

FPV	ORDENANZA	 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2825-CM-17)
-----	-----------	---

1 MAR 2019

PROYECTO DE ORDENANZA N°

-CM-18

1148/19

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: CREA COMISIÓN REVISORA LOTEOS LOS ABEDULES. ADJUDICACIÓN DIRECTA A LAS 135 FAMILIAS.

ANTECEDENTES

Carta Orgánica Municipal Arts. 191, 192, 193
Ordenanza 1815-CM-2008
Ordenanza 2586-CM-2014

FUNDAMENTOS

El 24 de Junio de 2014, se firma un convenio entre el Instituto Municipal de Tierras y Viviendas para el Habitat Social (IMTVHS) y los propietarios Jorge Alberto VALERO, Hermes TELA y María Edith RODRIGUEZ LAROSA; cuyo objeto era la donación con cargo de parcelas y fracciones de parcelas a favor del IMTVHS, por un total de 40.843 m² ubicados al sur del Barrio Las Victorias. De acuerdo a la cláusula TERCERA de dicho convenio, el cargo implicaba que el Municipio debía:

- Aprobar un minicódigo del planteo urbanístico propuesto, es decir, otorgar nuevos indicadores urbanísticos a las parcelas que componen el loteo propuesto por las partes, tanto a las de propiedad municipal, como las que quedan en manos de los propietarios;
- Ejecutar obras de infraestructura, tales como apertura de calles, instalación eléctrica, alumbrado público y provisión de red de agua doméstica para los 135 lotes que adquiere el IMTVHS, para los espacios verdes y reservas fiscales resultantes del planteo urbanístico;
- Asumir la totalidad del costo y cargo de los proyectos y anteproyectos de los servicios de agua, luz, alumbrado público y cordón cuneta del conjunto del loteo.
- Asumir los costos y honorarios de la Escritura Pública declarativa de dominio.

El convenio establecía que para presentar anteproyectos de redes de agua, luz, calles y alumbrado público, el IMTVHS tenía 6 meses desde la aprobación del planteo urbanístico por parte del Concejo Deliberante. A su vez, contaba con 24 meses desde la obtención de la autorización del plano de mensura por parte de la Gerencia de Catastro provincial, para la ejecución de las obras de infraestructura.

De acuerdo a cláusula SEXTA del convenio "En caso de incumplimiento del Instituto Municipal y/o de la Municipalidad (como garante de las obras) respecto de cualquiera de los cargos específicos enunciados en la cláusula TERCERA; que impliquen la obstrucción, modificación o revocación de la autorización y aprobación del planteo urbanístico durante el plazo de 10 años otorgado por el apartado 6 "in fine" de la cláusula TERCERA y que implique perjuicio a los DONANTES y/o sucesores universales, los DONATARIOS- a saber el Instituto Municipal de Tierras y Viviendas y/o la Municipalidad de Bariloche- quedan obligados a indemnizar integralmente los daños y perjuicios correspondientes"

Sintetizando, el municipio recibe tierra a cambio de otorgar nuevos parámetros urbanísticos a los lotes que quedan en poder de los donantes, generando un aumento en el valor de los

FPV	ORDENANZA	 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2825-CM-17)
-----	-----------	---

mismos; al mismo tiempo que se compromete a ejecutar las obras de infraestructura nombradas previamente. En caso de que cualquier incumplimiento por parte del donatario obstruya, modifique o revoque la autorización y aprobación del planteo urbanístico (es decir, los nuevos indicadores urbanos que le otorgaron una plusvalía a los donantes) durante un plazo de 10 años, el Municipio, quien recibió las tierras, deberá indemnizar a los donantes. **De ninguna manera pelagra la titularidad del Estado Municipal sobre las tierras recibidas.**

El 11 de diciembre de 2014, el Concejo Deliberante aprueba el convenio y el planteo urbanístico con los nuevos indicadores del loteo, mediante la Ordenanza 2586-CM-2014. En junio de 2015, catastro aprueba el plano de mensura, por lo que el 9 de septiembre del mismo año, se firma la escritura traslativa de dominio a favor del Municipio, por lo que el Estado Municipal es propietario formal de las tierras desde hace más de tres años.

El 16 de octubre de 2018, ingresa al Concejo Municipal el proyecto 1031-18, el cual pretende autorizar un convenio y un boleto de compra venta sobre estas las tierras, ambos de fecha marzo de 2018, junto a una adenda firmada el 27 de agosto del mismo año. En dicho convenio, aparece como comprador de las tierras la Cooperativa de Vivienda, Consumo, Servicios Públicos y Servicios Sociales y/o Asistenciales 13 DE MAYO y, el Sr Jorge VALERO, uno de los antiguos propietarios de la tierra donada, como Desarrollador de parte de la infraestructura que debía ejecutar el Municipio en un primer momento.

En los considerandos del convenio, el IMTVHS aduce que el Estado Municipal incumplió con los puntos 1,2 y 3 de los cargos. 1y 3 referentes a la ejecución de infraestructura, el 2 referente a los anteproyectos y proyectos de luz y agua. Curiosamente, dos párrafos más abajo, se contradice al afirmar que los anteproyectos y proyectos de agua y luz aprobados y terminados, están en poder del Instituto Municipal de Tierras. En cuanto a las obras de infraestructura, el plazo de ejecución de 24 meses originalmente convenido en 2014, comenzó a correr desde la autorización del plano de mensura por parte de la Gerencia de Catastro Provincial, en junio de 2015 (fecha de escrituración); por lo que la actual gestión tuvo dieciocho (18) meses para el inicio de las obras. Sin aclarar el porqué de este incumplimiento, y en virtud del mismo, el Sr Valero, viejo donante, es designado Desarrollar del Planteo Urbanístico. Éste se compromete a realizar obras de servicios por la suma de pesos treinta y tres millones de pesos (\$33.000.000), IVA incluido, en un plazo de ejecución de 18 meses, a lo que la Cooperativa, ahora compradora, acepta abonar de la siguiente manera: \$ 5.000.000 el 15 de abril de 2018, \$4.000.000 el 15 de mayo de 2018, \$4.000.000 15 de junio de 2018 y 30 cuotas mensuales y consecutivas de \$800.000 (ajustadas por el índice de la cámara argentina de la construcción).

Por el lado del Boleto de Compra-venta sobre los 135 lotes en poder del municipio, la Cooperativa compra al IMTVHS los 40.832 m2 a \$10.800.000, (a razón de \$266,38/m2) en 4 cuotas mensuales, iguales y consecutivas de \$2.700.000, de acuerdo a la CLÁUSULA SEGUNDA del boleto. A su vez, en virtud del carácter social que reviste la tierra perteneciente al IMTVHS, queda explícitamente prohibido que La Cooperativa incremente el valor del m2 vendido en más de un 5%, sin la conformidad explícita del Instituto.

