

 1982 - 40 años de la gesta de Malvinas-2022 Malvinas y Soberanía (Ordenanza 3302-CM-22)	PROYECTO DE ORDENANZA	 BARILOCHE No a la violencia de género. Ni una menos (Ordenanza 3029-CM-18)
--	--------------------------	--



22 AGO 2022

PROYECTO DE ORDENANZA N.º

-CM-22.- . . 553-22

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: DESAFECTA DOMINIO PÚBLICO CALLE UTTE.
AFECTA DOMINIO PRIVADO.- RATIFICA
CONVENIO ACCESO LAGO KM6.-

ANTECEDENTES:

Constitución Nacional.

Constitución Provincial.

Ley Q 2952 de la provincia de Río Negro. Código de Aguas.

Ley 3365 de la provincia de Río Negro. Libre acceso a las riberas de ríos y espejos de agua con fines recreativos. Art.73º Constitución Provincial. Autoridad de aplicación Secretaría de Turismo.

Carta Orgánica Municipal-

Ordenanza 211-I-79: Código de Edificación.

Ordenanza 169-I-79. Código de Planeamiento, art. 13.2 modificado por Ordenanza 005-I-1983, art. 1º inciso XIV.

Ordenanza 259-I-86: Declara de interés municipal la recuperación y uso público de las costas de lagos en el ejido municipal.

Ordenanza 118-CM-88: Encarar estudio costas lagos-ríos, arroyos. Determinación de líneas de ribera.

Ordenanza 1541-CM-05: Determinación de la línea de ribera en el área costera municipal del lago Nahuel Huapi.

Ordenanza 1686-CM-07. Adhiere a los términos de la Ley Provincial 3365, para lo cual deberá garantizarse en todo el ejido comunal el libre acceso a las riberas de ríos y espejos de agua del dominio público nacional, provincial y municipal.

Ordenanza 2335-CM-12- Eliminación de barreras físicas urbanas y arquitectónicas.

Ordenanza 2587-CM-14. Relevamiento y determinación dominio lotes linderos costas lagos, ríos y arroyos.

 1982 - 40 años de la gesta de Malvinas- 2022 Malvinas y Soberanía (Ordenanza 3302-CM-22)	PROYECTO DE ORDENANZA	 BARILOCHE No a la violencia de género. Ni una menos (Ordenanza 3029-CM-18)
---	--------------------------	---



Certificado de Escritura en Trámite, de fecha 18 de octubre de 2021, suscripto por el Escribano Fabrizio A. Fato, que acredita titularidad del inmueble NC 19-2-C-101-01A y 19-2-C-100-12.

Certificado de amojonamiento del lote NC 19-2-C-101-01A y 19-2-C-100-12.

Certificación y Plano de Mensura particular de desafectación de calle pública comprendida entre las parcelas 12 de la manzana 100 y 01A y 03 de la manzana 101, suscripto por el Agrimensor Horacio Valdman.

Descripción técnica y características de accesos al Lago Nahuel Huapi.

Informe emitido por el Dpto. de Estudios y Proyectos de la Dirección de Obras por Contrato (Nota N° 142/DEP/21).-

Informes de Tasación Calle Cerro Utte.

Convenio suscripto entre el Intendente Municipal y el Sr. Juan Diego Mistorni, de fecha 13 de junio de 2022.-

Resolución N° 2760-I-22. Ratificación convenio celebrado entre MSCB y Sr. Mistorni Juan Diego.

FUNDAMENTOS

Las playas del lago Nahuel Huapi forman parte de la vida de todos los habitantes de nuestra ciudad, y ofrecen un paisaje único al que también acuden los miles de turistas que año a año se hacen presentes para conocerlo.

El derecho de libre acceso a las costas se encuentra reconocido por nuestro sistema normativo nacional, provincial y municipal.

La Constitución de la provincia de Río Negro establece en su artículo 73° que *“Se asegura el libre acceso con fines recreativos a las riberas, costas de los ríos, mares y espejos de agua de dominio público. (...)”*.-

Siguiendo dicha manda constitucional, se sancionó la Ley provincial 3365 y posteriormente se efectuó la adhesión Municipal mediante la Ordenanza N° 1686-CM-07, estableciendo que deberá garantizarse en todo el ejido comunal el libre acceso a las riberas de ríos y espejos de agua del dominio público nacional, provincial y municipal.

Lo anterior guarda concordancia con el Art. 183° de la Carta Orgánica Municipal en cuanto establece que: *“La Municipalidad garantiza a todas las personas el acceso y*

 <p>1982 - 40 años de la gesta de Malvinas- 2022 Malvinas y Soberanía (Ordenanza 3302-CM-22)</p>	<p>PROYECTO DE ORDENANZA</p>	 <p>BARILOCHE No a la violencia de género. Ni una menos (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
---	----------------------------------	---



uso de los lagos navegables y sus márgenes, y de los ríos y arroyos navegables y sus riberas externas, para el libre tránsito y disfrute de las generaciones presentes y futuras”.

