

JSRN



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"
(Ordenanza 1421-CM-04)

7 AGO 2024

PROYECTO DE ORDENANZA N°

146 / 24

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: AUTORIZA FRACCIONAMIENTO LOTEO NC 19-3-A-022-002. DECLARA DE INTERÉS SOCIAL. SINDICATO DE LUZ Y FUERZA DE BARILOCHE.

ANTECEDENTES

Constitución Nacional.

Constitución de la Provincia de Río Negro.

Carta Orgánica Municipal.

Ordenanza 1-CM-92: Interés Municipal y Social construcción de 400 viviendas.

Ordenanza 169-I-79. Aprueba el Código de Planeamiento.

Ordenanza 211-I-79: Código de edificación.

Ordenanza 546-CM-95. Aprueba el Código Urbano.

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

Ordenanzas 1815-CM-08: Creación del Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social y sus modificatorias.

Ordenanza 1896-CM-09: Autorizar suscripción convenio compra de tierras.

Ordenanza 2000-CM-09: Urbanización 35 hectáreas. Altos del Este.

Ordenanza 2129-CM-10: Declarar de interés social y aprobar planteo urbanístico 110 viviendas, barrio Las Victorias.

Ordenanza 2696-CM-15: Declarar de interés social y aprobar planteo urbanístico 92 lotes barrio La Habana.



JSRN



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"
(Ordenanza 1421-CM-04)

Ordenanza 2757-CM-16: Se autoriza suscripción convenio y aprobación boletos compraventa 50 parcelas Frutillar Norte a ATE Seccional Bariloche.

Ordenanza 2892-CM-17: Se aprueban convenios. Se adjudican lotes barrio Las Victorias Sudeste.

Ordenanza 3052-CM-19: Se aprueban convenios parcelas Altos del Este.

Ordenanza 3206-CM-20: Modifica precio de venta por metro cuadrado de tierra social IMTVHS.

Ordenanza 3196-CM-20: Aprueba el convenio de compraventa del inmueble NC 19-3-a-021-02 al Sindicato de Luz y Fuerza de Bariloche para la realización de un loteo social

Ordenanza 3344-CM-21: Aprobó el planteo urbanístico y fraccionamiento sobre la NC NC 19-3-a-021-02

Expediente de adjudicación "LUZ Y FUERZA 2023" con los legajos de cada uno de los posibles adjudicatarios.


Acuerdo marco del 17 de julio de 2023, entre el Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social y el Sindicato de Luz y Fuerza de Bariloche.

Acta de intención entre el IMTVHS y el Sindicato LUZ Y FUERZA de fecha 6 de octubre de 2023.

Anteproyecto de fraccionamiento social NC original 19-3-A-022-002, con posterior NC provisorias 19-3-A-023, 24 y 025.

Acuerdo de entrega de tenencia precaria del predio del 22 de octubre de 2020 entre el Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social y el Sindicato de Luz y Fuerza de Bariloche.

Resolución 3573-I-2023 del Municipio de San Carlos de Bariloche,

JSRN		 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida" (Ordenanza 1421-CM-04)</p>
------	--	--

- Constancia de designación de autoridades del Sindicato de Luz y Fuerza de Bariloche.
- Anteproyectos de infraestructura de servicios elaborados por el Sindicato de Luz y Fuerza de Bariloche.
- Notas de factibilidad / opinión sobre la implantación del proyecto habitacional de la CEB Ltda; Aguas Rionegrinas S.E y Camuzzi Gas del Sur.
- Catastro parcelario de la Provincia de Río Negro.
- Plancheta catastral y folio parcelario.
- Informes de dominio

FUNDAMENTOS

La Carta Orgánica Municipal (COM) dispone las funciones y competencias municipales en su Art. 29, estableciendo en el inciso 36 que una de ellas es: Promover el acceso a la tierra y a una vivienda digna, priorizando los sectores de menores ingresos.

En particular, en el CAPÍTULO III en materia de hábitat y vivienda, dispone:
"Art. 191) La Municipalidad promueve el acceso a una vivienda digna, coordinando con los gobiernos provincial y nacional programas para su concreción. Asegura su distribución equitativa, con especial atención a los sectores de menores recursos. Planifica y ejecuta políticas de vivienda, su infraestructura de servicios y equipamiento social, procurando los mecanismos para la financiación y la participación de los interesados".

A continuación, crea el Instituto Municipal de la Vivienda en su art. 192) como organismo que asume el desarrollo de los planes de acceso a la vivienda a través de la construcción, urbanización de tierras y la promoción de la vida comunitaria.