FPV	ORDENANZA	 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2825-CM-17)
-----	-----------	---

El convenio y boleto no fueron remitidos previo a su firma al Concejo Deliberante para su autorización, tal como establece el art 5° inc b) de la ordenanza 1815-cm-08 que crea el IMTVHS.

“Art. 5°) El IMTVHS tiene las siguientes facultades:..... b) 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.”

Sumado a esta grave irregularidad, el 27 de agosto se firma una adenda al boleto firmado en marzo de 2018, otra vez a espaldas del Concejo, en el cual se modifica la forma de pago al Instituto por parte de La Cooperativa, quedando establecida de la siguiente manera:

“ Las partes acuerdan que los plazos de pagos y cuotas comprometidas serán las siguientes: Primer pago ya efectuado el día 11-6-18, por \$ 1.500.000; Segundo pago ya efectuado el 13-8-18 por \$ 1.051.200; una cuota el 30-8-18 por \$248.800 y el saldo en 16 cuotas consecutivas mensuales de \$ 500.000 a partir del 20-9-18.”

Al mismo tiempo, se aumenta el sobreprecio que puede cobrar la Cooperativa por la venta de los lotes a sus asociados, pasando de un 5% a un 25%, desvirtuando totalmente el fin social de la operatoria, otorgándole a la Cooperativa un carácter de intermediario similar al de una inmobiliaria.

La primera pregunta que surge es : **¿Cuál es la necesidad de que aparezca una Cooperativa y por qué ésta cooperativa en particular?** Si el Estado es dueño de las tierras y la cooperativa no viene con un fondeo previo para realización de un plan de viviendas, cuál es el motivo de que aparezca como intermediario y cuál fue el criterio para elegirla.

La segunda pregunta que surge es: **¿por qué después de cinco meses de firmado el primer acuerdo, carente de validez por no haber sido autorizado previamente por el Concejo Deliberante, se le permite a la Cooperativa subir al 25% el sobreprecio a la tierra comprada?** La respuesta se encuentra en que para esa fecha, La Cooperativa ya había vendido los 135 lotes, violando el tope del 5% establecido. Al vender cada uno de las futuras parcelas a \$100.000, generó un ingreso de \$13.500.000, un 25% por encima de lo comprado al IMTVHS (\$10.800.000). De esta manera lo que se busca es “legalizar” sobreprecio. La tercera incógnita que se nos plantea es **¿por qué se otorga una nueva financiación tan larga a la Cooperativa para adquirir la tierra, cuando ésta ya vendió todos lotes en un solo pago?** Cabe aclarar que en ningún momento surge del convenio, ni tampoco de los contratos firmados entre la Cooperativa y sus asociados, un plan habitacional que pueda justificar este sobreprecio en el valor de la tierra o la financiación a largo plazo sin interés en la compra al IMTVHS, cuando ya cobraron los 135 lotes al contado.

Por último cabe preguntarnos, si el convenio establece un monto a pagar al Desarrollador por \$33.000.000, IVA incluido **¿ Por qué se acuerda una forma de pago por un total de \$37.000.000, un %12.12 por encima de lo acordado?:** (una cuota de \$ 5.000.000, más dos cuotas \$4.000.000 y 30 cuotas mensuales y consecutivas de \$800.000).

El silencio de las autoridades del IMTVHS es absoluto ante estos interrogantes

Procedamos a analizar los convenios firmados entre la Cooperativa y sus asociados.

FPV	ORDENANZA	 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2825-CM-17)
-----	-----------	---

Entre la primera y cada uno de los últimos, se firmaron dos convenios, uno correspondiente a la compra de la tierra en sí y otro por las cuotas correspondientes a los servicios de infraestructura que la Cooperativa asume con el Desarrollador.

Los convenios firmados en concepto de la tierra adquieren el nombre de "PREADJUDICACIÓN DE PARCELA INDIVISA". En su CLÁUSULA CUARTA se establece el cobro al contado de la "CUOTA TIERRA" por \$150.000, que se compone de dos ítems: a) Valor pre-adjudicación de la tierra por \$100.000 y b) Gastos administrativos por \$50.000, correspondientes a gastos escribano, gastos asesoría letrada y gastos iniciales de apertura de calles. Es decir que, a la fecha de ingreso del proyecto de ordenanza, la Cooperativa ya había percibido de sus socios, la suma de \$20.250.000 (\$150.000 por cada uno de los 135 lotes vendidos). Sin perjuicio de lo cobrado en concepto de "CUOTA TIERRA", el convenio establece en el último párrafo de la CLÁUSULA SEGUNDA que: *"Independientemente del pago de la "cuota tierra" deberán abonarse las cuotas sociales ordinarias y extraordinarias, cuotas sostenimiento o mantenimiento, cuotas administrativas, fondo común, aportes, gastos de escrituración, impuestos, tasas y contribuciones de cualquier clase e índole que hubiera lugar y todo aquellos gastos que se detallen a los fines de cubrir los costos totales"* dejando la puerta abierta para nuevos conceptos a cobrar a los compradores por parte de los vecinos.

Por el lado de los convenios referidos a las obras de infraestructura, estos adquieren el nombre de "CANCELACIÓN CUOTA INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS LOS ABEDULES. En ellos se establece el pago de treinta y seis (36) CUOTAS mensuales y consecutivas de \$ 10.000: "CLÁUSULA TERCERA *Las cuotas mencionadas están destinadas directamente a cubrir los gastos de la infraestructura restante a saber: a) Finalización de la apertura de calles. B) Enripiado. C) Mensura d) Amojonamiento e) Alumbrado Público, f) Suministro de Agua. G) Obras para el suministro de energía eléctrica. Además de los gastos relacionados con la infraestructura, las cuotas cubren la Escritura traslativa de dominio de cada asociado. Se deja perfectamente aclarado y el asociado manifiesta conocer mediante la suscripción del presente que en dicha segunda etapa de desarrollo NO ESTA INCLUIDO GAS-LIMPIEZA TERRENO Y RED CLOACAL*". En la CLÁUSULA CUARTA, se prevé la actualización del valor de las cuotas en función del aumento de los costos, a fin de compensar futuros reajustes en las cuotas de \$800.000 pactadas entre la Cooperativa y el Desarrollador: *" Sin perjuicio de lo expuesto, para el caso de variación en el precio de la infraestructura necesaria para el loteo, " LA COOPERATIVA", a través de su Consejo de Administración, podrá reclamar por la vía ejecutiva el valor proporcional necesario para cubrir los mayores costos sean estos ordinarios o extraordinarios, previstos o imprevistos."* En la misma CLÁUSULA CUARTA, al igual que en el convenio sobre la preadjudicación de la tierra, se deja claramente establecido que: *" Sin perjuicio de lo antes dicho, el asociado deberá cancelar las cuotas que en el futuro se devenguen en concepto de " Cuota Mantenimiento y/o Sostenimiento", " Cuota Administrativa" y la totalidad de las cuotas sociales, ordinarias y/o extraordinarias, derechos y gastos hasta la fecha devengados y las cuotas que el futuro se devenguen por cualquier rubro o concepto"*. Por lo tanto, la Cooperativa podrá percibir otros ingresos, más allá de los \$68.850.000 percibidos en concepto de la Cuota Tierra por \$20.250.000 (135 x \$150.000) y las treinta y seis (36) cuotas de infraestructura por \$48.600.000 (36 x \$10.000 x 135).