Asimismo, el Art. 184° prescribe que *“Los inmuebles del ejido municipal linderos a márgenes de lagos y riberas de ríos y arroyos navegables quedan sometidos a servidumbres administrativas de tránsito u otras restricciones al dominio privado, al solo efecto de permitir el libre acceso a las mismas.”*

En la misma línea la Ordenanza 2587-CM-14 mediante la cual se efectuó el Relevamiento y determinación dominio lotes linderos costas lagos, ríos y arroyos, estableció en su artículo 1° *“La presente ordenanza tiene por objeto determinar el estado situacional de dominio de los inmuebles lindantes a las costas de lagos, ríos y arroyos ubicados dentro del ejido municipal, para lograr la preservación, conservación y protección de los accesos públicos a los espejos de agua en todo el territorio de San Carlos de Bariloche, garantizando el libre acceso a las costas”.*

Que históricamente, ante la vacancia de las parcelas lindantes a la playa, las personas han podido acceder a la costa mediante una bajada que se encuentra entre los inmuebles NC 19-2-C-100-12 y 19-2-C-100-1A, a la altura del kilómetro 6 de la Avda. Bustillo.

Actualmente dicho paso se encuentra inhabilitado, siendo necesario mejorar y ampliar los accesos públicos al lago más cercanos a fin de garantizar el acceso a las costas y facilitar su uso por los vecinos en adecuadas condiciones.

En efecto, tras un proceso de evaluación y formulación de propuestas tendientes a efectivizar los derechos de la comunidad en relación a las costas en consonancia con los mandatos legales en cabeza del Municipio, y como respuesta a los legítimos reclamos de los vecinos y vecinas; el propietario de los inmuebles previamente mencionados ofreció adquirir una fracción de la calle lindante a los mismos a cambio de la realización de obras que mejoren los accesos al lago en ese sector.

La propuesta recae sobre una fracción de la calle Utte que no es utilizada como tal ya que allí se emplaza una Estación de Bombeo del DPA, y debido a que desde muchos años existe una construcción ubicada en el centro de la misma, impidiendo su tránsito y uso.

 <p>1982 - 40 años de la gesta de Malvinas- 2022 Malvinas y Soberanía (Ordenanza 3302-CM-22)</p>	<p>PROYECTO DE ORDENANZA</p>	 <p>BARILOCHE No a la violencia de género. Ni una menos (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
---	----------------------------------	---



Puntualmente el propietario ofreció a la Municipalidad adquirir la franja de 909,41 m², la cual requiere ser desafectada como calle pública, pagando el precio de mercado de la misma con la realización de una obra pública de mejoramiento de los accesos públicos al lago en el sector de Av. Bustillo km 6,5 (Montelindo) y km 5,8 (Servidumbre toma de agua La Cascada).

En el marco legal descripto y en función de la conveniencia e interés recíproco, las partes, mediante el convenio suscripto en fecha 13 de junio de 2022 y ad referendum del Concejo Deliberante, acuerdan la cesión y transferencia de la fracción de 909,41 m² actualmente afectada al dominio público del Municipio con destino a calle pública, ubicado entre los lotes NC 19-2-C-100-12 y 19-2-C-100-1A.

Por lo expuesto, y dando cumplimiento al compromiso asumido de presentar el proyecto de ordenanza de desafectación del dominio público y afectación al dominio privado junto con el convenio de cesión, se eleva el presente para su tratamiento y aprobación.

AUTOR: Intendente Municipal, Ing. Gustavo Gennuso.

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

COLABORADORES: Vice jefa de Gabinete, Gabriela Rosenberg y Secretaria de Ambiente y Desarrollo Urbano, Viviana Gelain.

El proyecto original N° /22, con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día de 2022, según consta en el Acta N° /22. Por ello, en ejercicio de las atribuciones que le otorga el Art. 38 de la Carta Orgánica Municipal,



1982 - 40 años de la gesta de Malvinas- 2022
Malvinas y Soberanía
(Ordenanza 3302-CM-22)

PROYECTO DE ORDENANZA



BARILOCHE

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



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

Art. 1º) Se desafecta del dominio público municipal y se afecta al dominio privado municipal la fracción de 909,41 m2, ubicada entre los lotes NC 19-2-C-100-12 y 19-2-C-100-1A, conforme delimitación y plano de mensura que como Anexo I se adjunta a la presente.

