



Municipalidad de San Carlos de Bariloche
Concejo Municipal

29 NOV 2013

PROYECTO DE ORDENANZA XXXX-CM-13

491-13

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: AUTORIZAR A LA SEÑORA INTENDENTA MUNICIPAL A SUSCRIBIR CONVENIO CON EL PODER JUDICIAL, PRO.CRE.AR y SR. JUAN MANUEL VALCARCEL.

ANTECEDENTES:

Carta Orgánica Municipal.
Código Urbano.
Ordenanza 2125-CM-10. APROBAR CONVENIO MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE, UNIVERSIDAD DE RIO NEGRO, TAN-CO.
Ordenanza 2268-CM-11. CREACIÓN DESTINO ESPECÍFICO CORRESPONDIENTE AL CAMPUS UNIVERSIDAD NACIONAL DE RÍO NEGRO SEDE BARILOCHE.
Ordenanza 2122-CM-10, ESTABLECER RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO DE LOS MERCADOS COMUNITARIOS MUNICIPALES DE SAN CARLOS DE BARILOCHE.

ACUERDO de fecha 23 de setiembre de 2008, celebrado entre los PROPIETARIOS y el INTENDENTE MUNICIPAL Sr. Marcelo Cascón, por el cual se ofreciera al dominio público Municipal la cesión de una franja de tierra individualizada en croquis adjunto, de 15 mts. de ancho sobre una franja todo a lo largo sobre calle Monseñor Esandi, y que totaliza una superficie aproximada de 26.010 metros cuadrados, ofrecida a los únicos fines de implementar el ensanche de la Av. Monseñor Esandi. Se estipulan condiciones.

ACTA ACUERDO de CESION FRACCIONES RESERVA FISCAL y ACCESOS PUBLICOS destino EDIFICIO UNICO TRIBUNALES, con plano de identificación adjunto, celebrada entre el INTENDENTE MUNICIPAL Sr. Marcelo Cascón, y el PROPIETARIO conforme título de propiedad debidamente inscripto Arq. Valcarcel con fecha 6 diciembre 2010. Por tal convenio, el PROPIETARIO manifiesta su disposición a ceder a cuenta de Reserva Fiscal obligatoria la cantidad de 5,65 hectáreas, que se individualizan en el Anexo I, encontrándose comprendida dentro de esa superficie la fracción de 1,7 hectárea con destino a la edificación del Edificio Único de Tribunales

ACTA ACUERDO firmada entre el PODER JUDICIAL y el MUNICIPIO, representado por el INTENDENTE Sr. Marcelo Cascón, de fecha 6 de diciembre de 2010, por el cual se le compromete en cesión al Poder Judicial la superficie de 1,7hectárea conforme el compromiso firmado con el PROPIETARIO, a los fines de la radicación en dicha superficie del Edificio Único de Tribunales.

RESOLUCION 823/2010 del Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de fecha 29 de diciembre de 2010, por el cual se ratifica la cesión efectuada por el MUNICIPIO al PODER JUDICIAL con destino al Edificio de Tribunales de esta ciudad.

ACTA USOS E INDICADORES DE AREA DE OCUPACION CONCERTADA AOC.: Celebrada entre el INTENDENTE MUNICIPAL Sr. Marcelo Cascón y el PROPIETARIO Arq. Valcarcel por sí y en representación de sus condóminos Bonini y Trescore SA, con fecha 25 de mayo de 2011, con Planilla Síntesis de Zonificación Nro.94 A-UAGEC III firmada entre las misma partes y la Secretaria de Planeamiento y Medio Ambiente, Arq. Fabiela Orlandi.

ACTA USOS E INDICADORES DE AREA DE OCUPACION CONCERTADA AOC.: Celebrada entre el INTENDENTE MUNICIPAL Sr. Marcelo Cascón y el PROPIETARIO Arq. Valcarcel por sí y en representación de sus condóminos Bonini y Trescore SA, con fecha 12 de agosto de 2011, con Plano de Proyecto Urbanístico y Planilla Síntesis de Zonificación Nro.94 A-UAGEC III firmada entre las misma partes y la Secretaria de Planeamiento Municipal y Medio Ambiente, Arq. Fabiela Orlandi.

ACTA DE APROBACIÓN PRIMER ETAPA AMPLIACIÓN URBANA HACIA EL ESTE DE LA AV. M. ESANDI: Firmada entre el INTENDENTE MUNICIPAL Cdor. Omar Goye, y el PROPIETARIO Arq. Valcarcel por sí y en representación de sus condóminos Bonini y Trescore SA, con fecha 23 de Noviembre de 2012, por la cual se aprueba el Plan Maestro de la Primer Etapa de la ampliación urbana hacia el Este de la Av. M. Esandi, conforme Plano adjunto, firmado por las partes, con compromiso de remisión a la U.C. del C.M. para su aprobación.

ACTA ACUERDO COMPLEMENTARIA firmada entre el INTENDENTE MUNICIPAL Cdor. Omar Goye, y el PROPIETARIO Arq. Valcarcel por sí y en representación de sus condóminos Bonini y Trescore SA, con fecha 23 de Noviembre de 2012, por la cual conforme el Proyecto Urbanístico propuesto en el Acta AOC del 12 de agosto de 2011, y el Acta de Aprobación Primer Etapa Ampliación Urbana hacia el Este de Av. Esandi de misma fecha, el PROPIETARIO entrega la tenencia provisoria al MUNICIPIO de las 5,65 hectáreas para que se pueda a su vez entregar la tenencia de la fracción destinada al Edificio Único de Tribunales.