FPV	ORDENANZA	 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche No a la violencia de género. NI una menos. (Ordenanza 2825-CM-17)
-----	-----------	---

Los números del emprendimiento al 31/10/18, mes en el cual el proyecto llega al Concejo Deliberante, son los siguientes:

Estado ingresos-egresos al 31/10/18- Cooperativa 13 de Mayo

CONCEPTO	INGRESOS	EGRESOS**
Cuota inicial tierra "lote" DE \$100.000(ya vendió los 135 lotes)	\$13.500.000	
Cuota inicial tierra "gastos administrativos" de \$ 50.000 (x los 135 lotes ya vendidos)	\$ 6.750.000	
Cuotas infraestructura (4 cuotas abonadas de \$10.000 c/u x 135)	\$5.400.000	
INGRESOS AL 31/10/18	\$25.650.000	
Pago al IMTVHS adelanto (\$1.500.000+ 1.051.200+ 248.800)		(\$2.799.800)
Pago 2 cuotas plan de pago c/ IMTVHS (cuotas de \$500.000)		(\$1.000.000)
Pago cuotas 1,2 y 3 al desarrollador (\$5.000.000 + \$4.000.000+ \$4.000.000)		(\$13.000.000)
Pago 4 cuotas mensuales convenidas con desarrollador (\$800.000 x 4)		(\$3.200.000)
EGRESOS AL 31/10/18		(\$19.999.800)
SALDO AL 31/10/18	\$5.650.200	

** Los egresos se calculan suponiendo que se cumplieron los vencimientos pactados. No están incluidos los honorarios de los asesores letrados ni gastos administrativos de la cooperativa.

FPV	ORDENANZA	 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2825-CM-17)
-----	-----------	---

Estado ingresos-egresos pendientes (posteriores al 31/10/18). Cooperativa 13 de Mayo

CONCEPTO	INGRESO	EGRESO
32 cuotas de infraestructura pendientes a cobrar a los asociados (32x\$10.000x135)	\$43.200.000	
26 cuotas pendientes de pagar al desarrollador(26 x \$800.000)		(\$20.800.000)
14 cuotas pago al IMTVHS pendientes (14 x \$500.000)		(\$7.000.000)
<u>SALDO FUTURO DEL EMPRENDIMIENTO</u>	\$15.400.000	

RESULTADO TOTAL DEL EMPRENDIMIENTO

SALDO AL 31/10/18	\$5.650.200
SALDO FUTURO	\$15.400.000
TOTAL GANANCIA	\$21.050.000

Si bien el resultado total del emprendimiento nos da poco más de veintiún (21) millones de pesos, corresponde también analizar el estado de ingresos-egresos de la cooperativa durante el pago de los vencimientos. Esto es necesario para asegurarnos de que, mientras dura el pago de los compromisos asumidos, los ingresos alcanzan para cubrir los egresos o si, por el contrario, la cooperativa debe financiar dicho déficit con fondos previamente adquiridos.

Cuadro INGRESOS- EGRESOS tomando en cuenta el descalce entre los mismos.
(Fecha donde se terminan los vtos de gastos, cuota n°30 PAGO A DESARROLLADOR vs los ingresos hasta ese momento percibidos)

A FECHA DE PAGO "CUOTA	INGRESOS (percibidos hasta la última cuota a	EGRESOS
---------------------------	---	---------

FPV	ORDENANZA	 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2825-CM-17)
-----	-----------	---

DESARROLLADOR” NRO 30/30	abonar al Desarrollador)	
Saldo al 31/10/18	\$5.650.200	
26 “ Cuotas Infraestructura” cobradas a socios	\$35.100.000	
Ingresos a la fecha del último vencimiento de gastos.	\$40.750.200	
26 cuotas pago desarrollador pendientes(26 x \$800.000)		(\$20.800.000)
14 cuotas pago al IMTVHS pendientes (14 x \$500.000)		(\$7.000.000)
Egresos a la fecha		(\$27.800.000)
RESULTADO A LA FECHA	\$12.950.000	

Al momento de finalizar los compromisos asumidos por La Cooperativa con el Desarrollador , ésta habrá ganado \$12.950.000. Al finalizar los compradores/asociados sus compromisos con la cooperativa, la ganancia de esta asciende a los \$21.050.000, tal como se muestra en el tercer cuadro.

Incluso si exceptuamos del cálculo el saldo positivo al 31/10/18 (\$ 5.650.200) y los ingresos que tendrá la Cooperativa por cuotas posteriores al último vencimiento asumido por ella, La Cooperativa tiene un saldo operativo mensual de \$50.000 los primeros 14 meses (donde se juntan cuotas a pagar al Desarrollador y al IMTVHS); y los siguientes 12 meses de \$550.000 (solo cuotas al Desarrollador) .

Analizando los ingresos y egresos de la cooperativa, se puede observar la magnitud de la ganancia de la operatoria.

La extraordinaria rentabilidad del emprendimiento se sostiene sobre tres premisas: 1) el claro perjuicio al patrimonio del Estado Municipal, que vende tierras en largas cuotas a una cooperativa, que a su vez le vende al contado y con un sobreprecio del 25% a sus asociados; 2) El cobró de una cuota por “gastos administrativos” de \$50.000 a cada socio, compradores que se vieron obligados a asociarse para poder acceder a su primer lote, 3) Cuotas de infraestructura a abonar por los socios, que totalizan \$48,6 millones, cuando el costo de la misma es de \$37 millones (aunque el convenio establecía \$ 33 millones). Aprovechándose de la necesidad de la gente, les cobran un sobreprecio superior al 50%, generando una ganancia \$ 21.050.000 de mínima a la cooperativa intermediaria, sin ningún tipo de fundamento.

Una vez más, es necesario recordar que estamos hablando de una Cooperativa de Vivienda, no de una inmobiliaria. Que la operatoria se hizo con terrenos pertenecientes al Estado Municipal y que la gran mayoría de los asociados, no revestían ese carácter previo a la adquisición del lote; sino que asociarse fue un requisito impuesto por la Cooperativa para poder comprar el terreno. No existe un grupo de personas previamente organizados que vienen pagando una cuota social en busca de tierras para un desarrollo habitacional

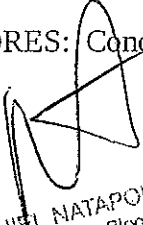
FPV	ORDENANZA	 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2825-CM-17)
-----	-----------	---

conjunto; sino que existe una cooperativa sin fondeo, que sin criterio claro, de forma totalmente discrecional y arbitraria recibe 135 lotes por parte del Municipio; para luego salir a buscar “asociados” que financien el emprendimiento. Estamos hablando de \$21 millones de pesos de “ganancia” de mínima, por una inversión de \$43.8 millones, dicho de otra manera, los vecinos están pagando más de un 50% de sobreprecio por el terreno y los servicios.