Art. 2º) Se ratifica el convenio suscripto entre el Sr. el Juan Diego Mistorni, DNI N° 25.790.560, en su carácter de titular de los inmuebles con NC 19-2-C-100-12 y 19-2-C-100-1A y la Municipalidad de San Carlos de Bariloche de fecha 13 de junio de 2022, que como Anexo II forma parte integrante de la presente, a los efectos de aceptar la cesión y transferencia de la fracción de 909,41 m2 desafectada del dominio público y delimitada por el artículo precedente, y su pago con la realización de una obra pública de mejoramiento de los accesos públicos al lago en el sector de Av. Bustillo km 6,5 (Montelindo) y km 5,8 (Servidumbre toma de agua La Cascada).

Art. 3º) Se autoriza al Departamento Ejecutivo a suscribir todos los instrumentos necesarios a fin de cumplimentar las formas exigidas por la legislación para formalizar la escritura traslativa de dominio.

Art. 4º) La Municipalidad otorgará la respectiva escritura de dominio de la fracción de 909,41 m2 una vez otorgue el final de obra debidamente verificado y aprobado por la Municipalidad.

Art. 5º) El propietario asume integralmente todos los gastos, costos y gestiones ante la Dirección de Catastro y Registro de la Propiedad Inmueble para inscribir la desafectación de la calle pública y transferencia de dominio a su favor, incluyendo mensuras y transferencia de dominio a su favor.

 <p>1982 - 40 años de la gesta de Malvinas- 2022 Malvinas y Soberanía (Ordenanza 3302-CM-22)</p>	<p>PROYECTO DE ORDENANZA</p>	 <p>BARILOCHE No a la violencia de género. Ni una menos (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
---	----------------------------------	---



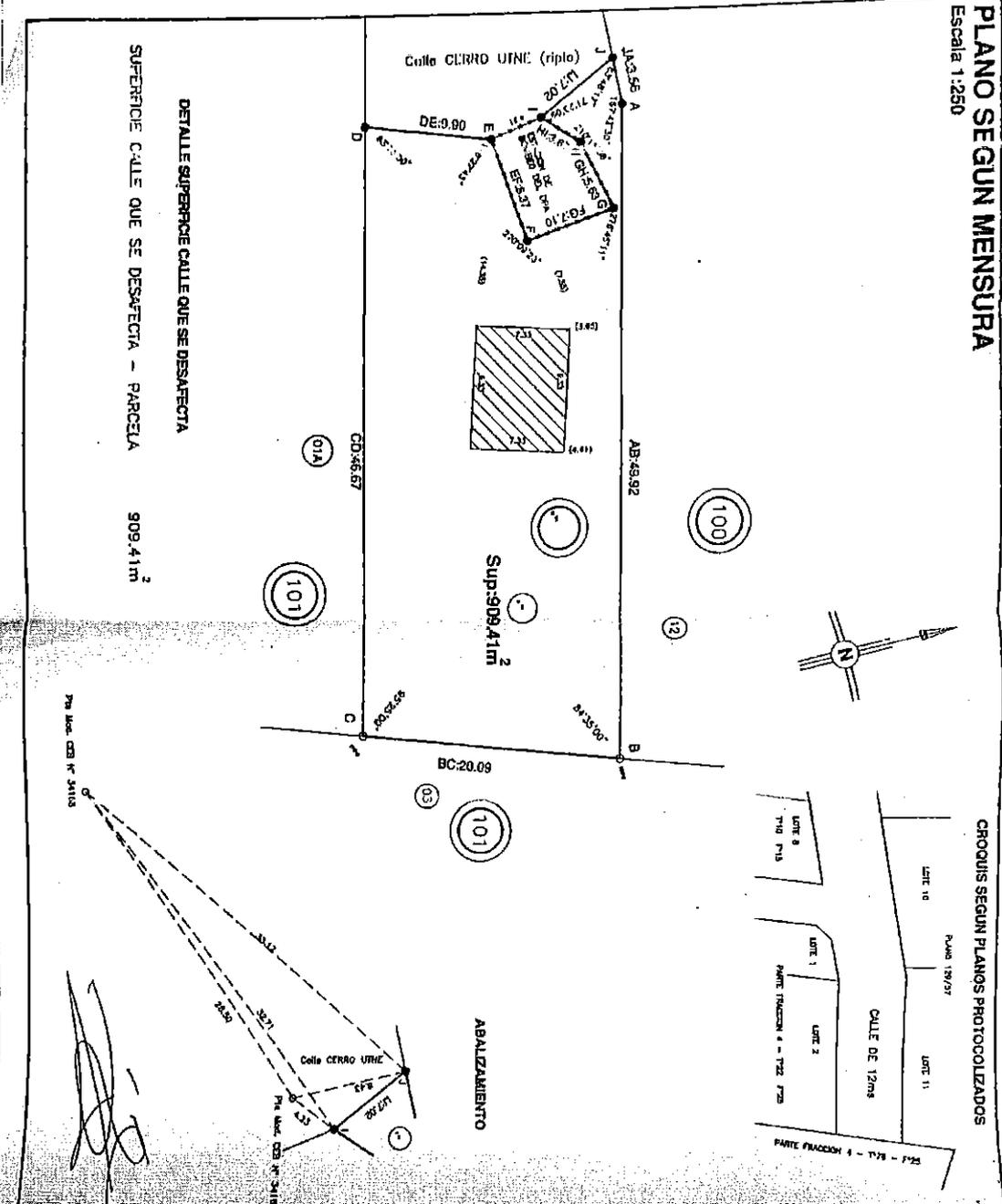
Art. 6º) La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación.