ACTA ACUERDO CESION ANTICIPADA FRACCION DESTINO MERCADO COMUNITARIO BARILOCHE.: Firmada entre el INTENDENTE MUNICIPAL Cdor. Omar Goye, y el PROPIETARIO Arq. Valcarcel por sí y en representación de sus condóminos Bonini y Trescore SA, con fecha 23 de Noviembre de 2012, por la cual conforme el Proyecto Urbanístico plasmado en el convenio AOC de fecha 12.8.2011, lo normado por la Ord. 2122-CM-2010, el PROPIETARIO se compromete a ceder en forma anticipada a cuenta de Reserva Fiscal la superficie de aproximadamente 5.000 metros cuadrados, con destino a instalar allí el Mercado Comunitario Municipal, todo conforme Plano adjunto firmado.

FUNDAMENTOS:

La necesidad de resolver en forma integral el acceso a la tierra y la vivienda por parte de diversos actores sociales, presenta hoy como solución financiera que atiende la diversidad de demandas, al plan PRO.CRE.AR. BICENTENARIO Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar, a través del Banco Hipotecario. El programa es una iniciativa del Gobierno Nacional que proyecta la entrega de 400 mil créditos hipotecarios para la

ALEJO ARIAS
Secretario de Gobierno
Municipalidad de San Carlos de Bariloche



Municipalidad de San Carlos de Bariloche Concejo Municipal

construcción, ampliación, terminación y refacción de viviendas, como así también para adquirir aquellas que son construidas por el Programa a través de desarrollos urbanísticos.

El programa PRO.CRE.AR. tiene como meta:

- Atender las necesidades habitacionales de los ciudadanos de todo el territorio nacional, contemplando las diferentes condiciones socioeconómicas y la multiplicidad de situaciones familiares con líneas de crédito para la construcción de viviendas particulares y desarrollos urbanísticos de alta calidad.
- Impulsar la actividad económica a través del incentivo a la construcción de viviendas y su efecto dinamizador.
- Generar empleo en todo el país mediante mano de obra directa e indirecta. El mencionado sistema financiero requiere de suelo urbanizado para dos tipos de soluciones: Por un lado predios para localizar viviendas colectivas resolviendo una porción del hábitat en menor superficie relativa, el cual el Municipio debe destinar para su realización; y por otro lado una cantidad de lotes urbanos disponibles a un costo promocional para el emplazamiento de viviendas individuales. De ese modo se presenta un amplio espectro la diversidad de opciones en pos de promover un hábitat heterogéneo e integrado.

En otro orden y en el marco de ampliar la matriz productiva, el MUNICIPIO tiene el objetivo de establecer un Mercado Municipal que posibilitará garantizar una cantidad de productos a precios promocionales y a dinamizar el mercado de producción local y la promoción de puntos de venta para las pymes locales dedicadas a la elaboración de productos alimenticios estableciendo condiciones para la distribución de los bienes, así como criterios solidarios para la ocupación del espacio. El mismo está destinado a la promoción de la producción local y regional, viabilizando el canal de distribución, motivo por el cual la ubicación es de capital importancia y en tal sentido, la existencia de la calle Monseñor Esandi conectada a las vías de circulación primarias adquiere relevancia como arteria para albergar un lugar con condiciones para destinos ligados a logística y distribución.

Asimismo, dentro de las premisas para la ocupación del sector se prevén diversos usos y actividades entre las que se encuentra el emplazamiento del Edificio Único de Tribunales, el cual permitirá mejorar la calidad institucional, así como concentrar las actividades del Poder Judicial en una única localización posibilitando el cambio de uso en los edificios que la administración posee en la actualidad y que permitirá emplazar otras actividades en lugares centrales de la ciudad. En tal sentido, el PODER JUDICIAL ha ratificado por Resolución 823 del 29.12.2010, la cesión que hubo acordado con el MUNICIPIO, a través de convenio de fecha 06 de diciembre de 2010, y que previamente fuera cedida por el PROPIETARIO como adelanto de reserva fiscal dentro del Proyecto Urbanístico que aceptara, actos que requerirían de la correspondiente ordenanza que los valide como tales.

El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) -en el capítulo de Políticas para el Territorio, identifica el área donde se encuentran las parcelas involucradas en la presente ordenanza, como Suelo Urbanizable que requiere políticas y planes que contribuyan al completamiento de los bordes urbanos.

Se destaca asimismo que el territorio en cuestión cumple con las siguientes condiciones:

- No se encuentran afectadas por fragilidades del ambiente físico natural en cuanto a: anegamiento y/o inundabilidad, presencia de bosques nativos y protectores, pendientes mayores a 30%, humedales, inestabilidad de pendientes, bardas, cañadones y planicies de inundación.
- No estén incluidos dentro de Reservas Naturales.
- Poseen o pueden alcanzar adecuadas condiciones de accesibilidad vial (vinculación directa a la red vial primaria o secundaria).
- Poseen o pueden alcanzar factibilidad de servicios.

Las políticas territoriales se definen como "los lineamientos que orientan la dirección y el carácter del desarrollo urbano y ambiental de acuerdo con los objetivos generales (del POT) y permiten definir los procesos de transformación para el suelo urbanizado, urbanizable y no urbanizable.

Algunos de esos lineamientos generales proponen, en términos de Políticas de desarrollo urbano en función de la aptitud del territorio, el Crecimiento hacia el Este en zonas aptas para la urbanización, según umbrales de desarrollo, y el desarrollo de nuevas áreas urbanizadas condicionadas al suelo con aptitud y a umbrales de desarrollo, con el objeto de albergar el crecimiento demográfico, cubrir el déficit habitacional y proteger las áreas sensibles ambientalmente.

