


ALCM	DICTAMEN	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 3029-CM-18 prorrogada por Ordenanza 3203-CM-20)</p>
------	----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

San Carlos de Bariloche, 28 de julio de 2021

Natalia Almonacid
Presidenta del Concejo Municipal
Ciudad de San Carlos de Bariloche

Ref.: Proyecto de Ordenanza 340-2021:
SE APRUEBA COMODATO ÁREA VERTEDERO A
FAVOR DE ASOCIACIÓN DE RECICLADORES
BARILOCHE

I.-OBJETO

Fue girado para su estudio y dictamen el proyecto presentado por el Intendente municipal Gustavo Gennuso, JSRN, bajo el número de expediente indicado en la referencia.

El Concejo Deliberante está legitimado para sancionar ordenanzas conforme lo previsto por los artículos 29) inciso 3 y 38) inciso 1 de la Carta Orgánica Municipal, en adelante COM.

Se sigue el orden de desarrollo del proyecto:

I.a) DESCRIPCIÓN SINTÉTICA

Respetar la cantidad máxima de palabras establecida por el artículo 86° del Reglamento Interno (Resolución 462-CM-15).

I.b) ANTECEDENTES

Se ajustan a lo dispuesto por el artículo 87° del Reglamento Interno. No obstante, se observan las siguientes cuestiones:

ALCM

DICTAMEN


Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

No a la violencia de género. Ni una menos.
(Ordenanza 3029-CM-18 prorrogada por Ordenanza 3203-CM-20)

- Sugiero completar la información citada del Convenio de comodato para uso de espacio de dominio privado municipal. Área vertedero, indicando la fecha de suscripción y las partes involucradas, en el mismo;
- Citar la Ordenanza 2083-CM-10: Mecanismos cesiones, comodato, uso-habitación, inmuebles municipales;
- Citar la Ordenanza 2452-CM-13: Se establece plazo para remisión al Concejo Municipal de convenios contenido patrimonial firmados por el Departamento Ejecutivo;
- Incluir y adjuntar copia de la escritura que se indica en el párrafo primero de los fundamentos;
- Mencionar con su respectiva descripción sintética, por significar antecedentes relacionados respecto del inmueble identificado catastralmente 19-2-N-N10-02: Ordenanza 2889-CM-17; Ordenanza 2895-CM-17 y su modificatoria 3012-CM-18.

Los antecedentes no incluyen documentos de trascendencia que impone la ordenanza 2083-CM-10, sugiero se incluyan, a modo de ejemplo: informe de dominio del inmueble, estatuto de la asociación, nómina de autoridades actualizada, entre otros identificados a lo largo del dictamen.

Sugiero verificar el cumplimiento de los arts. 4.º, 7.º y 8.º de la ordenanza 2083-CM-10.

I.c) FUNDAMENTOS

La evaluación valorativa de los fundamentos de la norma -salvo absurdo o inconsistencia evidente- es materia propia del análisis del mérito y competencia de los ediles.

Conforme lo define el art. 3º de la Ordenanza 2083-CM-10, que regula los mecanismos

para las cesiones, comodatos, uso-habitación, de los inmuebles municipales, el supuesto que nos ocupa, se ajusta a la definición de su inciso “b) Comodato: a dar un bien de dominio municipal, en préstamo de uso. El Estado Municipal conserva la propiedad y posesión del bien y define las condiciones”; **en consecuencia corresponde analizar el cumplimiento de las formalidades exigidas por la ordenanza citada.**

En esta línea, se destaca lo prescripto por el art. 7º de la mentada ordenanza 2083-CM-10, que establece en su inciso b) que “*Las entidades que soliciten cesiones de dominio, comodatos, y de uso y habitación de inmuebles de propiedad municipal, deberán estar constituidas como entidades sin fines de lucro con personería jurídica e inscriptas en el Registro creado por Ordenanza 730-CM-97 u otra que a futuro la reemplace.(...)*”. **No surge del expediente del proyecto su inscripción al Registro, se sugiere verificar.**

A tal efecto, se debe destacar que si bien la Asociación de Recicladores de Bariloche (en adelante ARB) es una entidad de público y notorio conocimiento, no surge del expediente legislativo de marras la acreditación del carácter, la personería, ni la inscripción en el mentado Registro Municipal de cesiones de dominio, comodatos, y de uso y habitación, de bienes inmuebles municipales de la beneficiaria. Tampoco se acredita la representación invocada en el convenio de comodato adjunto.