JSRN



Concejo Municipal

Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"
(Ordenanza 1421-CM-04)

Además, prevé entre sus obligaciones: *"Facilita el acceso a la vivienda única y permanente, mediante políticas de crédito y operatorias que permitan el desarrollo de planes habitacionales o proyectos constructivos, promoviendo políticas y acciones autogestivas y congestivas"* y *"Urbaniza asentamientos y núcleos habitacionales transitorios. Asume la ejecución de políticas en coordinación con otros organismos de la Provincia o la Nación..."*.

La COM también crea el Banco de Tierras en el Art. 193, que estará constituido por los inmuebles existentes que se afecten al mismo y los que se adquieran por compra directa, expropiación, cesión, permuta, donación y toda otra forma de adquisición del dominio.

Dichos inmuebles se destinan a programas de equipamiento comunitario, ampliación y generación de espacios verdes, infraestructura de servicios, viviendas y loteos de interés social y los que prevea el Plan Estratégico e Integral de Desarrollo.

En consonancia con lo dispuesto por nuestra Carta Orgánica, el Instituto Municipal de Tierras y Viviendas para el Hábitat Social (IMTVHS), fue creado por la ordenanza 1815-CM-08, como órgano de aplicación de las políticas sobre hábitat social fijadas por la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, con autarquía administrativa, económica y financiera.

Entre sus principales atribuciones, el IMTVHS tiene las siguientes facultades: *"(...) Adquirir o transferir bienes muebles e inmuebles a título oneroso o constituir sobre ellos derechos reales previa conformidad del Poder Ejecutivo y autorización del Concejo Municipal (...) Celebrar convenios con organismos internacionales o extranjeros, nacionales, regionales, provinciales, municipales, autárquicos u otras entidades públicas o privadas de fin público, a efectos de cumplimentar las finalidades de la Ordenanza (...) Ejecutar un estudio permanente de las necesidades relativas a la vivienda en el ámbito de la ciudad de San Carlos de Bariloche, localizando déficit*

JSRN



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"
(Ordenanza 1421-CM-04)

cuantitativo y cualitativo (...) Establecer la obligatoriedad por parte del Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social, del mantenimiento permanente del registro de inscripción de demandantes de soluciones habitacionales, donde se recabarán los datos socioeconómicos de las familias. El citado registro permitirá establecer y priorizar el tipo de soluciones a brindar (tierra, vivienda, mejoras habitacionales u otras)".

Asimismo, debe establecer un sistema de priorización entre los vecinos registrados para la adjudicación de cualquier tipo de solución habitacional.

Por otra parte, es menester destacar que conforme el art. 8° del mismo cuerpo legal: *"El Banco de Tierras Municipal creado por Ordenanza 1594-CM-06 deberá pasar a integrar y funcionar bajo la órbita del IMTVHS."*

El art. 11° de la ordenanza mencionada establece los Deberes y atribuciones del Directorio, entre ellas: *"...Proponer al Intendente Municipal los proyectos de normas reglamentarias que fueran necesarias para el cumplimiento de los fines de la presente Ordenanza"*.

En función de las facultades, atribuciones y funciones específicamente otorgadas al IMTVHS y sobre la base del proyecto de loteo que luego se plasmó en las Ordenanzas 3196-CM-20 y 2244-CM-21, el 17 de julio de 2020 se firmó un acuerdo marco entre el Sindicato de Luz y Fuerza de Bariloche y el IMTVHS para avanzar en una segunda etapa de aquel proyecto que permitiría incluir más beneficiarios con necesidades habitacionales, lo que se realizaría en el inmueble con NC 19-3-A-022-02.

Con fecha 20 de agosto de 2020 los posibles beneficiarios suscribieron boletos de compraventa con el responsable del IMTVHS en relación con el inmueble con NC 19-3-A-022-02.



JSRN



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"
(Ordenanza 1421-CM-04)


Por su parte, el 6 de septiembre de 2023 se firmó un acta de intención entre el IMTVHS y el Sindicato de Luz y Fuerza de Bariloche con el objeto de trabajar en conjunto a fin de gestionar 44 lotes de interés social, dando cumplimiento a las normativas de funcionamiento y adjudicaciones de tierras, sobre el inmueble antes mencionado con NC 19-3-A-022-002, luego con NC 19-3-A-023, 024 y 025.

Luego, el 22 de octubre de 2023, el IMTVHS hizo entrega al Sindicato de Luz y Fuerza de Bariloche de la tenencia precaria de los inmuebles NC 19-3-A-021 y 19-3-A-022.

Se acompañan: acuerdo marco; acta de intención; anteproyectos. Obrando copia de la carpeta de antecedentes de cada uno de ellos en el IMTVHS, dando constancia del cumplimiento de los todos los requisitos a dichos fines.