El Municipio tiene el interés de desarrollar el área ubicada en la zona Este del ejido urbano de la ciudad, entre la terraza aluvional del arroyo Ñireco, el barrio Las Victorias y el barrio El Cóndor. Dicho sector pertenece al inmueble 19-3-A10-01E y 19-3-A10-01B, propiedad del Sr. Juan Manuel Valcarcel y otros; con el fin de completar el tejido urbano en el sector

La expectativa del PROPIETARIO reconoce que la normativa local prevé que cualquier desarrollo urbanístico está obligado a ceder una superficie de Reserva Fiscal que alcanza como mínimo al diez por ciento (10%) de la superficie a desarrollar, porcentaje que el MUNICIPIO puede destinar a las actividades y usos que el Estado prevé, entre los que pueden estar el Equipamiento Urbano, el uso Administrativo, el uso Residencial, etc. y que históricamente una parte de las Reservas Fiscales se destinan a planes de vivienda.

El MUNICIPIO establece la necesidad de realizar estudios urbano y ambiental para evaluar la aptitud para la urbanización del sector del inmueble de origen del PROPIETARIO que no forma parte de la presente ordenanza, con el objeto de tratar el sector mediante las actuaciones previstas en el Código Urbano como Rango I con el objeto de desarrollar el sector y viabilizar el completamiento del tejido mediante un plan maestro. Los costos que requieran estos estudios serán afrontados por el PROPIETARIO y elaborados por el MUNICIPIO o quien este último designe.

Los antecedentes enumerados develan la voluntad por parte del Estado y el Privado por desarrollar el sector en numerosos actos que requieren de la intervención del Concejo Municipal en pos de perfeccionar los actos técnicos y

ALEJO ARIAS
Secretario de Gobierno
Municipalidad de San Carlos de Bariloche



Municipalidad de San Carlos de Bariloche
Concejo Municipal

administrativos, registrados en los últimos cinco años y de lograr la participación de los concejales en tanto representatividad política.

AUTOR: Intendente Municipal, Lic. María Eugenia Martini

COLABORADORES: Secretaria de Desarrollo Estratégico, Sr. Horacio Fernandez. Subsecretaria de Planeamiento Arq. Marcelo Frischknecht

El proyecto original N° ____/13, con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día x de diciembre de 2013, según consta en el Acta N° ____/13. 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 a la señora Intendente Municipal a suscribir convenio con los propietarios de las parcelas NC: 19-3-A10-01E y 19-3-A10-01B; sres. Juan Manuel Valcarcel, Norberto Daniel Bonini y Trescore S.A , el cual también rubrican el Poder Judicial y el Estado Nacional, el que como Anexo I forma parte integrante de la presente.
- Art. 2º) Se acepta la cesión y entrega de la posesión propuesta por el PROPIETARIO como anticipo y a cuenta de reserva fiscal y se autoriza al Departamento Ejecutivo a suscribir la documentación necesaria para formalizar la transferencia de la superficie de:
- A) 22.397 m2, al Estado Nacional - Secretaria de Política Económica y Planificación del Desarrollo del Ministerio de Economía y Finanzas Públicas de la Nación a los fines de la construcción de viviendas colectivas en el marco del programa PRO.CRE.AR.
- B) 17.697 m2 al Poder Judicial de la Provincia de Río Negro a los fines de la construcción de Edificio Único de Tribunales y sus servicios complementarios (incluido estacionamiento de vehículos);
- Art. 3º) Se acepta la cesión y entrega de la posesión propuesta por el PROPIETARIO como anticipo y a cuenta de reserva fiscal y se autoriza al Departamento Ejecutivo a suscribir la documentación necesaria para ingresar dicho espacio físico al dominio del Estado con el destino de Mercado Comunitario (8077m2.)y Edificios Municipales (33.821 ms2.);
- Art. 4º) Se acepta la cesión y entrega de la posesión del polígono correspondientes a la calle Monseñor Esandi, suscripto en el Convenio de Fecha 23 de septiembre del 2008 entre Valcarcel y el Municipio.
Se acepta la cesión de las calles señaladas en el Anexo II de la presente, que junto a la superficie del polígono correspondiente a la calle Monseñor Esandi, suman un total de 114.886 m2.
- Art. 5º) Se aprueban los indicadores urbanísticos y usos establecidos para los siguientes polígonos del Anexo II:
→ Lote Destino Viviendas Colectivas PRO.CRE.AR
USOS:
Predominante: Vivienda Colectiva.
INDICADORES
FOS = máximo 25%.
FOT = máximo 1,5
ALTURA MAXIMA: 17 metros incluyendo tanques y salientes del volumen.
ESTACIONAMIENTO: 1 plaza por casa.
→ Lotes Destino viviendas individuales a ejecutar a través del programa PRO.CRE.AR.
→ Dichos lotes se comercializarán a
→ precios promocionales, que no superen lo establecido para tal fin por el programa mencionado.
PARCELA RESULTANTE:
Parcelas mínimas de 200 m2

ALEJANDRA
Secretaria de Gobierno
Municipalidad de S.C. de Bariloche



Municipalidad de San Carlos de Bariloche
Concejo Municipal

USOS:

Predominante: Vivienda individual.

INDICADORES

FOS = AEDI: resultante de un Retiro Frontal 5m y Retiro de fondo 10m.

FOT: 1

ALTURA MAXIMA: 9 metros incluyendo tanques y salientes del volumen

ESTACIONAMIENTO: 1 plaza por casa.

El Retiro de Fondo y frontal con obligación de forestar en un 50% del área resultante.

→ Lotes Libres Sector 1

USOS:

Predominante: Vivienda individual y colectiva

Complementario: Comercial Diario, Administración, Hotelero y Periódico

→ Lotes Libres Sector 2 Area Mercado Comunitario

PARCELA RESULTANTE:

Parcelas mínimas de 1.500 m²

Lado Mínimo de la parcela 20 m

USOS:

Predominante.

Servicios: Depósitos; Transportes y Logística, Centros de Distribución.

Productivo: Talleres e Industrias no contaminantes,

Comercial: Mayorista y minorista en grandes superficies comerciales.

Complementario.

Residencial Permanente: Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, vivienda colectiva. 10% del total de la parcela.

