado a pensar en el valor que tienen los elementos naturales presentes en las áreas urbanas”. A su vez, remarca como “la vegetación en la ciudad, no sólo tiene una función ornamental (que la tiene), sino que tiene un papel regulador de la agresión ambiental: retiene las aguas atmosféricas, contribuye a la evapotranspiración, constituye un filtro contra la contaminación y representa un excelente regulador del intercambio de aire, calor, humedad con el entorno urbano”.

De acuerdo a lo antes mencionado, resulta imprescindible poder institucionalizar la gestión realizada a través de una ordenanza, autorizando al Departamento Ejecutivo a firmar efectivamente un contrato de comodato que permita a la Junta Vecinal del barrio Nahuel Hue desarrollar las actividades propuestas en un espacio propio.

AUTORES: Intendente Municipal, Ing. Gustavo Gennuso y Presidente del Concejo Municipal, Diego Benítez.



Ing. GUSTAVO GENNUSO
Intendente
Municipalidad de S.C. de Bariloche



DIEGO BENITEZ
Presidente Concejo Municipal
San Carlos de Bariloche

El proyecto original N.º /19, con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día de de 2019, según consta en el Acta N.º /19. 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 autoriza al Departamento Ejecutivo Municipal a dar en comodato a la Junta Vecinal del Barrio Nahuel Hue el inmueble identificado catastralmente 19-2-K-406-03A, con una superficie de 1040 metros cuadrados aproximadamente (medidas sujetas a mensura definitiva) por un plazo de diez (10) años, contados desde la firma del convenio correspondiente.
- Art. 2º) Se autoriza al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir el convenio de comodato que como Anexo I se aprueba y forma parte de la presente.
- Art. 3º) La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación.
- Art. 4º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.



ORDENANZA N°
ANEXO I

CONTRATO COMODATO entre la MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS BARILOCHE, representada en este acto por el Intendente GENNUSO GUSTAVO ENRIQUE, con domicilio en Centro Cívico, por una parte en adelante el "COMODANTE"; y por la otra la JUNTA VECINAL BARRIO NAHUEL HUE, con domicilio en Malvina Soledad n°4231 entre Trochita Patagónica y Nehuén, de San Carlos de Bariloche, representada en este acto por HUALMES VIRGINIA, DNI 27.255.383, en adelante la "COMODATARIA", se celebra el presente contrato de comodato, que quedará sujeto a las cláusulas y condiciones siguientes:

PRIMERA: Objeto. La Comodante cede en comodato a la Comodataria el inmueble identificado catastralmente 19-2-K-406-03A, con una superficie de 1040 metros cuadrados sito en calle Dos Islas entre Paso de los Vuriloches y José Lukman, en la ciudad de San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro.

SEGUNDA: Plazo. El presente comodato se establece por el término de 10 años. El mismo entrará en vigencia a partir de la firma del presente. La Comodataria podrá rescindir el presente contrato notificando al Comodante en forma fehaciente con treinta días de antelación, debiendo restituir el inmueble cedido en perfecto estado de uso y conservación.

TERCERA: Destino del inmueble. La Comodataria se compromete expresamente a utilizar el inmueble para realizar las obras comprometidas para el espacio organizativo de la Junta Vecinal, así como establecer y mantener un espacio verde; y no podrá afectarlo, ni utilizarlo con ningún otro fin.

CUARTA: Gastos por servicios e impuestos. Se encontrarán a cargo de la Comodataria en forma exclusiva el pago de los gastos por los servicios de luz, gas, agua; como así también los nacionales, provinciales y/o municipales que graven el inmueble objeto del presente, debiendo entregar al Comodante los recibos de pago correspondientes. En caso en que la Comodataria llevare adelante sobre el inmueble la construcción de una obra nueva y/o la ampliación o reparación de la existente serán a su exclusivo cargo el pago de los gravámenes que alcancen tal actividad, como así también toda otra erogación que por cualquier motivo se produzca, inclusive la responsabilidad civil hacia terceros, daños por accidentes laborales, reclamos contractuales vinculados a incumplimientos de obligaciones derivadas de la construcción, y toda otra obligación derivada de la tenencia del inmueble.

QUINTA: Prohibiciones. La Comodataria no podrá permitir el uso del inmueble con fines ajenos e incompatibles con la finalidad prevista en la cláusula tercera. Tampoco podrá ceder este contrato bajo ninguna forma.

SEXTA: Restitución del inmueble. La Comodataria deberá restituir el inmueble cedido al finalizar el comodato libre de todo ocupante, a satisfacción del Comodante.