Resulta determinante que en la Ordenanza 3196-CM-20 se consideró que el proyecto aprobado contemplaba en esa primera etapa "...beneficiar a 37 familias, con proyección a 47 familias más en una segunda etapa, sujeta a su posterior evaluación por parte del Concejo Municipal. Es necesario destacar que en el marco del proyecto general el segundo grupo de familias no solo se ha contemplado a trabajadores nucleados en la entidad gremial, sino también el Sindicato ha evaluado la inclusión de trabajadores de la empresa Camuzzi Gas del Sur de nuestra ciudad (...) todas familias trabajadoras que también necesitan una solución habitacional...".

Es de destacar que la existencia del primer loteo aprobado, en miras a la realización de este segundo proyecto, garantiza la elaboración de las diferentes obras de infraestructura de servicios, totalmente a cargo de la entidad gremial, contando al día de la fecha con los proyectos ejecutivos de red cloacal y el proyecto de distribución eléctrica y alumbrado público con ejecución subterránea del primer loteo, lo que facilitará la inversión para este nuevo proyecto. Se cuenta además con la factibilidad de

JSRN		 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche "Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida" (Ordenanza 1421-CM-04)
------	--	---

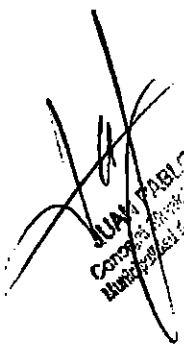
acceso al servicio de agua potable por parte de aguas rionegrinas y la factibilidad de acceso al servicio de gas natural por parte de la empresa Camuzzi Gas del Sur.

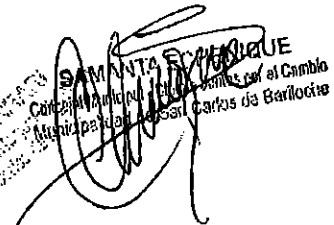
En adición, debe tenerse presente que la existencia de boletos de compraventa suscriptos por el IMTVHS y los posibles beneficiarios debe analizarse a la luz del Art. 993 del CCyCN que establece que: *"Los instrumentos mediante los cuales una parte, o todas ellas, expresan un consentimiento para negociar sobre ciertas bases, limitado a cuestiones relativas a un futuro contrato, son de interpretación restrictiva. Sólo tienen la fuerza obligatoria de la oferta si cumplen sus requisitos"*.

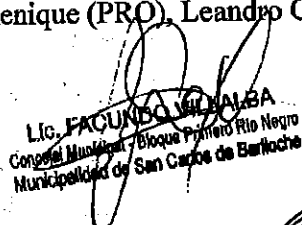
Por su parte, el Art. 972 dispone que: *"La oferta es la manifestación dirigida a persona determinada o determinable, con la intención de obligarse y con las precisiones necesarias para establecer los efectos que debe producir de ser aceptada"*.

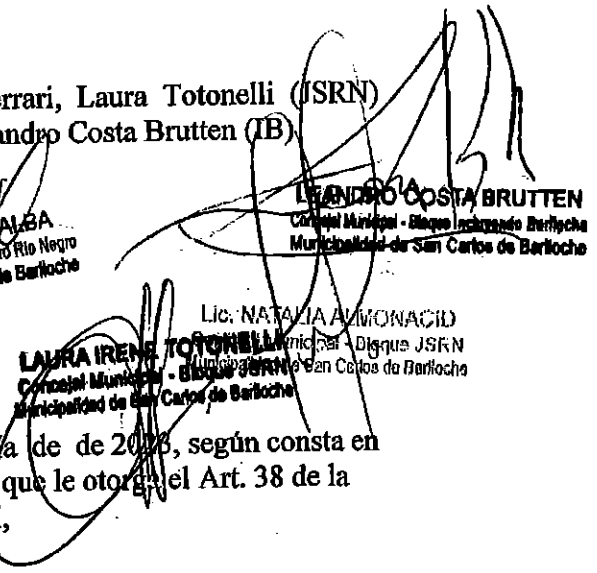
Y siguiendo lo dicho por el Art. 993 ya citado, tanto el acuerdo marco y los boletos suscriptos cumplen con los requisitos previstos para la configuración de una oferta en los términos del Art. 972.