INDICADORES URBANISTICOS:

AIM: 70%

FOS: 0.45

FOT: 0.80

RETIRO FRONTAL: obligatorio 10 m. Obligación de parquear y forestar.

RETIRO LATERAL: 30% del ancho del frente de la parcela. Se distribuye un 50% del retiro por lado permitiendo una distribución hasta 40% y 60%.


RETIRO CONTRAFRONTAL: mínimo 20% del largo de la parcela.

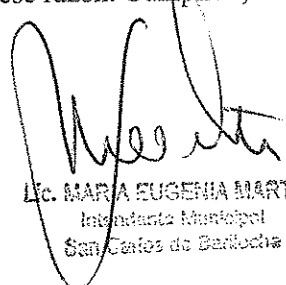
ALTURA MÁXIMA: cuerpo principal edificación 12 metros. Se admite un saliente de tanque de agua o instalaciones complementarias no habitables de 2 metros.

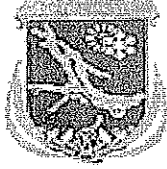
ESTACIONAMIENTOS: mínimo 30% del área edificable. Se admite una distribución de 10% del área para vehículos de dos ejes y pequeño porte y 20% del área para vehículos de carga o playa de maniobras.

SERVICIOS PUBLICOS OBLIGATORIOS LOTES VIVIENDAS INDIVIDUALES
PRO.CRE.AR: apertura de calles con cordón cuneta y desagüe pluvial; red de agua potable, red energía eléctrica, red de alumbrado público, servicios contra incendio. Veredas según normativa vigente. De conformidad con lo exigido habitualmente por el programa PRO.CRE.AR

Art. 6º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Tómese razón. Cumplido, archívese.


ALEJANDRA ARIAS
Secretaría de Gobierno
Municipalidad de S.C. de Bariloche


Lic. MARA EUGENIA MARTÍN
Intendente Municipal
San Carlos de Bariloche



MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE

PROVINCIA DE RÍO NEGRO

CONVENIO

MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE- VALCARCEL- PODER JUDICIAL- PRO.CRE.AR.-

ANTICIPO RESERVA FISCAL – NC 19-3A10

En la ciudad de San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, a los ____ días del mes de Diciembre del año 2013, entre la **Municipalidad de San Carlos de Bariloche**, con domicilio en el Centro Cívico de ésta ciudad, representada por la Lic. **María Eugenia Martini**, en su carácter de **INTENDENTE MUNICIPAL**, en adelante "el **MUNICIPIO**"; el Sr. **Juan Manuel Valcarcel**, DNI: 5.195.728 domicilio legal Mitre 718 Piso 1º, de ésta localidad, por su propio derecho y en calidad de apoderado de los condóminos **Norberto Daniel Bonini y Trescore S.A.**, conforme copia de Poder Especial que integra el presente, propietario del bien objeto de la cesión, en adelante "el **PROPIETARIO**"; el Dr. **Enrique Mansilla**, en su calidad de Presidente del Superior Tribunal de Justicia de la Pcia. de Río Negro como destinatario de una parte de la cesión, en adelante "el **PODER JUDICIAL**"; y la **Secretaría de Política Económica y Planificación del Desarrollo del Ministerio de Economía y Finanzas Públicas de la Nación**, representada en este acto por el Sr. _____, en adelante el "**ESTADO NACIONAL - PRO.CRE.AR.**"; se conviene en celebrar el presente convenio, sujeto a las cláusulas y condiciones siguientes:

1.- FUNDAMENTOS

a) Ante la necesidad de resolver en forma integral el acceso a la tierra y la vivienda por parte de diversos actores sociales, el plan PRO CRE AR se presenta hoy como solución financiera que atiende la diversidad de demandas para el acceso a la Vivienda Única Familiar. El programa es una iniciativa del Gobierno Nacional que proyecta la entrega de 400 mil créditos hipotecarios para la construcción, ampliación, terminación y refacción de viviendas, como así también para adquirir aquellas que son construidas por el Programa a través de desarrollos urbanísticos. En tal orden ideas, es bueno resaltar que PRO.CRE.AR. tiene como meta:

- Atender las necesidades habitacionales de los ciudadanos de todo el territorio nacional, contemplando las diferentes condiciones socioeconómicas y la multiplicidad de situaciones familiares con líneas de crédito para la construcción de viviendas particulares y desarrollos urbanísticos de alta calidad.

- Impulsar la actividad económica a través del incentivo a la construcción de viviendas y su efecto dinamizador.

- Generar empleo en todo el país mediante mano de obra directa e indirecta. . El mencionado sistema financiero requiere de suelo urbanizado para dos tipos de soluciones: Por un lado predios para localizar viviendas colectivas resolviendo una porción del hábitat en menor superficie relativa, el cual el Municipio debe destinar para su realización; y por otro lado una cantidad de lotes urbanos disponibles a un costo promocional para el emplazamiento de viviendas individuales. De ese modo se presenta un amplio espectro de la diversidad de opciones en pos de promover un hábitat heterogéneo e integrado.

b) Por su parte, y en el marco de ampliar la matriz productiva, el MUNICIPIO tiene el objetivo de establecer un Mercado Comunitario Municipal que posibilitará garantizar una cantidad de productos a precios promocionales y a dinamizar el mercado de producción local y la promoción de puntos de venta para las pymes locales dedicadas a la elaboración de productos alimenticios estableciendo condiciones para la distribución de los bienes, así como criterios solidarios para la ocupación del espacio. El mismo está destinado a la promoción de la producción local y regional, viabilizando el canal de distribución, motivo por el cual la ubicación es de capital importancia y en tal sentido, la existencia de la Avenida Monseñor Esandí conectada a las vías de circulación primarias adquiere relevancia como arteria para albergar un lugar con condiciones para destinos ligados a logística y distribución.

c) Asimismo, dentro de las premisas para la ocupación del sector se prevén diversos usos y actividades entre las que se encuentra el emplazamiento del Edificio Único de Tribunales, el cual permitirá mejorar la

calidad institucional, así como concentrar las actividades del Poder Judicial de la Provincia, en una única localización posibilitando el cambio de uso en los edificios que la administración posee en la actualidad y que permitirá emplazar otras actividades en lugares centrales de la ciudad. En tal sentido, el PODER JUDICIAL ha ratificado por Resolución 823 del 29.12.2010, la cesión que hubo acordado con el MUNICIPIO, a través de los convenios suscriptos el 06/12/2010.