SÉPTIMA: Contraprestación. La Comodataria se obliga a realizar en el inmueble cedido las mejoras, modificaciones y refacciones edilicias necesarias para el buen cumplimiento de las actividades propias de su objeto. Las mismas incluyen, pero no se limitan, a: a) colocación de cartel con la indicación del destino con la aclaración de que el predio fue cedido por la MSCB a la Junta Vecinal en un plazo no mayor a seis (6) meses; b) iniciar la construcción de la sede Junta Vecinal barrio Nahuel Hue, en un plazo no mayor a un (1) año; c) finalización de la construcción de la sede en un plazo no mayor a un (1) año.

Todas las mejoras, modificaciones y refacciones edilicias tendrán que ser previamente autorizadas por el Municipio conforme a la reglamentación vigente y quedarán en propiedad del Comodante una vez finalizado el contrato.

OCTAVA: Seguros. La Comodataria se obliga a contratar y mantener actualizado el pago de los seguros de responsabilidad e incendios necesarios para cubrir los riesgos de siniestros que pudieran afectar a las construcciones y a las personas, y mantendrá totalmente indemne al Comodante de todo reclamo judicial o extrajudicial por cualquier concepto que pudiere ocurrir respecto de terceros.

NOVENA: Condición. Será condición de validez del presente comodato que la Comodataria dé inicio a las actividades y/o las obras comprometidas en el inmueble objeto del presente dentro del plazo estipulado en la cláusula segunda del mismo.

DÉCIMA: Titularidad de las mejoras. Resarcimientos. A la finalización del presente contrato, la Comodataria no tendrá derecho a ningún reclamo por las mejoras que hubiere efectuado en el inmueble, dejándose expresa constancia que las mismas son de exclusiva titularidad del Comodante, sin obligación de resarcimiento o indemnización alguna por ningún concepto a la Comodataria.

DÉCIMO PRIMERA: Resolución. Son causas de resolución del Comodato reservadas al Comodante, previa intimación por diez días hábiles administrativos a la Comodataria, los siguientes supuestos: a) el incumplimiento total o parcial de cualquiera de las obligaciones asumidas por la Comodataria; b) la falta de pago en término por un periodo mayor a tres (3) meses de los cargos por servicios públicos, tasa e impuestos; c) la falta de contratación

de los seguros obligatorios; d) por existir razones de interés urbano que aconsejen la recuperación del espacio; e) por constatación de modificación de la actividad o destino; f) por falta de utilización o abandono del mismo; g) por acefalía, intervención, disolución o liquidación de la Junta Vecinal; h) el transferir, ceder, permutar, alquilar, dar en comodato, total o parcialmente, el espacio a terceros.

Sin perjuicio de la rescisión que operará de pleno derecho, el Municipio se reserva en todos los casos el reclamo de los daños y perjuicios ocasionados. En caso de abandono, el Comodante queda expresamente autorizada a tomar inmediata posesión, abrir puertas, candados o cerraduras que hubiesen quedado bloqueadas, para lo que concurrirá con escribano público labrando acta de constatación. En tales supuestos el Comodante recuperará la posesión del inmueble en forma automática, y la propiedad de las mejoras pasarán a integrar el haber municipal sin derecho a reclamo ni indemnización alguna por parte de la Comodataria.

Por su parte, la Comodante se reserva el derecho de resolver la contratación sin causa y de recuperar el espacio debiendo a tales fines intimar a la Comodataria de modo fehaciente la restitución de la finca con sesenta días de anticipación.

DÉCIMO SEGUNDA: Inspección. El Comodante tiene a lo largo de la duración del presente contrato, el más amplio derecho de inspeccionar el inmueble objeto de este comodato. Asimismo es obligación de la Comodataria la exhibición de los recibos de pagos de servicios, tasas y contribuciones al primer requerimiento del Comodante. Se establece la verificación anual por parte del Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social, de la observancia del cumplimiento por parte de la Comodataria de las obligaciones que emanan del presente acuerdo (artículo 8, inciso d de la Ordenanza 2083-CM-10).

DÉCIMO TERCERA: Calidad de Ocupación. La Comodataria declara que ocupa sólo en calidad de autorizada por la Comodante y en los términos de este contrato renuncia expresamente a la posesión con ánimo de dueño, y declara que durante toda la vigencia de la ocupación que ejerce en virtud de este contrato reconoce como poseedor y titular pleno, dominio a la Municipalidad de San Carlos de Bariloche.

DÉCIMO CUARTA: Refrendo del Concejo Deliberante. Una vez rubricado el presente contrato, será elevado por el Comodante al Concejo Deliberante de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, a fin de que proceda a su refrendo, sancionando a tal efecto la respectiva Ordenanza.

DÉCIMO QUINTA: Domicilio. Jurisdicción, Las partes constituyen domicilios especiales en los indicados en el encabezado, en donde serán tenidas por válidas todas

las comunicaciones que se cursen. Asimismo acuerdan la competencia de los tribunales ordinarios de la 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 dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a una solo efecto, en San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, a los días del mes de de 20...