Art. 7º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Tómese razón. Cumplido,
archívese.-

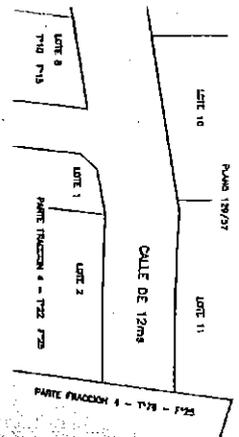

GABRIELA M. ROSEMBERG
Vice Jefa de Gabinete
Municipalidad de S.C. de Bariloche



PLANO SEGUN MENSURA
Escala 1:250



CROQUIS SEGUN PLANOS PROTOCOLIZADOS



PROVINCIA DE RIO NEGRO
DEPARTAMENTO: BARILLOCHE
SAN CARLOS DE BARILLOCHE
MENSURA PARTICULAR DE DESAFECTACION DE CALLE PUBLICA
COMPRENDIDA ENTRE LAS FARCELAS 12 DE LA MANZANA 100
Y 01A Y 03 DE LA MANZANA 101.
PROPIETARIO:

MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILLOCHE
(CUIL: 30-89911258-3)

INSCRIPCION DEL DOMINIO		OBSERVACIONES	
FARCELA	MATRICULA		

Antecedentes:
Cantidades catastrales
Plano de mensura: PFO 138/57 - T° 22 P.25 - P.76 P.90

NOTAS:
1. Orden del propietario: Mgs 50- Centro Pico - (8400) S. S. Bonetto
El bien se encuentra en zona de Seguridad de Reservas D.C. P.L.N. Nro. 253/10
El bien se encuentra en zona de Seguridad de Reservas D.C. P.L.N. Nro. 253/10
Las superficies no indicadas son de 207
Se declara no haber sido objeto de 2.ª Ley de donaciones 1477/02
Se declara no haber sido objeto de 3.ª Ley de donaciones 1477/02
Folio en sistema de Dominio.

Cantide de Paredes: una (1)
Folio de Mensura: N° 138/57 de 22/1-
Inscripción: en D.C. N° 1. N° 585
Horizonte: Valdimar
Compendio: Plan 138/57 Matric. (8400) Barilloche

NOMENCLATURA CATASTRAL	
Departamento Catastral	19
Circunscripción	2
Sección	C
Manzana	
Parcela	



**BARILOCHE
MUNICIPIO**



CONVENIO

Entre la **MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE**, representada en éste acto por su Intendente Municipal; **Ing. Enrique Gustavo Gennuso**, DNI 13.172.873, con domicilio real en el Centro Cívico, Edificio de Intendencia, Primer Piso, en adelante denominada como "MSCB", indistintamente; y el Sr. **Juan Diego Mistorni**, DNI N° 25.790.560, con domicilio en Ruta 82, Arelauquen Golf & Country Club, Lote T 18 de esta ciudad, en adelante el "**PROPIETARIO**" convienen en suscribir el presente acuerdo, sujeto a los antecedentes, cláusulas y condiciones que más abajo se estipulan:

ANTECEDENTES:

Certificado de Escritura en Trámite expedido por el Escribano Fabrizio Andres Fato, que acredita titularidad del inmueble NC 19-2-C-100-12 y 19-2-C-101-1A.

Certificado de amojonamiento del lote NC 19-2-C-101-01A y 19-2-C-100-12

Certificación y Plano de Mensura de desafectación de calle pública comprendida entre las parcelas 12 de la manzana 100 y 01A y 03 de la manzana 101, suscripto por el agrimensor Horacio Valdman.-

Descripción técnica y características de accesos al Lago Nahuel Huapi, por playa km 4,5 (calle Tronador) Espacio Verde, Servidumbre toma de agua Junta Vecinal La Cascada, Servidumbre toma de agua Junta Vecinal Barrio Montelindo, Acceso a Playa Bonita Calle Hua Huam.