Por su parte, el PODER JUDICIAL tiene la expectativa de materializar el Edificio Único de Tribunales en nuestra ciudad, lo cual motivó concluir que las necesidades del mismo es un predio de 17.697 m² para albergar un edificio de una superficie aproximada de 20.000 m² cubiertos, lo cual posibilita cumplir las necesidades institucionales y funcionales, asegurando la totalidad de los usos y servicios complementarios (incluido estacionamiento de vehículos) dentro de los límites del predio.

d) En función de los antecedentes mencionados, el PROPIETARIO está dispuesto a ceder anticipadamente al MUNICIPIO en carácter de "a cuenta" de la Reserva Fiscal que corresponde obligatoriamente, las superficies aproximadas y destinos exclusivos que a continuación se detallan:

- 17.697 m² para la construcción del Edificio Unico de Tribunales a cargo del Poder Judicial.
- 8.077 m² para la construcción del Mercado Comunitario Municipal.
- 22.397 m² para la construcción de viviendas colectivas a través del Plan PRO.CRE.AR.
- 114.886 m² para calles que permitan dar acceso a los polígonos a urbanizar e incluyen la cesión de la Avenida Monseñor Esandi y la conexión con la calle Cabo Campos.
- 33.124 m² para Edificios Municipales.

2.- ANTECEDENTES. Existen conforme se detalla, antecedentes de instrumentos firmados entre el PROPIETARIO y el MUNICIPIO, y a su vez entre el MUNICIPIO y el PODER JUDICIAL, que fueron plasmados en sucesivas Actas y Convenios, y que ninguno oportunamente fuera presentado ante Concejo Municipal para su validación. Ellos son:

* **ACUERDO de fecha 23 de setiembre de 2008**, celebrado entre los PROPIETARIOS y el INTENDENTE MUNICIPAL Sr. Marcelo Cascón, por el cual se ofreciera al dominio público Municipal la cesión de una franja de tierra individualizada en croquis adjunto, de 15 mts. de ancho sobre una franja todo a lo largo sobre calle Monseñor Esandi, y que totaliza una superficie aproximada de 26.010 metros cuadrados, ofrecida a los únicos fines de implementar el ensanche de la Av. Monseñor Esandi. Se estipulan condiciones.

* **ACTA ACUERDO de CESION FRACCIONES RESERVA FISCAL y ACCESOS PUBLICOS destino EDIFICIO UNICO TRIBUNALES**, con plano de identificación adjunto, celebrada entre el INTENDENTE MUNICIPAL Sr. Marcelo Cascón, y el PROPIETARIO conforme título de propiedad debidamente inscripto Arq. Valcarcel con fecha 6 diciembre 2010. Por tal convenio, el PROPIETARIO manifiesta su disposición a ceder a cuenta de Reserva Fiscal obligatoria la cantidad de 5,65 hectáreas, que se individualizan en el Anexo I, encontrándose comprendida dentro de esa superficie la fracción de 1,7 hectárea con destino a la edificación del Edificio Único de Tribunales .

* **ACTA ACUERDO firmada entre el PODER JUDICIAL y el MUNICIPIO**, representado por el INTENDENTE Sr. Marcelo Cascón, de fecha 6 de diciembre de 2010, por el cual se le compromete en cesión al Poder Judicial la superficie de 1,7hectárea conforme el compromiso firmado con el PROPIETARIO, a los fines de la radicación en dicha superficie del Edificio Único de Tribunales.

* **RESOLUCION 823/2010** del Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de fecha 29 de diciembre de 2010, por el cual se ratifica la cesión efectuada por el MUNICIPIO al PODER JUDICIAL con destino al Edificio de Tribunales de esta ciudad.

* **ACTA USOS E INDICADORES DE AREA DE OCUPACION CONCERTADA AOC.:** Celebrada entre el INTENDENTE MUNICIPAL Sr. Marcelo Cascón y el PROPIETARIO Arq. Valcarcel por si y en representación de sus condóminos Bonini y Trescore SA, con fecha 25 de mayo de 2011, con Planilla Síntesis de Zonificación Nro.94 A-UAGEC III firmada entre las misma partes y la Secretaria de Planeamiento y Medio Ambiente, Arq. Fabiela Orlandi.

* **ACTA USOS E INDICADORES DE AREA DE OCUPACION CONCERTADA AOC.:** Celebrada entre el

INTENDENTE MUNICIPAL Sr. Marcelo Cascón y el PROPIETARIO Arq. Valcarcel por sí y en representación de sus condóminos Bonini y Trescore SA, con fecha 12 de agosto de 2011, con Plano de Proyecto Urbanístico y Planilla Síntesis de Zonificación Nro.94 A-UAGEC III firmada entre las mismas partes y la Secretaría de Planeamiento Municipal y Medio Ambiente, Arq. Fabiela Orlandi.

* **ACTA DE APROBACIÓN PRIMER ETAPA AMPLIACIÓN URBANA HACIA EL ESTE DE LA AV. M. ESANDI:** Firmada entre el INTENDENTE MUNICIPAL Cdor. Omar Goye, y el PROPIETARIO Arq. Valcarcel por sí y en representación de sus condóminos Bonini y Trescore SA, con fecha 23 de Noviembre de 2012, por la cual se aprueba el Plan Maestro de la Primer Etapa de la ampliación urbana hacia el Este de la Av. M. Esandi, conforme Plano adjunto, firmado por las partes, con compromiso de remisión a la U.C. del C.M. para su aprobación.