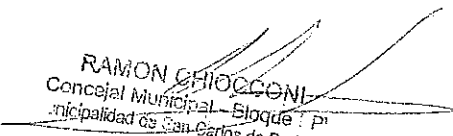
La posición de privilegio otorgada, exclusivamente por una decisión política, a la Cooperativa 13 de Mayo, hace caso omiso a las centenas de personas que esperan hace años en la lista del IMTVHS por un terreno y permite que se le cobren exorbitantes sobreprecios a 135 vecinos que tiene la ilusión de conseguir su primera vivienda, vecinos que de haber comprado la tierra directamente al IMTVHS, hoy pagarían un 50% menos y en cuotas.

Como se ha demostrado, tanto el patrimonio estatal, como el bolsillo de los compradores sufren un perjuicio en esta operatoria. Las irregularidades y la poca claridad suman a justificar el no acompañamiento al proyecto 1031-18, que pretende validar los convenios en cuestión. No obstante, es necesario que se resguarde a los 135 terceros compradores de buena fe, garantizándoles la adjudicación de los terrenos de manera directa, lo más rápido posible y asegurando la continuidad de las obras de infraestructura. Es por ello que el presente proyecto propone la creación de una comisión revisora del loteo Los Abedules para la concreción de tales fines. Esta propuesta no perjudica a los vecinos compradores, a quienes se les respetará la adquisición de un lote, sino que, por el contrario, busca transparentar la operatoria, resguardando tanto a los 135 vecinos, como al patrimonio municipal, reduciendo los montos a desembolsar un 50% y reforzando el rol del del Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social como *“....organismo poderoso que intervenga desde el Estado, con políticas activas en la materia, a los efectos de regular un mercado inmobiliario totalmente librado al salvajismo exclusivo de un comportamiento que no conoce límites de ninguna naturaleza”* (Ordenanza 1815-CM-08)”.

AUTORES: Concejales Ramón Chioconci, Ana Marks, Daniel Natapof - BLOQUE FPV -


DANIEL NATAPOF
Concejal Municipal - Bloque FPV
Municipalidad de San Carlos de Bariloche


ANA MARKS
Concejal Municipal - Bloque FPV
Municipalidad de San Carlos de Bariloche


RAMON CHIOCCONI
Concejal Municipal - Bloque FPV
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

El proyecto original N°
sesión del día de

/, con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la
de 2019, según consta en el Acta N° /19. Por ello, en
ejercicio de las atribuciones que le otorga el Art. 38 de la Carta Orgánica Municipal,

FPV	ORDENANZA	 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2825-CM-17)
-----	-----------	---

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

Art.1) No se autoriza el acuerdo firmado entre el Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Habitat Social, el Sr. Jorge Alberto VALERO y la Cooperativa de Vivienda, Consumo, Servicios Públicos y Servicios Sociales y/o Asistenciales 13 DE MAYO, que obra como anexo I de la presente.

Art.2º) No se autoriza la adenda al acuerdo referenciado en el artículo 1º), firmada en fecha 27 de agosto de 2018, que obra como anexo II de la presente.

Art.3º) No se autoriza el boleto de compra-venta de los 135 lotes de dominio municipal privado que surgen de la Ordenanza 2586-CM-2014, firmado entre el Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Habitat Social y la Cooperativa de Vivienda, Consumo, Servicios Públicos y Servicios Sociales y/o Asistenciales 13 DE MAYO, suscripto el 20 de marzo de 2018, que obra como anexo III de la presente.

Art.4º) Se crea la Comisión Revisora Loteo Los Abedules que tiene como finalidad los siguientes objetivos:

a) El análisis y estudio de todos los convenios firmados entre la Cooperativa de Vivienda, Consumo, Servicios Públicos y Servicios Sociales y/o Asistenciales 13 DE MAYO y sus asociados, correspondientes a los 135 lotes ubicados dentro del dominio especificado por Escrituras Públicas Nros. 64,65 y 66 de fecha 4 de Septiembre de 2015, pertenecientes al Municipio de San Carlos de Bariloche; a modo de poder garantizar el resguardo del derecho de terceros compradores de buena fe.

b) Confeccionar un listado de los compradores de los lotes, acreditados fehacientemente, con sus respectivos montos desembolsados a la Cooperativa de Vivienda, Consumo, Servicios Públicos y Servicios Sociales y/o Asistenciales 13 DE MAYO. El mismo será remitido al Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Habitat Social para la adjudicación directa de los lotes a los compradores,

c) Analizar el monto presupuestado y el estado de ejecución de las obras efectuadas por el Desarrollar de los servicios e infraestructura junto con los vecinos compradores de los lotes, de acuerdo a lo establecido entre las partes del convenio que obra como anexo I de la presente.

d) En caso de conformidad con lo analizado en el inciso anterior, la Comisión debe asesorar y acompañar a los compradores adjudicados para la firma de un nuevo acuerdo de similares

FPV	ORDENANZA	 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2825-CM-17)
-----	-----------	---

condiciones con el Desarrollador, en el marco de lo establecido en la Ordenanza 2145-CM-2011, Capítulo III, Art.º 8 y subsiguientes o mediante el método más idóneo. En caso de disconformidad, la Comisión podrá elevar una solicitada al Departamento Ejecutivo y al Concejo Deliberante, para que declare la obra de Utilidad Pública en función de lo establecido en la Ordenanza 2145-CM-2011.

e) Brindar asesoramiento jurídico a los asociados compradores de los 135 lotes, en cuanto a que acciones tomar para la correcta restitución de los fondos depositados a la Cooperativa 13 que aún no hayan sido depositados al Instituto Municipal de Tierras y Viviendas para el Habitat Social.

Art.5º) La comisión debe remitir el listado de compradores estipulado en el artículo 3º) inciso b) al Instituto Municipal de Tierra y Vivienda en un plazo no mayor a los 10 días corridos desde la promulgación de la presente ordenanza.

Art.6º) La Comisión está compuesta por tres (3) concejales, uno por cada bloque legislativo y por la asesora letrada del Concejo Deliberante, por un (1) representante de la Defensoría del Pueblo y dos (2) representantes del Departamento Ejecutivo con incumbencia en la materia.

Art. 7º) Se autoriza al Instituto Municipal de Tierra y Vivienda la adjudicación de los 135 lotes de dominio privado municipal que surgen de la ordenanza 2586-CM-14, a los compradores del listado elevado por la Comisión Revisora Loteo los Abedules.