Análisis para proyección de consolidación de paso peatonal a playa en servidumbre de Av. Bustillo km 6.5.

Tasación de la martillera Perez Lavayén de la fracción ubicada entre inmuebles NC 19-2-C-100-12 y 19-2-C-100-1A de U\$d 38 p/m2 y Tasación inmobiliaria Remax de U\$d 30 p/m2.

CONSIDERACIONES:

Que el **PROPIETARIO** es titular de los inmuebles con NC 19-2-C-100-12 y 19-2-C-100-1A, ambos colindantes de la fracción de 909,41 m2 afectada como calle pública.

Que no obstante la afectación como calle pública, la fracción de 909,41 m2 no es utilizada con tal destino por encontrarse allí emplazada la Estación de Bombeo del DPA, en el sector oeste.

www.bariloche.gov.ar
Municipalidad De Bariloche



**BARILOCHE
MUNICIPIO**



como así también desde muchos años existe una construcción ubicada en el centro de la misma, todo lo cual impide su tránsito y uso.

Que en función de ello, el PROPIETARIO ofrece a la MSCB adquirir la franja de 909,41 m², desafectándola como calle pública, para que pase a su dominio privado, pagando el precio de mercado de la misma con la realización de la obra pública que se acuerda en el presente.

Que el inmueble 19-2-C-100-12, antes de ser cercado por su propietario, era utilizado por los vecinos para bajar a la costa del lago Nahuel Huapi, sin embargo dicho acceso ha quedado inhabilitado, siendo necesario mejorar y ampliar los accesos públicos al lago más cercanos a fin de promover su uso por los vecinos y garantizar el acceso a las costas.

Que en función de la conveniencia e interés recíproco las partes acuerdan la cesión de la calle a favor del propietario a cambio de las obras de mejoramiento de los accesos públicos al lago en el sector de Av. Bustillo km 6,5 (Montelindo) y km 5,8 (Servidumbre toma de agua La Cascada).

En virtud de los "ANTECEDENTES" Y "CONSIDERACIONES" precedentes, las partes **ACUERDAN:**

PRIMERA: La MSCB cede y transfiere al PROPIETARIO, la fracción de 909,41 m², actualmente afectada al dominio público del Municipio con destino a calle pública, ubicada entre los lotes NC 19-2-C-100-12 y 19-2-C-100-1A, por un valor de DÓLARES ESTADOUNIDENSES TREINTA MIL NOVECIENTOS DIECINUEVE CON NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS (U\$D 30.919,94) que surge del promedio obtenido por las tasaciones inmobiliarias que se acompañan al presente, calculado el m² en DÓLARES ESTADOUNIDENSES TREINTA Y CUATRO (U\$D 34.-). La cesión y transferencia se realiza "ad referéndum" del Concejo Deliberante, a cuyo efecto el Ejecutivo Municipal se compromete a presentar el respectivo Proyecto de Ordenanza de desafectación del dominio público y afectación al dominio privado junto con el presente convenio de cesión.-

SEGUNDA: El PROPIETARIO propone y la MSCB acepta pagar el precio acordado en la cláusula "primera" mediante la realización del proyecto y ejecución de las obras que seguidamente se describen y cuyo croquis y características surgen del ANEXO I:

A) Acceso peatonal a la playa en Servidumbre de Av. Bustillo km 6,5. Montelindo: Confección de

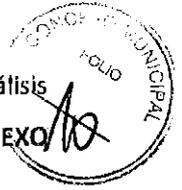
www.bariloche.gov.ar
Municipalidad de Bariloche

No a la Violencia de Género. Ni Una Menos (Ordenanza 2711-CM-2015)

Intendente de San Carlos de Bariloche
Bariloche



planos del proyecto, dirección y ejecución de obra de acuerdo a los lineamientos, y análisis realizados por la MSCB en fecha 12 de diciembre del 2021, que se agrega al presente como ANEXO



II.-

B) Acceso peatonal a la playa en Servidumbre toma de agua-Junta Vecinal La Cascada, Av. Bustillo km 5,8.- Confección de planos del proyecto, dirección y ejecución de obra de acuerdo a los lineamientos y análisis realizados por la MSCB en fecha 12 de diciembre del 2021, que se agrega al presente como ANEXO II.-

TERCERA: Las partes acuerdan que los plazos máximos de cumplimiento de lo establecido en el presente convenio serán:

a) de 30 días corridos, a partir de la firma del presente convenio para la presentación por parte del PROPIETARIO, de los proyectos mencionados en la Cláusula Primera del presente, ante la Dirección de Obras por Contrato.