* **ACTA ACUERDO COMPLEMENTARIA,** firmada entre el INTENDENTE MUNICIPAL Cdor. Omar Goye, y el PROPIETARIO Arq. Valcarcel por sí y en representación de sus condóminos Bonini y Trescore SA, con fecha 23 de Noviembre de 2012, por la cual conforme el Proyecto Urbanístico propuesto en el Acta AOC del 12 de agosto de 2011, y el Acta de Aprobación Primer Etapa Ampliación Urbana hacia el Este de Av. Esandi de misma fecha, el PROPIETARIO entrega la tenencia provisoria al MUNICIPIO de las 5,65 hectáreas para que se pueda a su vez entregar la tenencia de la fracción destinada al Edificio Unico de Tribunales.

* **ACTA ACUERDO CESION ANTICIPADA FRACCION DESTINO MERCADO COMUNITARIO BARILOCHE.:** Firmada entre el INTENDENTE MUNICIPAL Cdor. Omar Goye, y el PROPIETARIO Arq. Valcarcel por sí y en representación de sus condóminos Bonini y Trescore SA, con fecha 23 de Noviembre de 2012, por la cual conforme el Proyecto Urbanístico plasmado en el convenio AOC de fecha 12.8.2011, lo normado por la Ord. 2122-CM-2010, el PROPIETARIO se compromete a ceder en forma anticipada a cuenta de Reserva Fiscal la superficie de aproximadamente 5.000 metros cuadrados, con destino a instalar allí el Mercado Comunitario Municipal, todo conforme Plano adjunto firmado.

3.- CLAUSULAS. En base a los antecedentes precedentes, las partes acuerdan:

PRIMERA: Objeto. a) Que el PROPIETARIO, aceptando la propuesta del MUNICIPIO, con la suscripción del presente, cumplimenta parcialmente la obligación de cesión de una superficie correspondiente a Reserva Fiscal, "a cuenta" de un proyecto de urbanización que deberá tratarse mediante el Rango 1 conforme lo establece el Código Urbano; identificándose tal área en el Anexo Gráfico llamado 'Plano General', conforme se especifica en el inciso b) Segunda de este punto, que infra se detalla.

b) Del total de la superficie cedida al MUNICIPIO, la fracción identificada en el plano de aproximadamente 17.697 m² (identificada en el plano Anexo como Area Lote Edificio Tribunales) será destinada para la construcción del Edificio Único de Tribunales, en razón de ello, el MUNICIPIO cede con ese fin la fracción mencionada al PODER JUDICIAL.

La fracción identificada en el plano, de aproximadamente 22.397 m² (identificada en el plano Anexo como Area lote viviendas colectivas PRO.CRE.AR) será destinada para la construcción de viviendas colectivas en el marco del programa PRO.CRE.AR., para lo cual el Municipio cede con ese fin la fracción mencionada al ESTADO NACIONAL.

La fracción identificada en el plano de aproximadamente 8.077 m². (identificada en el plano Anexo como Area mercado municipal) será destinada para la construcción del Mercado Comunitario Municipal conforme Ordenanza 2122/CM/2010, para lo cual el MUNICIPIO deberá tramitar ante el Concejo Municipal la autorización correspondiente.

La fracción identificada de aproximadamente 33.124 m² (señalada en el plano Anexo como Area lote municipal edificio administrativo) será destinada para la construcción de Edificios administrativos Municipales.

Otras fracciones identificadas en el plano como 'Lotes viviendas individuales Plan PRO.CRE.AR.' (de una superficie de aproximadamente 51.116 m²) y que no forman parte de la cesión anticipada de reserva fiscal antes descripta, serán exclusivamente destinadas por el PROPIETARIO para la venta de esos lotes a precios promocionales de modo que éstos resulten una opción para los beneficiarios de los créditos Pro. Cre. Ar.. A tales fines se autorizará al PROPIETARIO el otorgamiento de parámetros urbanísticos compatibles con ello. La opción para la venta de esos lotes, en esas condiciones para el PROPIETARIO a precios promocionales, perdurará por el lapso de un año a partir de la firma del presente convenio, a partir de lo cual dichos lotes serán de libre disponibilidad por parte del PROPIETARIO.

Por su parte, en el sector identificado como "Lotes Libres Sector 1" el MUNICIPIO deberá autorizar al PROPIETARIO el otorgamiento de USOS compatibles con los definidos para la zona de Lotes viviendas

individuales plan PRO.CRE.AR y para los "Lotes Libres Sector 2" se autorizará al PROPIETARIO el otorgamiento de parámetros urbanísticos que permitan en tales parcelas el desarrollo e instalación de los servicios complementarios -industriales y comerciales- compatibles con el Mercado Municipal.

c) El sector del inmueble de origen que no forma parte del presente convenio, constituidos por las fracciones remanentes a las señaladas en los incisos anteriores, y que deberán ser objeto de estudios urbanos y ambientales para la elaboración de un Plan Maestro conforme los antecedentes señalados, que el MUNICIPIO se compromete que deberá ser objeto de tratamiento a través del Rango I previsto en el Código Urbano y con los plazos allí previstos. Los costos que requieran estos estudios serán afrontados por el PROPIETARIO y elaborados por el MUNICIPIO o quien este último designe.

SEGUNDA: Condiciones:

a) El MUNICIPIO cederá el total de aproximadamente 17.697 m² identificados en el plano Anexo al PODER JUDICIAL con el único objeto de destinar la tierra a la localización del Edificio Único de Tribunales y servicios complementarios (incluido estacionamiento de vehículos) dentro de los límites del predio, prohibiéndose al PODER JUDICIAL asignar al predio cualquier otro destino fuera del previsto en el presente. La violación de ello total o parcialmente a la obligación que aquí asume el PODER JUDICIAL, autorizará al MUNICIPIO a retrotraer de pleno derecho la cesión y dar a dicha fracción un nuevo destino y uso .