I.d) ARTICULADO

Con respecto al envío del convenio al Concejo Municipal para su autorización, no se respeta el plazo establecido en el Art. 1º de la Ordenanza 2452-CM-13 -dentro de los veinte (20) días de suscripto.

Se advierte que fue presentado el proyecto Nro. 552/17 el 27 de junio de 2017, aunque si bien existió un reformulado no se continuó con el tratamiento legislativo del mismo.

Para el análisis del instrumento adunado que se trae a los ediles para su estudio, bajo la

ALCM

DICTAMEN



No a la violencia de género. Ni una menos.
(Ordenanza 3029-CM-18 prorrogada por Ordenanza 3203-CM-20)

denominación: “*Comodato para uso de espacio del dominio público municipal Área Vertedero*”, suscripto entre la Municipalidad de San Carlos de Bariloche y la Asociación de Recicladores Bariloche (ARB), de fecha --/05/17 es conveniente aclarar que es un acuerdo que da lugar al convenio suscripto, dejándose expresa constancia que es suscripto ad referendum del Concejo Municipal, citando el art. 38 de la C.O.M. en la cláusula décimo tercera. Por ello, lo que los ediles tienen bajo su análisis es, según los propios términos del instrumento adjuntado por el Departamento Ejecutivo es un convenio en los términos del art. 38 inc. 7 de la C.O.M.

El convenio fue suscripto de manera previa a la autorización pretendida, bajo la condición suspensiva de la aprobación por parte del Departamento Deliberante. Considerando una interpretación holística del tema y de la C.O.M., debe tenerse presente lo impuesto en el art. 51 inc. 13 que reza como deber del Intendente Municipal: “*Celebrar contratos de acuerdo a las autorizaciones expedidas por el Concejo Municipal*”.

Conjugando ambas normas, que reeditan lo dispuesto por el convencional constituyente anterior, se puede afirmar que: es un deber del Intendente celebrar contratos de acuerdo a las autorizaciones expedidas por el Concejo y es una atribución del Concejo Municipal, de acuerdo al art. 38 inc. 7: Autorizar convenios con la aprobación de los 2/3 del total de sus miembros.

Como criterio general, importa un recaudo legal habilitante del acto, de manera teórica, (en el caso, contrato/convenio) la autorización previa del Concejo Municipal, puesto que además, los convenios no se alcanzan al Concejo Deliberante a mero título informativo, no solo por las normas mencionadas, sino considerando la mayoría excepcional y agravada que se requiere para la expedición de la autorización.

ALCM

DICTAMEN


Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

No a la violencia de género. Ni una menos.
(Ordenanza 3029-CM-18 prorrogada por Ordenanza 3203-CM-20)

Generalmente los convenios que llegan al Concejo Deliberante toman estado parlamentario una vez que han sido suscriptos entre el Ejecutivo y los terceros o algún otro poder del Estado provincial o nacional.

Independientemente de esta práctica, que se ha generalizado para toda clase de convenios, sin distinción, al Concejo solo le queda: la aceptación o el rechazo, puesto que al no ser parte del acuerdo no podría efectuarle modificaciones. En resguardo de la seguridad jurídica tal y como están el Concejo los acepta “in totum” y procede a aprobar.