b) Una vez aprobados los proyectos, las obras establecidas en la Cláusula Primera deberán ser iniciadas de forma inmediata, debiendo ejecutarse y finalizarse con fecha máxima el 30 de noviembre del 2022, la obra identificada como Bustillo Km. 6,5 Montelindo, que mantiene ya planos del proyecto, dirección y ejecución conforme lineamientos de obra y análisis realizados por la MSCB (anexo I del presente). La obra identificada como Bustillo Km 5,8 tendrá un plazo máximo de ejecución y finalización de 6 meses desde que se encuentran disponibles planos del proyecto, dirección y ejecución de obra de acuerdo a los lineamientos y análisis realizados por la MSCB, debiendo mantener similares características y materiales.

Los plazos establecidos podrán ser prorrogados por única vez a pedido del PROPIETARIO y según criterio de la Dirección de Obras por Contrato.-

CUARTA: En garantía del total y oportuno cumplimiento de las obras comprometidas por el PROPIETARIO, la MSCB no otorgará la respectiva escritura de dominio de la fracción de 909,41 m² hasta tanto se otorgue el final de obra, debidamente verificado y aprobado por la MSCB. Las obligaciones que quedan bajo dicha garantía comprenden tanto la realización íntegra y oportuna de los trabajos comprometidos, de acuerdo a las reglas técnicas constructivas, la utilización y colocación de materiales de calidad, como así también el cumplimiento de todas las obligaciones a



BARILOCHE
MUNICIPIO



cargo del PROPIETARIO, debiendo dejar indemne a la MSCB , por reclamos y/o indemnizaciones derivadas de su responsabilidad civil, laboral, fiscal y penal, como así también por vicios y/o defectos de la obra.-

QUINTA: El PROPIETARIO se compromete a realizar los proyectos y ejecución de obra mencionados en la Cláusula primera, bajo las pautas técnicas y fiscalización de la MUNICIPALIDAD, representada por la Dirección de Obras por Contrato, quien tendrá bajo su responsabilidad la aprobación de los proyectos y fiscalización correspondiente.-

SEXTA: El PROPIETARIO deberá ejecutar la obra aprobada por la MSCB, mediante la contratación de una empresa debidamente registrada y autorizada por la MUNICIPALIDAD para trabajar en la vía pública, asumiendo los costos y la responsabilidad civil, laboral y penal por su ejecución, a cuyo efecto deberá contratar los seguros pertinentes. La MUNICIPALIDAD no asume responsabilidad por el personal contratado ni por accidentes o daños a terceros con motivo de la ejecución de la obra.-

SÉPTIMA: El PROPIETARIO se compromete a respetar las instrucciones y realizar las modificaciones que la Dirección de Obras por Contrato indique como necesarias para la aprobación de los proyectos.-

OCTAVA: Las partes acuerdan que en caso de no ser aprobado el presente por el Concejo Deliberante, la MSCB deberá abonar el valor de construcción de las obras efectivamente realizadas por el PROPIETARIO, a cuyo fin la Dirección de Obras por Contrato procederá a la certificación de obra fijando su valor conforme valores publicados en el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Río Negro o entidad similar.-

NOVENA: El PROPIETARIO asume todos los gastos, costos y gestiones ante la Dirección de Catastro y Registro de la Propiedad Inmueble para inscribir la desafectación de la calle pública y transferencia de dominio a su favor, incluyendo mensuras y transferencia de dominio a su favor. La MSCB no asumirá costo alguno, prestando su colaboración al PROPIETARIO en las gestiones necesarias para que obtenga el título de dominio.-



**BARILOCHE
MUNICIPIO**



DECIMA: En caso de surgir diferencias o disputas entre LAS PARTES relativas a la interpretación y/o cumplimiento del presente convenio, y/o vinculadas a cualquier otro aspecto técnico y/o administrativo derivado del mismo, LAS PARTES deberán tratar -razonablemente- de resolverlas de manera amistosa, en un plazo de 10 (diez) días corridos, antes de iniciar otra clase de procedimiento. Se considerará que los intentos para lograr una solución amistosa de común acuerdo han fracasado, cuando -habiendo transcurrido el plazo de 10 (diez) días contados desde el inicio de las negociaciones.-

DÉCIMA PRIMERA: El Impuesto de Sellos será soportado por el PROPIETARIO en el 50% que le corresponda. La MSCB, por su 50%, se encuentra exenta del pago de sellado alguno.-

DÉCIMA SEGUNDA: Las partes acuerdan que toda notificación que se deba cursar a raíz del presente, se deberá dirigir a los domicilios que se constituyen en el encabezamiento del presente, y asimismo, manifiestan que se someten a la Jurisdicción de los Tribunales Ordinarios con competencia en lo contencioso administrativo con asiento en la ciudad de San Carlos de Bariloche, haciendo renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción.-