El PODER JUDICIAL no podrá enajenar, ceder, disponer y/o transferir en todo o en parte, a terceros, bajo figura jurídica alguna, la totalidad de la superficie de tierra cedida por el MUNICIPIO.

El PODER JUDICIAL se compromete a ajustar el proyecto de construcción del Edificio Único de Tribunales y sus servicios complementarios a los parámetros urbanísticos que establezca el MUNICIPIO, pudiendo solicitar al éste la sanción de la normativa "ad-hoc" que les permita encuadrar el proyecto a criterios de buen diseño, así como sustentabilidad y ahorro energético.

b) El MUNICIPIO cederá el total de aproximadamente 22.397 m² identificadas en el plano Anexo, como Área lote vivienda colectivas PRO.CRE.AR, al ESTADO NACIONAL con la única finalidad de que en tal predio se construyan viviendas colectivas en el marco del programa PRO.CRE.AR., prohibiéndose al ESTADO NACIONAL asignar cualquier otro destino fuera del previsto en el presente. La violación a la obligación que aquí asume el ESTADO NACIONAL autorizará al MUNICIPIO a retrotraer de pleno derecho la cesión y dar a dicha fracción un nuevo destino y uso .

El ESTADO NACIONAL podrá transferir la fracción cedida a quien le resulte conveniente para posibilitar la ejecución del plan de viviendas y posteriormente el acceso de la propiedad a los beneficiarios de los créditos Pro. Cre. Ar.

c) Se establece a cargo del MUNICIPIO y/o del ESTADO NACIONAL la ejecución de los trabajos correspondientes al plano de mensura y deslinde de la fracción de aproximadamente 22.397 m² conforme plano Anexo, cuyo destino exclusivo es la construcción de viviendas a través del programa Pro.Cre.Ar., manifestando el PROPIETARIO que prestará toda la colaboración necesaria para que dichos trabajos se lleven a cabo en tiempo y forma oportuno, comprometiéndose a la firma cuando se le requiera de la documentación y/o planos para ello. Se establece a cargo del PROPIETARIO la ejecución de los trabajos correspondientes al plano de mensura y deslinde del resto de las fracciones cedidas como anticipo de reserva fiscal. Los trabajos de mensura deberán llevarse adelante en el plazo de hasta SESENTA (60) DÍAS de suscripto el presente convenio.

d) En el caso de que no se cumpla con el inciso c) de la cláusula PRIMERA del punto 3.- (CLAUSULAS), el PROPIETARIO mantendrá la propiedad de las fracciones cedidas destinadas al Mercado Municipal y Edificios Administrativos Municipales; y se realizará un nuevo planteo de calles para lograr los accesos a las parcelas generadas, recalculando el total de superficies destinadas a calles. En tal sentido se retrotraerá la posesión que se otorga conforme el inciso siguiente.

e) Que con la finalidad de que el ESTADO NACIONAL y el PODER JUDICIAL puedan avanzar en el trabajo de sus respectivos proyectos, el PROPIETARIO entrega en este acto la posesión de la parte indivisa identificada en el plano que se agrega al presente como anexo I (de 17.697 m² -Edificio Único de Tribunales-, más 22.397 m² -programa Pro.Cre.Ar.. Asimismo entrega en este acto al MUNICIPIO la tenencia de las fracciones con destino a Mercado Comunitario Municipal (8077mts.2.) y la destinada a Edificios Municipales (33.821 m².), debidamente identificadas en el Plano anexo. Asimismo entrega la tenencia al MUNICIPIO de los polígonos correspondiente a la Av. Monseñor Esandi, y calle Cabo Campos más 114.884 m² -calles-. Una vez deslindadas las respectivas fracciones antes señaladas, el MUNICIPIO, ESTADO NACIONAL y PODER JUDICIAL, se comprometen al cercado perimetral y al resguardo de las mismas.

TERCERA: Gestiones

Mediante la firma del presente Convenio, se autoriza al PODER JUDICIAL y al ESTADO NACIONAL a iniciar las tareas correspondientes a los estudios de anteproyectos e inicio de cuestiones administrativas necesarias para la futura ejecución de las obras, tales como la realización de consultas preliminares, para la localización de los edificios y/o las viviendas colectivas.

CUARTA: Plazos

a) Si por la causal que fuere -salvo culpa o responsabilidad del PROPIETARIO-, el PODER JUDICIAL y el ESTADO NACIONAL no obtuviesen la autorización para el desarrollo de los respectivos proyectos, por causas presupuestarias, financieras o por el incumplimiento a las condiciones previstas en el presente a cargo de las respectivas instituciones, éstas no dieron inicio a las obras civiles de sus proyectos dentro del plazo de tres (3) años a computarse a partir de la fecha de celebración del presente, cualquiera de las fracciones que se ceden, se retrotraerán a favor del MUNICIPIO, dejando "a cuenta" la superficie que es una parte de la Reserva Fiscal que correspondería dejar por el desarrollo urbanístico del sector, conforme los antecedentes señalados en el presente.

b) El Municipio se compromete a iniciar el tratamiento mediante el Rango 1, al proyecto de urbanización en un plazo de 10 días hábiles a partir de su presentación formal conteniendo en detalle los componentes y resultados de éste convenio y las ordenanzas pertinentes para convalidarlo y otorgar parámetros urbanísticos de acuerdo al punto 2.- ANTECEDENTES de éste acuerdo. En caso de no cumplir ésta condición, el PROPIETARIO mantendrá la propiedad de las parcelas cedidas destinadas al Mercado Municipal y Edificios Administrativos Municipales y se realizará un nuevo planteo de calles para lograr los accesos a las parcelas generadas, recalculando el total de superficies destinadas a calles.