Aceptar o no la suscripción del convenio anexo, es una voluntad política que deberá analizar cada edil, considerando el contenido del convenio pretendido, por ello entiendo que únicamente, en lo que concierne al proyecto en vista, sugiero la consulta al autor sobre lo siguiente:

ARTÍCULO 1.º) Se sugiere la siguiente redacción:

“Art. 1º) Se aprueba el convenio de comodato suscripto el día ... de mayo de 2017 entre la Municipalidad de San Carlos de Bariloche y la Asociación de Recicladores Bariloche (ARB), Personería Jurídica N.º..., para el uso de una fracción del inmueble identificado catastralmente como 19-2-N-N10-02, con una superficie de 2580 m2 aproximadamente, por un plazo de treinta (30) años y que como Anexo I forma parte de la presente.”

Respecto de la identificación catastral del inmueble:

El art. 1.º de la ordenanza 2385-CM-13 dispone. “*Se acepta la cesión de una porción de 373.100 m2 de la parcela 19-2-N-N10-01A*” y el art. 2.º (T.O.) dispone que la parcela será incorporada al dominio municipal, según lo establece la ordenanza 2420-CM-13.

Por otro, la Ordenanza 2889-CM-17 se autoriza al Departamento Ejecutivo suscripción convenio con Empresa TRESB. Convenio de colaboración, entrega la tenencia a TRESB

S.R.L. de parte del inmueble DC 19-2-N-N10-02 de superficie de 1000 m² (mil metros cuadrados) conforme Croquis de Ubicación que se agrega por separado como Anexo A.

Y la Ordenanza 2895-CM-17 Convenio de comodato plazo 20 años con Asociación Bomberos Voluntarios una fracción del inmueble identificado catastralmente 19-2-N-N10-02B, para creación, instalación y funcionamiento de un Centro de Entrenamiento y Capacitación. Anexo I Croquis de ubicación de Zona delimitada.

Sugiero la consulta al autor: respecto de la identificación catastral del inmueble, considerando que la dispuesta, según proyecto es NC 19-2-N-N10-02 y la naturaleza jurídica del bien en cuestión, si es de dominio publico o privado; **advierto que no se ha adjuntado el folio parcelario o informe de dominio.** Ello, considerando lo dispuesto por el art. 43 inc. 2 de la C.O.M, requerimiento de doble lectura, en caso de que el bien sea de dominio público. Se advierte que en los fundamentos y en el articulado refiere a “*espacio de dominio privado municipal*”. Sin embargo, el convenio adjunto se denomina “*Comodato para uso de espacio del dominio público municipal Área Vertedero*” sin hacer otra referencia a la naturaleza jurídica del inmueble.

Clarificar esta cuestión es de importancia a los fines de determinar el procedimiento a seguir considerando la naturaleza jurídica del bien (publico o privado).

ARTÍCULO 2.º) Sugiero otorgar mayor precisión a los alcances del destino propuesto: “*...el destino del inmueble es de emplazamiento de la Asociación de Recicladores Bariloche, en la que la misma desarrollará actividades sociales propias.*”. Asimismo, consultar con el autor el cumplimiento de plazos por etapas del proyecto, como es común en otros convenios considerando el plazo de otorgamiento.

ARTÍCULO 3.º) El presente establece que “*...la superficie otorgada en comodato no es de uso exclusivo y podrá ser modificado su destino de uso y modalidades, según las*

ALCM

DICTAMEN


Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

No a la violencia de género. Ni una menos.
(Ordenanza 3029-CM-18 prorrogada por Ordenanza 3203-CM-20)

necesidades que surjan del futuro proceso de licitación pública para la gestión integral de los residuos urbanos.” Dicha disposición contraría la cláusula PRIMERA – OBJETO del Convenio que establece que “El COMODANTE cede en comodato de uso exclusivo y gratuito al COMODATARIO una fracción del inmueble ubicada dentro del denominado vertedero...” Y en la cláusula TERCERA – DESTINO DEL INMUEBLE “La parcela que mediante el presente se da en comodato tiene como destino único y exclusivo, el uso para fines sociales propios de la ARB...”. Asimismo, se recuerda que el art. 8.º de la citada Ordenanza, prevé en el inc. d.6) entre otras Cláusulas de desocupación la d.6.b) Por interés urbano. Sugiero consultar al autor del proyecto y en su caso considerando que la posibilidad de una licitación pública que afecte el ámbito territorial es una situación posterior a la firma del convenio original, se sugiere encomendar al Departamento Ejecutivo efectuar las modificaciones a la exclusividad dispuesta para el uso de la parcela.