Art.8º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Tómese razón. Cumplido, archívese.



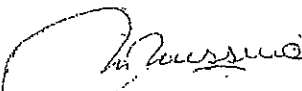
Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social

Tierra y Vivienda

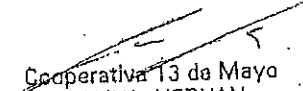
viviendas propias y que cumplen con los requisitos exigidos por los planes de viviendas provinciales y nacionales para acceder al mismo. Caso contrario, dicho instrumento podrá ser observado por el IMTVHS y declarado en su caso como nulo de nulidad absoluta.

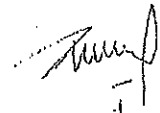
NOVENA: Las partes, constituyen domicilio en los indicados *ut-supra*, para todos los efectos derivados del presente contrato. Ambas partes acuerdan en someterse a la competencia ordinaria de la Ciudad de San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro para todos los efectos judiciales del presente contrato,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

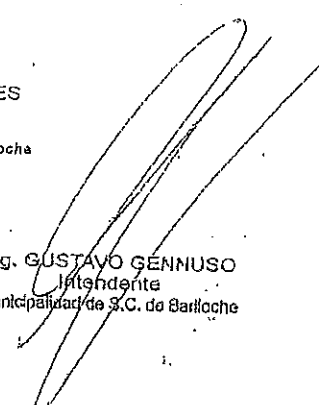
En prueba de conformidad se firman cinco ejemplares de un único y mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicada en el encabezamiento.


Cooperativa 13 de Mayo
MESSINA PATRICIA M.
Secretaria


Cooperativa 13 de Mayo
VARGAS DANIELA M.
Tesorera


Cooperativa 13 de Mayo
MOLINA HERNAN
Presidente


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


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



Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social

Tierra y Vivienda



acuerdo, quedando las sumas oportunamente abonadas en concepto de indemnización por reparación por daños y perjuicios, sin derecho a reclamo alguno por parte de la COOPERATIVA. La mora se pacta automáticamente de pleno derecho y sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna.

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

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

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

Asimismo, la COOPERATIVA se obliga a informar y mantener informado semestralmente al IMTVHS, el listado de beneficiarios, con sus datos completos y todos los antecedentes que acrediten cumplir con las mismas condiciones establecidas por el IMTVHS para ser beneficiarios de un lote de interés social.

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

Queda terminantemente prohibido, que la COOPERATIVA incremente el valor del m² vendido en más del 5%, sin la conformidad expresa del IMTVHS. Debiendo quedar constancia de ello en cada uno de los instrumentos que suscriba con sus asociados.

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

A su vez la COOPERATIVA se obliga a hacer firmar con carácter de declaración jurada ante el Dto. del Banco de Tierras del IMTVHS, a cada uno de sus asociados que no poseen terrenos ni



Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social

Tierra y Vivienda

Estos 135 inmuebles se encuentran ubicados sobre la Manzana 437 total de 16 lotes, Mza 438 total de 37 lotes, Mza. 447 totales de 16 lotes, Mza. 448, total de 37 lotes Mza. 450 total de 29 lotes.-

SEGUNDA: Ambas partes, acuerdan que el precio total por los 40.843,4m² involucrados asciende a la suma de PESOS DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS MIL (\$ 10.800.000.-) -a razón de \$ 266,38 el m²-; los cuales serán cancelados en CUATRO (4) cuotas, iguales, mensuales y consecutivas de \$ PESOS DOS MILLONES SETECIENTOS MIL (\$ 2.700.000), con vencimiento la PRIMERA con vencimiento el 16 de ABRIL, SEGUNDA con vencimiento el 16 de MAYO, TERCERA con vencimiento el 16 de JUNIO, CUARTA Y ULTIMA con vencimiento el 16 de JULIO de 2018

TERCERA: La entrega de la posesión del bien individualizado en la Clausula 1ra, se hará efectiva por documento escrito emitido por el IMTVHS, una vez que el presente acuerdo se encuentre autorizado y/o ratificado por Ordenanza de estilo.

CUARTA: Una vez que se encuentre promulgada la Ordenanza mencionada en la clausula anterior, comenzará a correr el plazo de 180 días hábiles y administrativos para hacer entrega de la escritura traslativa de dominio en la escribanía que oportunamente las partes acuerden.

QUINTA: Las partes, acuerdan que a los fines de cumplimentar los proyectos de infraestructura definidos con carácter de "cargo" en las Escrituras Públicas de donación Nros. 64,65 y 66 de fecha 04/09/2015 suscripta ante la Escribana Gabriela Pérez, que especialmente contempla "la 1ra. etapa de la apertura de calles, tendido eléctrico y alumbrado aéreo y provisión de red de agua potable" aún pendientes de ejecución, que se autorizará al Sr. JORGE VALERO como DESARROLLADOR de dicha infraestructura, respecto de la totalidad de los 135 lotes donados.

Una vez aprobado por Ordenanza de estilo el presente acuerdo, el DESARROLLADOR desistirá y dejará sin efecto mediante escritura pública, la condición resolutoria prevista en la precitada escritura de donación (conf. Ord. 2586-CM-14).

En consecuencia, suscribe al pie El Sr. JORGE VALERO de plena conformidad con la presente clausula.

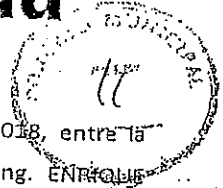
SEXTA: Incumplimiento.- Para el caso de cualquier incumplimiento por parte de la COOPERATIVA, se producirá de pleno derecho, por el mero transcurso del tiempo y sin necesidad de interpelación previa, el MSCB y/o el IMTVHS quedará facultado a dar por resuelto el presente

ANEXO III Boleto compra-venta
IMTVHS - Coop. 13 de Mayo



Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social

Tierra y Vivienda



En la ciudad de San Carlos de Bariloche a los 20 días del mes de MARZO de 2018, entre la MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE (MSCB), representada por el Ing. ENRIQUE GUSTAVO GENNUSO DNI 13.172.873 con domicilio en el Centro Cívico, el INSTITUTO MUNICIPAL DE TIERRA Y VIVIENDA PARA EL HABITAD SOCIAL ("IMTVHS"), con domicilio en 24 de septiembre 12 de esta ciudad, representado en este acto por su Presidente la Dra. LAURA INES ZANNONI DNI 25.356.621 por una parte; y por la otra LA COOPERATIVA DE VIVIENDA, CONSUMO, SERVICIOS PUBLICOS Y SERVICIOS SOCIALES Y/O ASISTENCIALES 13 DE MAYO LIMITADA, con domicilio en la calle Gallardo 520, de esta ciudad de San Carlos de Bariloche, representada en este acto por su Presidente el Sr. HERNAN MOLINA DNI 22.840.299, su Secretaria la Sra. PATRICIA MABEL MESSINA, DNI 25.477.094, su Tesorera la Sra. DANIELA MARISEL VARGAS, DNI 35.074.824, en adelante "LA COOPERATIVA", los Señores JORGE ALBERTO VALERO, DNI 13.144.160, HERMES TELA, DNI 21.939.395 Y MARIA EDITH RODRIGUEZ LAROSA, DNI 22.344.646, en su carácter de donantes, según escrituras Nro. 64,65 Y 66 de fecha 04 de Septiembre del año 2015, convienen en celebrar el presente boleto de compra venta que se registrá por las siguientes cláusulas y condiciones:

CLAUSULA LIMINAR En atención a que se trata de una venta en bloque que posee carácter de eminentemente social, donde se conjugan dificultades financieras de la MSCB para afrontar los gastos de infraestructura, el cargo establecido mediante Ord. 2586-CM-14, la propuesta en ese sentido presentada por los Señores JORGE VALERO, HERMES TELA y MARIA EDITH RODRIGUEZ LAROSA y la nota de la COOPERATIVA 13 de MAYO, que demuestra interés en adquirir dichos predios (135 lotes del proyecto de urbanización "los Abedules" del Barrio Las Victorias). Y por sobre todo, la intención de la MSCB de regular el negocio inmobiliario para lo cual aun se encuentra pendiente de estudio, un proyecto que involucra regular la operatoria a nivel Municipal de las distintas Cooperativas que funcionan en el ejido; se decide avanzar con este convenio, estableciendo serias restricciones al dominio, como las que se detallan en las cláusulas siguientes:

PRIMERA: La MSCB, por intermedio del IMTVHS vende, y LA COOPERATIVA compra 135 lotes de dominio privado municipal que surgen de la Ord. 2586-CM-2014 del Barrio Las Victorias de esta ciudad; conforme los planos que se adjuntan, firman y forman parte integrante del presente acuerdo (como ANEXO I).

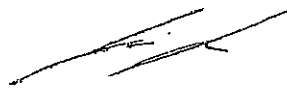
Y/O ASISTENCIALES 13 DE MAYO LIMITADA, CUIT 30-71515087-1; por lo expuesto, la presente integra el documento que se refiere y forma parte del mismo, con las siguientes aclaraciones y correcciones:

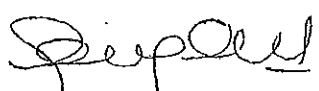
Primero: Corrección de fecha de firma: donde en el instrumento suscripto se enuncia la fecha "a los 20 días del mes de marzo de 2017"; deberá leerse "a los 20 días del mes de marzo de 2018.

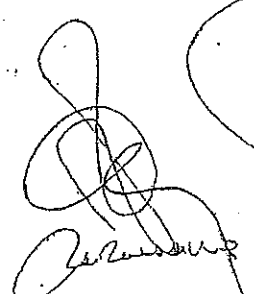
Segundo: Con relación al precio pactado en la cláusula Segunda del boleto de compraventa en bloque de 135 lotes del proyecto urbanístico Los Abedules del IMTVHS a la COOPERATIVA DE VIVIENDA, CONSUMO, SERVICIOS PUBLICOS Y SERVICIOS SOCIALES Y/O ASISTENCIALES 13 DE MAYO LIMITADA, CUIT 30-71515087-1; las partes acuerdan que los plazos de pago y cuotas comprometidas serán las siguientes: Primer pago ya efectuado el día 11-6-18, por \$ 1.500.000; Segundo pago ya efectuado el 13-8-18 por \$ 1.051.200; una cuota el 30-8-18 por \$ 248.800, y el saldo en 16 cuotas consecutivas mensuales de \$ 500.000 a partir del 20-9-18.

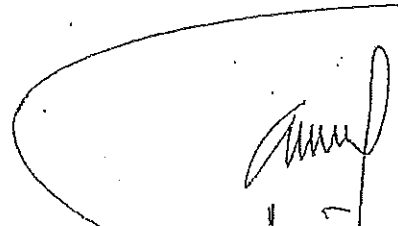
Tercero: El quinto párrafo de la cláusula Octava del Boleto de compraventa quedará redactado de la siguiente manera: Queda terminantemente prohibido que la Cooperativa incremente el valor del m2 vendido en más del 25%, sin la conformidad expresa del IMTVHS. Debiendo quedar constancia de ello en cada uno de los instrumentos que suscriba con sus asociados.

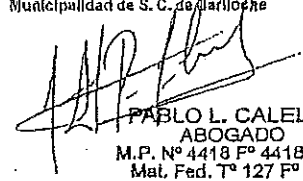
Sin otro particular, se suscriben cinco ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.


Cooperativa 13 de Mayo
MOLINA HERNAN
Presidente


Cooperativa 13 de Mayo
PARGADE MARIA
Tesorera


Cooperativa 13 de Mayo
MESSINA PATRICIA M.
Secretaria

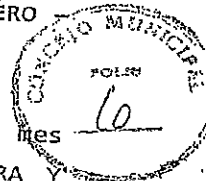

ZANNONI LAURA INES
Presidenta
IMTVHS.
Municipalidad de S. C. de Bariloche


PABLO L. CAELLO
ABOGADO
M.P. N° 4418 F° 4418 L° XI
Mat. Fed. T° 127 F° 331

ANEXO II

ADDENDA ACUERDO

INSTITUTO MUNICIPAL DE TIERRA Y VIVIENDA PARA EL HÁBITAT SOCIAL
MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE- JORGE ALBERTO VALERO
COOPERATIVA DE VIVIENDA 13 DE MAYO



En la ciudad de San Carlos de Bariloche, a los 27 días del mes de agosto de 2018, entre EL INSTITUTO MUNICIPAL DE TIERRA Y VIVIENDA PARA EL HÁBITAT SOCIAL, Entidad autárquica perteneciente a la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, en siglas IMTVHS, representado en este acto por la Presidente del Directorio, con facultades para la suscripción del presente Dra. LAURA ZANNONI, con domicilio en la calle 24 de septiembre Nro.12, San Carlos de Bariloche, por una parte; el Sr. JORGE ALBERTO VALERO; DNI 13.144.160, con domicilio en la calle Tiscornia Nro.1021, Piso 1ro., San Carlos de Bariloche, con el patrocinio letrado del Dr. MARTIN PASTORIZA, y con domicilio constituido en la calle Pasaje Libertad Nro.299, Piso 3ro., Oficina "A", y la COOPERATIVA DE VIVIENDA, CONSUMO, SERVICIOS PUBLICOS Y SERVICIOS SOCIALES Y/O ASISTENCIALES 13 DE MAYO LIMITADA, CUIT 30-71515087-1, representada por el Sr. HERNAN MOLINA en su carácter de Presidente, la Sra. PATRICIA MABEL MESSINA y la Sra. MARIA DE LAS NIEVES PARGADE y con facultades suficientes para la suscripción del presente, y con el patrocinio del Dr. PABLO CALLELO, con domicilio en la calle Gallardo Nro.520, convienen en agregar al convenio celebrado entre las partes con fecha 20 de marzo de 2018 y al convenio de compraventa suscripto con igual fecha, las siguientes ADDENDA; que tiene como objeto corregir los errores materiales del mismo, referente a la fecha de celebración del acuerdo, el cual fuera suscripto conjuntamente con el boleto de compraventa de igual fecha, que corresponde a la venta en bloque de 135 lotes del proyecto urbanístico Los Abedules del IMTVHS a la COOPERATIVA DE VIVIENDA, CONSUMO, SERVICIOS PUBLICOS Y SERVICIOS SOCIALES