AUTOR: Concejales Natalia Almonacid, Juan Pablo Ferrari, Laura Totonelli (JSRN) Facundo Villalba (PRN), Samanta Echenique (PRO), Leandro Costa Bruten (IB)


JUAN PABLO FERRARI
Concejal Municipal - Bloque JSRN
Municipalidad de San Carlos de Bariloche


SAMANTA ECHENIQUE
Concejal Municipal - Bloque PRO
Municipalidad de San Carlos de Bariloche


LIC. FACUNDO VILLALBA
Concejal Municipal - Bloque PRN
Municipalidad de San Carlos de Bariloche


LEANDRO COSTA BRUTEN
Concejal Municipal - Bloque IB
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

LIC. NATALIA ALMONACID
Concejal Municipal - Bloque JSRN
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

El proyecto original N.º / fue aprobado en la sesión del día de de 2018, según consta en el Acta N.º / . Por ello, en ejercicio de las atribuciones que le otorga el Art. 38 de la Carta Orgánica Municipal,



JSRN




Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"
(Ordenanza 1421-CM-04)

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

ORDENANZA

- Art. 1º) Se desafecta del dominio público municipal y se afecta al dominio privado municipal la porción del inmueble designado catastralmente como 19-3-A-022-002, destinados a lotes individuales, conforme lo indique el planteo urbanístico y fraccionamiento simple encomendado por la presente.
- Art. 2º) Se presta conformidad al acuerdo marco suscripto el 17 de julio de 2020 y el acta de intención suscripta el 6 de octubre de 2023 entre el IMTVHS y el Sindicato de Luz y Fuerza de Bariloche, para la consolidación de un proyecto habitacional sobre la parcela 19-3-A-022-002 y que como Anexo I forma parte integral de la presente.
- Art. 3º) Se declara de interés municipal y social el proyecto habitacional impulsado por el sindicato de Luz y Fuerza y se encomienda al IMTVHS a realizar el planteo urbanístico y posterior fraccionamiento simple del inmueble NC 19-3-A-022-02, contemplando los indicadores urbanísticos específicos para la fracción a lotear que se adjuntan como anexo II y que forma parte integral de la presente. De la superficie total de la parcela de 21.083,78 m², se deberán indicar las medidas resultantes para cada uno de los lotes individuales, la superficie de reserva fiscal, la superficie de calles y la superficie de espacios verdes resultantes. El costo que demande la realización del planteo urbanístico será afrontado por el Sindicato. Dicho planteo urbanístico y fraccionamiento simple deberá luego ser ratificado por ordenanza.

JSRN	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida" (Ordenanza 1421-CM-04)</p>
------	---

- Art. 4º) Las medidas y superficies de las parcelas resultantes del fraccionamiento simple del inmueble estarán sujetas a eventuales variaciones mínimas de acuerdo a la mensura definitiva y la registración correspondiente en la Dirección de Catastro Provincial.
- Art. 5º) Se encomienda a la Dirección de Catastro Municipal autorice el planteo urbanístico y fraccionamiento simple sobre la parcela NC 19-3-A-022-02, conforme los indicadores particulares que resulten de aplicación para la parcela conforme anexo II, los cuales deberán cumplir con los siguientes parámetros urbanísticos específicos: A) Parámetros: 1. Unidad Residencial (UR): 1 cada 250 m². 2. FOS: 0,30. 3. FOT: 0,40. 4. FIT: 0,60. 5. Rango de Densidad Habitacional (hab/Ha): 128 – 160. B) Ubicación de los objetos arquitectónicos: 1. Altura Máxima: 9,00m (máxima). 2. Retiro de la Línea Municipal: 3,00m. 3. Retiro de la Línea Separativa: no exigible. 4. Retiro Lateral: no exigible. C) Subdivisión del Suelo: 1. Parcela mínima: 300,00 m². 2. Frente mínimo: 10,00 m.
- Art. 6º) Se autoriza al IMTVHS a realizar los actos administrativos que resulten necesarios, en acuerdo con el Sindicato de Luz y Fuerza de Bariloche, para sortear ubicación y asignar a cada uno de los futuros beneficiarios los lotes resultantes del fraccionamiento simple, debiendo elaborar los modelos de boletos de compraventa individuales que incluyan las respectivas nomenclaturas definitivas, valor final del lote por beneficiario y demás obligaciones indicadas por la presente. La aprobación y adjudicación definitiva de los beneficiarios está sujeta a la presentación de su respectiva ordenanza y la aprobación del planteo urbanístico y fraccionamiento simple encomendado en el artículo 3º.



JSRN



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"
(Ordenanza 1421-CM-04)

- Art. 7º) Se encomienda al IMTVHS a suscribir junto al Sindicato Luz y Fuerza de Bariloche las adendas al convenio marco indicado en el artículo 2º que resulten necesarias a los efectos de ratificar, perfeccionar o corregir los alcances del mismo dentro del marco y los límites que fija la presente Ordenanza
- Art. 8º) Se establece que los gastos que demande la ejecución de la mensura e infraestructura estarán a cargo del Sindicato de Luz y Fuerza Bariloche con los fondos aportados por los adjudicatarios. El Sindicato establecerá el mecanismo de pago por parte de los adjudicatarios para afrontar dichos gastos, el que será plasmado en los boletos de compra venta previstos en el artículo 6º.
- Art.9º) La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación
- Art. 10º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.