En atención a que el convenio se suscribió en fecha mayo del 2017, **sugiero que se incorpore los siguientes artículos al cuerpo normativo del proyecto:**

“Art. °) El Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social queda a cargo de la observancia del cumplimiento por parte del comodatario de los cargos, condiciones y obligaciones que emanan del presente acuerdo y de conformidad al artículo 8º de la ordenanza 2083-CM-10.

En el caso de la existencia de alguna edificación o construcción, se sugiere:

Art. °) La construcción deberá ejecutarse con planos aprobados por la Dirección de Obras Particulares, según el marco que establece el Código de Edificación.”

Téngase presente lo dispuesto por el art. 4º de la mentada ordenanza 2083-CM-10, que dispone: “Las entidades y/u organismos que sean beneficiarios de comodatos de un bien inmueble municipal, deberán inscribirse en el Registro Municipal creado en la presente,

adjuntando la siguiente información:

- A) Datos de la entidad;*
- B) Descripción del proyecto;*
- C) Ámbito de desarrollo (físico, población-objeto);*
- D) Desarrollo del proyecto: plan de trabajos, plazos y sus etapas;*
- E) Sustentabilidad del proyecto en los aspectos sociales, ambientales y económicos.”*

El inciso B) del artículo 7° establece que: *“Las entidades que soliciten cesiones de dominio, comodatos, y de uso y habitación de inmuebles de propiedad municipal, deberán estar constituidas como entidades sin fines de lucro con personería jurídica e inscriptas en el Registro creado por Ordenanza 730-CM-97 u otra que a futuro la reemplace. **Se sugiere verificar si se encuentra inscripta en el registro.**”*

Entre los requisitos específicos para los Proyectos de Ordenanza que impliquen cesiones de dominio, comodatos, y de uso y habitación el Artículo 8° dispone en su inc a) que *“Se establece que el **IMTVHS deberá solicitar previamente dictámenes de las oficinas técnicas que resulten competentes en la materia relativa a la actividad a que se destinará el inmueble, quienes se expedirán acerca de su viabilidad técnica y jurídica.** El mismo tratamiento se dará ante prórrogas de plazos en comodatos ya otorgados. **La información recabada, será parte integrante de los antecedentes del proyecto de ordenanza;**”*

Se sugiere la consulta, por no constar cumplimentado en el Proyecto.

Continuando con el análisis de los requisitos que exige la Ordenanza 2083-CM-10, el inciso c) del artículo 8° exige la inclusión en los antecedentes del proyecto de:

c.1) *“Exposición detallada del destino que se dará al inmueble”*: En el artículo 2° del proyecto 340-21 al uso social del inmueble *“actividades sociales propias”*. Asimismo, se

hace referencia al destino de la parcela en la cláusula tercera del convenio adjunto, a la par de dejar expresa prohibición de todo uso “no social”. A tal fin, destaco que no especifica a qué refiere por “uso social”.

Los siguientes requisitos no se encuentran acreditados en el presente, a saber:

“c. 2) Descripción de los objetivos previstos por la entidad beneficiada para el primer año del otorgamiento del comodato;

c.3) Certificación de los recursos económicos con los que se contará para el desarrollo de la actividad;

c.4) Nómina completa de los integrantes de la Comisión Directiva, copia certificada del Documento de Identidad y sus domicilios actuales;

c.5) Rúbrica del Presidente, Secretario y Tesorero de la entidad;

c.6) Antecedentes de los destinatarios;

c.7) Copia del Certificado de Inscripción en Registro creado por Ordenanza 730-CM-97, de corresponder;

c.8) Valuación fiscal;

c.9) Mensura del inmueble, la que será solventada por el Estado”: a fs. 9 se adjunta plano según mensura particular con fraccionamiento del inmueble 19-2-N-N10-01A, resultando dos inmuebles, el 19-2-N-N10-01B con una superficie de 1.448.725,93 m² y el 19-2-N-N10-02 con una superficie de 373.100,00 m². Se sugiere la consulta, considerando que la constancia de mensura adjuntada refiere a otros fraccionamientos que no corresponden con la superficie del presente Contrato de Comodato.

A su vez, al no ser el único convenio que afecta al mismo inmueble se sugiere incorporar un croquis de ubicación con zona delimitada, y la consulta al autor, a fin de evitar una posible superposición de adjudicaciones sobre la misma parcela.

Véase la Ordenanza 2889-CM-17 se autoriza al Departamento Ejecutivo suscripción convenio con Empresa TRESB. Convenio de colaboración, entrega la tenencia a TRESB

S.R.L. de parte del inmueble DC 19-2-N-N10-02 de superficie de 1000 m² (mil metros cuadrados) conforme Croquis de Ubicación que se agrega por separado como Anexo A.

Y Ordenanza 2895-CM-17 Convenio de comodato plazo 20 años con Asociación Bomberos Voluntarios una fracción del inmueble identificado catastralmente 19-2-N-N10-02B, para creación, instalación y funcionamiento de un Centro de Entrenamiento y Capacitación. Anexo I Croquis de ubicación de Zona delimitada.

Respecto de las cláusulas en particular, si bien el convenio se encuentra ya suscripto, sugiero la consulta al autor de las siguientes cuestiones, a saber:

La Ordenanza 2083-CM-10 en el artículo 8 inciso d) establece que los contratos de comodatos deberán contener como mínimo:

“d.1) *Plazo de otorgamiento del comodato o de uso y habitación;*”. **Se encuentra contemplado en la cláusula SEGUNDA.**

“d.2) *Actividad a la que se destinará el inmueble y equipamiento a utilizar;*”; **me remito a lo expuesto en c.1.**

“d.3) *Prohibición de variar el destino;*”; **Se encuentra contemplado en la cláusula QUINTA.** No obstante, y en concordancia a lo expresado con anterioridad, el destino genérico dado al inmueble que se expone como “...*uso para fines sociales propios de la ARB*”, no contribuye a brindar claridad a la actividad permitida.

“d.4) *Descripción de las características y condiciones en las que se encuentra el inmueble y obligación del comodatario de mantenerla o mejorarla, según el caso;*” La cláusula séptima sólo hace mención parcial en cuanto a “deberá realizar en el inmueble cedido las mejoras, modificaciones y refacciones edilicias que resulten necesarias para el buen cumplimiento de las actividades propias de su objeto”, pero nada dice de las características y condiciones en las que se encuentra el inmueble, ni de la obligación del comodatario de mantenerla. **Se advierte que no se adjuntó al proyecto el informe de la**

verificación efectuada por el IMTVHS que dé cuenta sobre las características y condiciones del inmueble.

“d.5) *Obligación del comodatario de abonar la totalidad de los impuestos, tasas y servicios correspondientes al inmueble otorgado en comodato o de uso y habitación durante el plazo estipulado en el apartado d.1)*”; **Respecto de los servicios esenciales de luz, agua y gas e impuestos nacionales y provinciales, se encuentran contemplados en la cláusula CUARTA. No existen referencias relativas a los tributos municipales.**