MARTIN PASTORIZA
ABOGADO
MFI 120 F356
Mat. R.N. 2491 Fº 2491 Lº XI
OPACF Tº 44 Fº 741
CUIT 20-17461303-2
Ingresos Brutos CM 902 - 433062-4

con vencimiento los días 20 de cada mes a partir del mes de julio de 2018, venciendo la última el día 20 de enero de 2021.

Las cuotas llevarán la aplicación del índice de precios a la construcción, que proporciona la Cámara Argentina de la Construcción (CAC); debiendo el DESARROLLADOR liquidar a mes vencido la aplicación del índice para determinar la integración de la cuota.



Se aclara que la aplicación del índice será sobre cada cuota vencida; tomándose para la determinación de la incidencia del índice pactado la cuota abonada el mes precedente. Se aplicará el ajuste sobre el monto de la cuota abonada el mes precedente; y así sucesivamente.

Los pagos deberán efectuarse en la cuenta bancaria de titularidad del desarrollador Jorge Alberto Valero, "Loteo Los Abedules", que será informada oportunamente.

El cargo del título de transferencia será levantado una vez cancelados la totalidad de las sumas comprometidas, del mismo modo las garantías recíprocas sobre saldo y por ejecución de obra que las partes pacten. Se podrán realizar levantamientos parciales del cargo.

CUARTO: El plazo de ejecución de la totalidad de las obras comprometidas por el desarrollador será de dieciocho meses, contados desde el momento de cancelación del anticipo estipulado en la cláusula precedente.

En caso de suspenderse la ejecución de las obras por la veda climática, el plazo podrá extenderse por seis meses más; debiéndose completar la concreción en un término máximo de veinticuatro meses.

[Handwritten signatures and marks at the bottom of the page]

(CEB); como el Departamento Provincial de Aguas - Aguas Rionegrinas; provean las conexiones correspondientes sobre la Avenida Las Victorias. El IMTVHS se compromete a dar por parte de la Municipalidad la mayor colaboración en la conexión de las obras por parte de la CEB y del DPA a que las conexiones estén disponibles en la avenida las Victorias a fin de poder dotar de servicios al loteo de referencia.

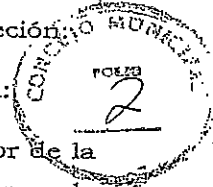
SEGUNDO: Transferir la titularidad de los lotes objeto de donación del INSTITUTO MUNICIPAL DE TIERRA Y VIVIENDA PARA EL HABITAT SOCIAL en calidad de compraventa los 135 lotes enunciados en el Anexo 1, a la COOPERATIVA DE VIVIENDA, CONSUMO, SERVICIOS PUBLICOS Y SERVICIOS SOCIALES Y/O ASISTENCIALES 13 DE MAYO LIMITADA, CUIT 30-71515087-1; por el precio que pacten entre partes, con cargo de cancelación completa de los costos correspondientes a la infraestructura que se ejecutará, según las memorias descriptivas, presupuestos y carga tributaria adjuntas a la Nota 0287/1/18; cargo que será en favor del desarrollador Sr. JORGE ALBERTO VALERO; por ante la Escribana Pública Dra. Daniela Chaves.

TERCERO: El monto total consolidado y acordado por las partes para la ejecución de las obras propuestas es de Pesos TREINTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL (\$ 33.750.000); suma que incluye el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

Estas sumas serán abonadas de la siguiente forma: 1)- Pesos CINCO MILLONES (\$ 5.000.000), el día 15 de abril de 2018; 2)- Pesos CUATRO MILLONES (\$ 4.000.000), el día 15 de mayo de 2018; 3)- Pesos CUATRO MILLONES (\$ 4.000.000), el día 15 de junio de 2018; 4) el saldo en TREINTA (30) cuotas mensuales, iguales y consecutivas de Pesos OCHOCIENTOS MIL (\$ 800.000),

infraestructura a ejecutar; los plazos y condiciones de contratación, así como el esquema financiero para su concreción.

En vista a los antecedentes enunciados, las partes acuerdan:



PRIMERO: Reconocer al Sr. Jorge Valero como Desarrollador de la totalidad del loteo, con compromiso de ejecutar las obras de infraestructura propuestas consistentes en la apertura de calles, tendido eléctrico y alumbrado aéreo; y provisión de la red domiciliaria de agua potable, respecto de la totalidad de los 135 lotes objeto de donación. Se deja expresamente claro que las obras enunciadas no comprenden la ejecución del cordón cuneta.

El cronograma de evolución de las obras será conforme las propuestas efectuadas en las memorias descriptivas acompañadas con la Nota referenciada.

Las habilitaciones de las obras a ejecutar, así como su control de ejecución serán otorgadas por las reparticiones competentes del Municipio de San Carlos de Bariloche; comenzando a correr los plazos de ejecución, una vez otorgados los permisos correspondientes, y abonada la primer cuota del esquema financiero acordado entre las partes.

Los proyectos solicitados por el IMTVHS de Agua y Tendido eléctrico y que ya se encuentran aprobados por la Municipalidad de San Carlos de Bariloche y así también por los entes competentes, estando los mismos en la carpeta del Instituto; así como el proyecto de apertura de calles, los que son tomados a los efectos de la realización de las obras como válidos a la fecha y no se modificara en ningún caso.

Las obras se efectuarán desde la Avenida Las Victorias hasta el Loteo "Los Abedules"; debiendo procurar las autoridades municipales que tanto la Cooperativa de Electricidad Bariloche

[Handwritten signatures and marks]

amanzanamiento, reparcelamiento y futuro subparcelamiento de acuerdo a las pautas y exigencias de dicho mini-código, considerando que deberá aprobarse hasta un máximo de 18 lotes en la fracción que queda en poder de los donantes de la futura manzana identificada con la letra A; hasta un máximo de 8 lotes la futura manzana identificada con la letra C; hasta un máximo de 13 lotes en la fracción que queda en poder de los donantes de la futura manzana identificada con la letra F; hasta un máximo de 28 lotes la futura manzana identificada con la letra H; hasta un máximo de 20 lotes la futura manzana identificada con la letra J; hasta un máximo de 21 lotes la futura manzana identificada con la letra K; y hasta un máximo de 22 lotes la futura manzana identificada con la letra L; y hasta un máximo de 7 lotes en la fracción que queda en poder de los donantes de la futura manzana identificada con la letra I."