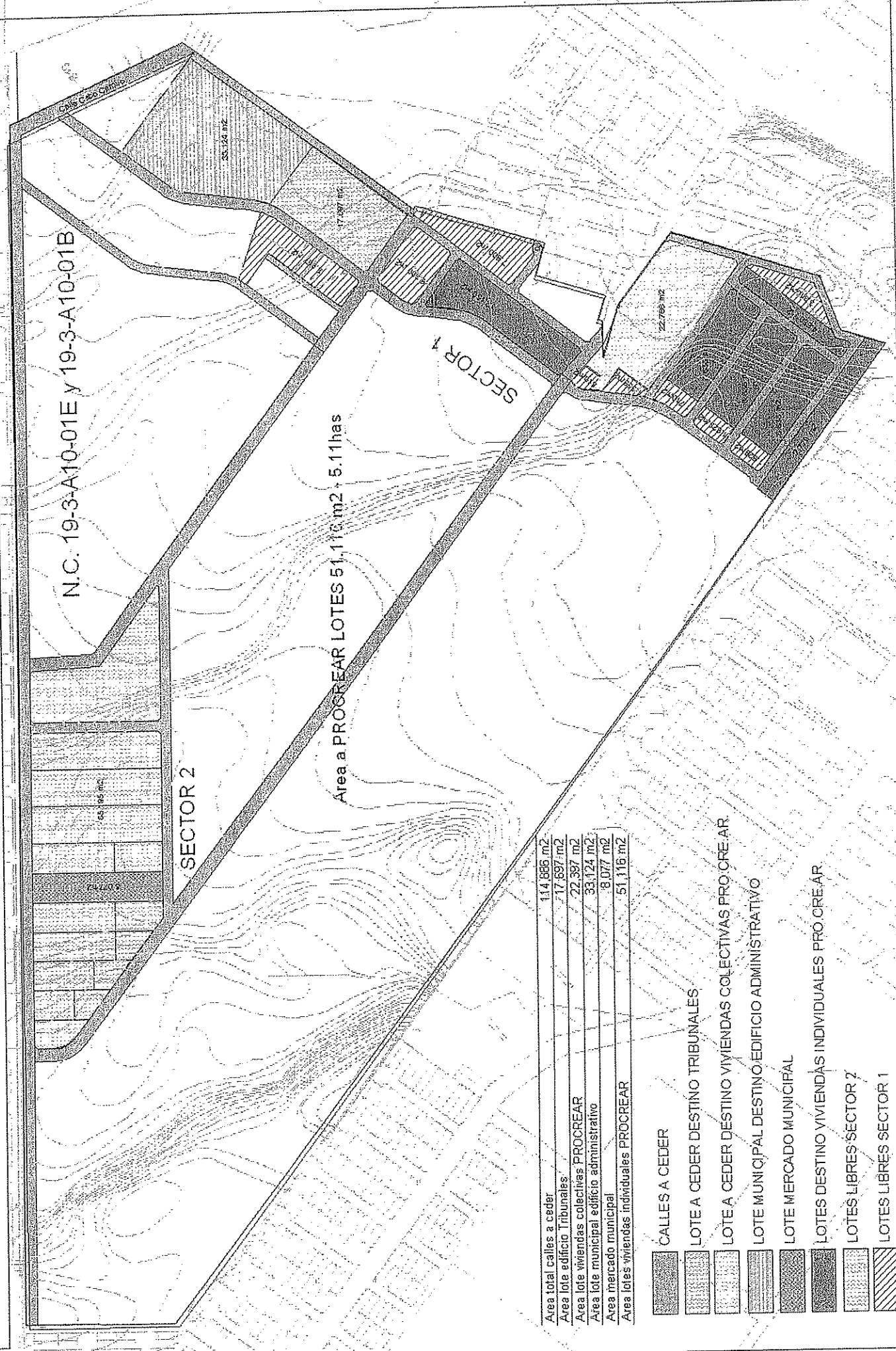
QUINTA: Calles

El MUNICIPIO autorizará la apertura de las calles que sean necesarias para la accesibilidad de los terrenos que resulten necesario habilitar de acuerdo al gráfico del Anexo. De igual modo procederá a autorizar la ejecución de obras viales internas que signifique mejorar las condiciones de vínculo entre los distintos barrios adyacentes. El PROPIETARIO deberá ceder las superficies de tierra para dichas calles y avenidas. Las mismas alcanzan inicialmente una superficie aproximada de 11,48 has. y formarán parte de la superficie de calles, que debe prever el proyecto de urbanización de la totalidad de las parcelas originales. Se deberá incorporar a tal fin, la totalidad de la superficie cedida correspondiente a la Av. Monseñor Esandi y la calle Cabo Campos.



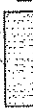





Estas condiciones serán expresamente previstas en las escrituras a celebrarse posteriormente.

En prueba de conformidad, previa lectura y ratificación, se firman cuatro (4) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento del presente.

ANEXO II - Plano General



Area total calles a ceder	114.866 m ²
Area lote edificio Tribunales	17.697 m ²
Area lote viviendas colectivas PROCREAR	22.387 m ²
Area lote municipal edificio administrativo	33.124 m ²
Area mercado municipal	8.077 m ²
Area lotes viviendas individuales PROCREAR	51.116 m ²

-  CALLES A CEDER
-  LOTE A CEDER DESTINO TRIBUNALES
-  LOTE A CEDER DESTINO VIVIENDAS COLECTIVAS PROCREAR
-  LOTE MUNICIPAL DESTINO EDIFICIO ADMINISTRATIVO
-  LOTE MERCADO MUNICIPAL
-  LOTES DESTINO VIVIENDAS INDIVIDUALES PROCREAR
-  LOTES LIBRES SECTOR 2
-  LOTES LIBRES SECTOR 1