En prueba de conformidad, se firman cuatro (4) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de San Carlos de Bariloche, a los 16 días del mes de Junio del año 2022.-

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



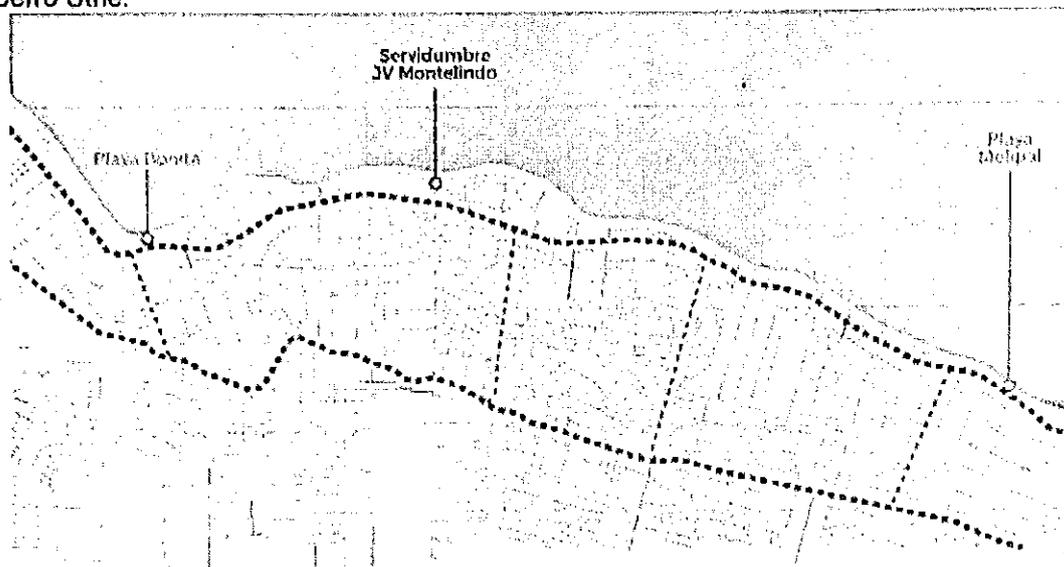
San Carlos de Bariloche, 12 de diciembre de 2021



ANÁLISIS PARA PROYECCIÓN DE CONSOLIDACIÓN DE PASO PEATONAL A PLAYA EN SERVIDUMBRE DE AV. BUSTILLO KM 6,5

En respuesta al pedido de confección de lineamientos para el reacondicionamiento en la servidumbre de paso a playa, donde se ubica la toma de agua de la Junta Vecinal Montelindo, se expresa a continuación el relevamiento ocular realizado y las indicaciones oportunas para el desarrollo y consolidación de senda, pasarela y escalera.

La servidumbre se encuentra a la altura del Km 6,5 de la Avenida Bustillo, sobre la calle Cerro Utne.



1- Estado actual

- La servidumbre se presenta como un plano inclinado de tierra entre los alambrados de los terrenos privados.
- El pasaje desemboca en la casilla que protege la bomba y el equipamiento asociado. Éste se encuentra bajo nivel y bloquea la totalidad del espacio de circulación. A continuación de ésta existe otra casilla en muy mal estado de conservación, a la que solo se puede acceder desde el techo de la primera mencionada, mediante una escalera metálica vertical instalada en la pared.
- En todo el desarrollo se observa el alambrado del lote lindante hacia el este en mal estado de conservación e inclinado.
- La vegetación de ese mismo lote invade el espacio de la servidumbre, dificultando la circulación.
- Sobre el cerco oeste se observa la instalación de cables eléctricos que deben ser protegidos para evitar el posible contacto con los transeúntes.
- En el tramo final de llegada a la playa se encuentra bloqueado el acceso por vegetación abundante que debería ser removida.

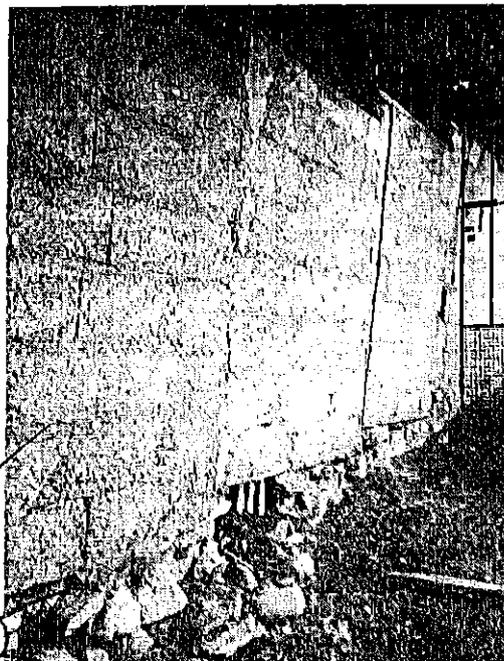


2- Imágenes de estado actual y recomendaciones previas a realizar

- Orden de los cables para evitar roturas, daños y peligro para los transeúntes.