Según consta en las Escrituras suscriptas; el cargo - con multiplicidad de obligaciones fue aceptado por el donatario (IMTyVHS), y garantizado solidariamente por la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, referente a los puntos 1,2 y 3 del cargo se encuentran a la fecha, incumplidos e inejecutados.

Por ello, con fecha 29 de enero de 2018, el Sr. Jorge Valero, con la conformidad de los Sres. Hermes Tela y Marisa Edith Rodríguez Larosa, por Nota Nro.0287/1/18, ha propuesto constituirse como Desarrollador de la totalidad del loteo, asumiendo la ejecución de las obras de infraestructura previstas en los puntos 1, 2 y 3, en concreto la ejecución de la infraestructura consistente en la primer etapa de la apertura de calles, tendido eléctrico y alumbrado aéreo; y provisión de la red domiciliaria de agua potable, respecto de la totalidad de los 135 lotes objeto de donación.

En la presentación efectuada se han adjuntado las memorias descriptivas, los presupuestos de la totalidad de las obras de

siguiente descripción, según las referencias de identificación de calles que surgen del Ante-proyecto de Planteo Urbanístico indicado como ANEXO PRIMERO: calle 10 entre la 1 y la 6; calle 4 entre la 10 y el Lote 23 de la Manzana "F"; calle 3 entre la 10 y la calle 8; calle 2 entre la calle 10 y la calle 8; calle 1 entre la calle 10 y el lote 10 de la Manzana "A"; calle 5 entre la calle 10 y la 13; calle 6 entre la calle 10 y la 13, calle 9 entre la calle 1 y la calle 5, y calle 13 entre la calle 5 y 6.



5- Asumir los costos y honorarios de la Escritura Pública declarativa de dominio.

6- La aprobación del planteo urbanístico y del mini-código de indicadores urbanísticos comprende a los futuros lotes que quedan en el dominio de los donantes, a deslindarse en las futuras manzanas identificadas en el ante-proyecto adjunto como A, F, I, en forma parcial y las manzanas H, C, J, K y L, en forma total. Para la aprobación del subparcelamiento de estos lotes será exigible únicamente a los DONANTES y/o sus sucesores universales la misma infraestructura establecida en el punto 1, en las mismas condiciones y características de la ejecutada por la donataria en los lotes objeto de donación; sin que pueda la Municipalidad de San Carlos de Bariloche por intermedio de ninguna de sus áreas deliberativas y/o ejecutivas y/o administrativas exigir a los donantes y/o sus sucesores universales -mientras se encuentre vigente el plazo otorgado para la ejecución - una infraestructura distinta a los efectos de la aprobación de las parcelas. La infraestructura de las mismas será ejecutada en un plazo que no podrá exceder de diez años desde la autorización del plano de mensura.

7 - La aprobación mini- código específico de esta área que se adjunta como ANEXO SEGUNDO y la aprobación del

celebrar el presente acuerdo, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

ANTECEDENTES:

El Sr. Jorge Valero y los Sres. Hermes Tela y Marisa Rodriguez Larosa donaron al Instituto Municipal de Tierras y Viviendas para el Habitat Social, mediante las Escrituras Públicas Nros.64,65 y 66 del día 4 de septiembre de 2015, un total de 135 lotes de aproximadamente 300 metros cuadrados, cada uno, conforme Planos de Mensura Nros.304/15, 318/15 y 320/15 aprobados por el Catastro Provincial y Municipal; y que se corresponden con las Nomenclaturas Catastrales enunciadas en el Anexo 1 adjunto.

Que la donación efectuada lo ha sido con cargos enunciados en los títulos de propiedad referenciados que tal como quedo redactado en las Escrituras inscriptas en el Registro de la Propiedad Inmueble -; se estableció que: *"De conformidad con lo estipulado por el artículo 1826 del Código Civil se establecen como cargo de la donación, asumidos en forma directa por el donatario; y no transmisibles a terceros; los siguientes cargos:*

- 1 - Ejecución de la infraestructura consistente en la primer etapa de la apertura de calles, tendido eléctrico y alumbrado aéreo; y provisión de la red domiciliaria de agua potable, respecto de la totalidad de los 135 lotes objeto de donación.*
- 2 - Tomar a su exclusivo costo y cargo los Proyectos y Anteproyectos, incluidos todos los costos y honorarios profesionales que ello demande de las redes de agua, luz, alumbrado público, y cordón cuneta respecto de la totalidad del loteo propuesto.*
- 3 - Ejecutar la apertura de calles, instalación eléctrica y de alumbrado público aéreo y la provisión de la red de agua potable para los espacios de reserva fiscal y espacios verdes conforme la*

ANEXO I

ACUERDO

INSTITUTO MUNICIPAL DE TIERRA Y VIVIENDA PARA EL
HÁBITAT SOCIAL MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE
BARILOCHE - JORGE ALBERTO VALERO - COOPERATIVA DE
VIVIENDA, CONSUMO, SERVICIOS PUBLICOS Y SERVICIOS
SOCIALES Y/O ASISTENCIALES 13 DE MAYO LIMITADA



En la ciudad de San Carlos de Bariloche, a los 20 días del mes de marzo de 2017, entre EL INSTITUTO MUNICIPAL DE TIERRA Y VIVIENDA PARA EL HÁBITAT SOCIAL, Entidad autárquica perteneciente a la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, en siglas IMTVHS, representado en este acto por la Presidente del Directorio, con facultades para la suscripción del presente Dra. LAURA ZANNONI, con domicilio en la calle 24 de septiembre Nro.12, San Carlos de Bariloche, por una parte; el Sr. JORGE ALBERTO VALERO; DNI 13.144.160, con domicilio en la calle Tiscornia Nro.1021, Piso 1ro., San Carlos de Bariloche, con el patrocinio letrado del Dr. MARTIN PASTORIZA, y constituyendo domicilio en la calle Pasaje Libertad Nro.299, Piso 3ro., Oficina "A", y la COOPERATIVA DE VIVIENDA, CONSUMO, SERVICIOS PUBLICOS Y SERVICIOS SOCIALES Y/O ASISTENCIALES 13 DE MAYO LIMITADA, CUIT 30-71515087-1, representada por el Sr. HERNAN MOLINA, DNI 22.840.299, en su carácter de Presidente del concejo de Administración, la Sra. PATRICIA MABEL MESSINA, DNI 25.477.094, en su carácter de Secretaria y la Sra. DANIELA MARISELA VARGAS, DNI 35.074.824, en su carácter de Tesorera; todos con cargos vigentes, con facultades suficientes y mandato para la suscripción del presente, y con el patrocinio del Dr. PABLO CALELLO, con domicilio en la calle Gallardo Nro.520, convienen en

22
[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]