“d.6) Cláusula de desocupación para los siguientes casos, estableciéndose sólo a modo enunciativo, algunas de las causales que se deberán contemplar:

d.6.a) Por incumplimiento del objeto, del pago de impuestos, tasas y servicios o de la presente ordenanza; **Se encuentra contemplado en la cláusula NOVENA de la siguiente manera: a) el incumplimiento total o parcial de cualquiera de las obligaciones asumidas por el COMODATARIO en el presente convenio, b) la falta de pago en término por un periodo mayor a 3 meses de los cargos por servicios públicos, tasas e impuestos. No contempla el cumplimiento de la Ordenanza.**

d.6.b) Por interés urbano; **Se encuentra contemplado en la cláusula NOVENA e).**

d.6.c) Por constatación de modificación de la actividad o destino; **Se encuentra contemplado en la cláusula NOVENA f).**

d.6.d) Por falta de utilización del mismo; **Se encuentra contemplado en la cláusula NOVENA g).**

d.6.e) Por disolución de la Asociación Civil o intervención y/o acefalía de la Junta Vecinal.” **NO se encuentra contemplado en el Anexo I Contrato de Comodato.**

Se establece la **verificación anual por parte del IMTVHS, de la observancia de lo dispuesto en el apartado d.6.a) atento la facultad de desocupación automática** que el

Municipio podrá ejercer sin más trámite. **NO se encuentra contemplado en el Anexo I Contrato de Comodato en los términos del art. 8.º D de la Ordenanza 2083-CM-10. Se advierte que para el supuesto de abandono el comodante recuperará la posesión automática del inmueble. Para los demás supuestos son causas de resolución del comodato reservadas al comodante, previa intimación con una antelación mínima de sesenta (60) días al comodatario.** No obstante, la cláusula DÉCIMA-INSPECCIÓN “El COMODANTE tiene a lo largo de la duración del presente comodato, el más amplio derecho de inspeccionar el inmueble objeto de este contrato...”

La cláusula novena resolución – rescisión, contempla además los siguientes supuestos c) la falta de contratación de los seguros obligatorios y d) el abandono del inmueble.

En atención a que el convenio se suscribió en fecha mayo del 2017, **sugiero que se incorpore un artículo al cuerpo normativo del proyecto a fin de que se haga referencia expresa a las causales de desocupación impuestas por la ordenanza 2083-CM-10, en su Art. 8.º inc. D.d.6, analizado ut supra.**

Advierto a los ediles respecto de la amplia difusión que se le debe dar al proyecto, como lo establece la C.O.M. y la ordenanza 2083-CM-10 y los recaudos que impone esta norma en su artículo 8º especialmente. Asimismo, se recuerda que al tratarse de un convenio de comodato, debe darse cumplimiento a lo establecido en el Artículo 9º de la Ordenanza 2083-CM-10 que dispone “*El Departamento Deliberante habilitará un Registro de Observaciones ante toma de estado parlamentario de los proyectos dispuestos en el artículo 8º de la presente, cuya convocatoria abierta a toda la comunidad, se publicará a través de los medios digitales oficiales de dicho Departamento, por quince (15) días corridos. A partir del cierre de la convocatoria, el Registro permanecerá abierto durante cinco (5) días hábiles. Todas las observaciones u opiniones deberán ser presentadas por escrito, con los datos completos del/los interesados. Las mismas serán incorporadas al*

ALCM	DICTAMEN	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 3029-CM-18 prorrogada por Ordenanza 3203-CM-20)</p>
------	----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

expediente del proyecto para su tratamiento en comisión”

I.e) APROBACIÓN

Finalmente me he de referir a la mayoría necesaria para su aprobación. El proyecto de marras a juicio de la suscripta requiere para su aprobación: la mayoría impuesta en el art. 38 inc. 7 de la C.O.M. A su vez, en el caso de verificarse que la naturaleza jurídica del bien a dar en comodato, sea de dominio público municipal, el supuesto encuadra en el inciso 2. del artículo 43 de la C.O.M, por lo que requiere del tratamiento de Doble Lectura para su sanción.

Es mi opinión y por ello, así dictamino.

II. Continúe el trámite de rigor según su estado, elevándose a la Comisión de Gobierno y Legales.

Dictamen N. ° 129-ALCM-2021

JGE/mm