- Reparar el muro medianero para evitar una posible caída.
- Proteger la instalación de Gas de los medidores vecinos para mayor seguridad.





- Reemplazar los alambrados en mal estado.
- Realizar poda de vegetación lindera para mejorar la iluminación y facilitar la circulación.



No a la Violencia de Género. Ni una menos.
(ordenanza 2711-CM-2011)

Bariloche.gov.ar





IMPORTANTE

* Se considera necesario revisar la protección que tienen los caños que salen de la casilla e ingresan al lago, con el fin de mejorar las condiciones de conservación, reducir la posibilidad de daños causados por visitantes o que algún usuario se lastime.
La zona de playa deberá ser desmalezada para facilitar la instalación de la escalera y la circulación de usuarios.

* La segunda casilla deberá ser demolida o puesta en valor. La demolición supone un ahorro de costos de construcción de la pasarela en un 30% y la facilidad de anclaje en suelo de la escalera evitando la ubicación de la misma dentro de la playa.

3- Consideraciones de instalación que se deben tener en cuenta

Listado de las tareas a realizar previo a la consolidación del acceso a costa del lago.

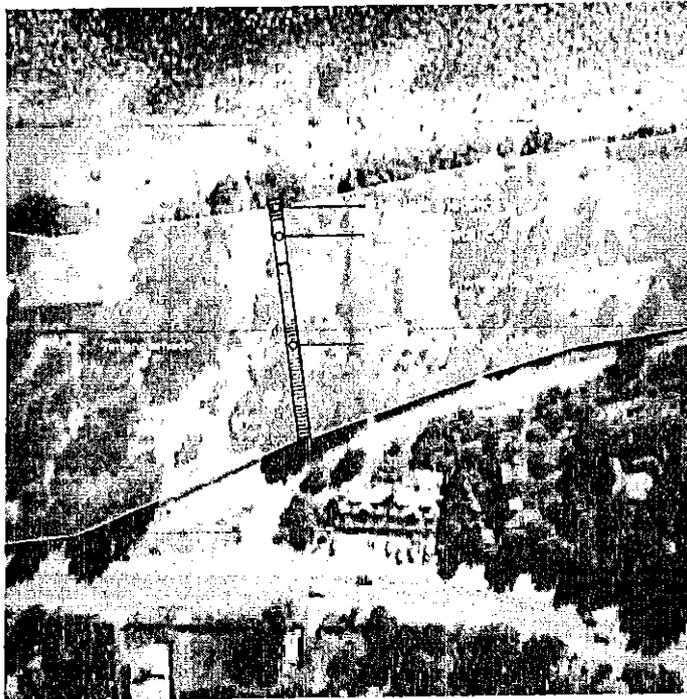
A continuación se presenta una lista resumida de dichas tareas:

- Mediciones topográficas para obtención de cotas en el trayecto de la futura escalera con sus gráficos de referencia.
- Se deberá realizar un análisis de posibles interferencias de servicios en el territorio a intervenir, considerando que la servidumbre cuenta con caños de agua enterrados y cables de electricidad para el equipo de bombeo.
- Propuesta de excavación en varios puntos del terreno para realizar el análisis del suelo a fundar.
- Confección de planos del proyecto en todo el trayecto.
- Análisis de la implementación de plataformas en los extremos de inicio y fin de escaleras a proyectar de acuerdo a la resultante de las curvas que se obtengan en la medición topográfica.
- Análisis de empleo de estructura metálica para la composición de la totalidad de la escalera.
- Verificación de materiales propuestos analizando las cargas correspondientes para el correcto uso de los mismos.
- Análisis y confección de cómputo de materiales en función de la disponibilidad de dichos materiales en el mercado local.



4- Referencias de Proyecto

La totalidad de la servidumbre se divide en dos secciones con formato de proyecto diferentes:



Sección 1:

Desde el acceso hasta la primera casilla de bombeo: Se trabajará la pendiente generando aterrazamientos de cantidad de escalones materializados con durmientes de quebracho con fijaciones al terreno y relleno según corresponda de tierra y terminación superficial de piedra partida que se limitan con material exacto, acompañando el desnivel natural y permitiendo eventualmente acceder a las cañerías de agua instaladas debajo de la servidumbre.

Sección 2:

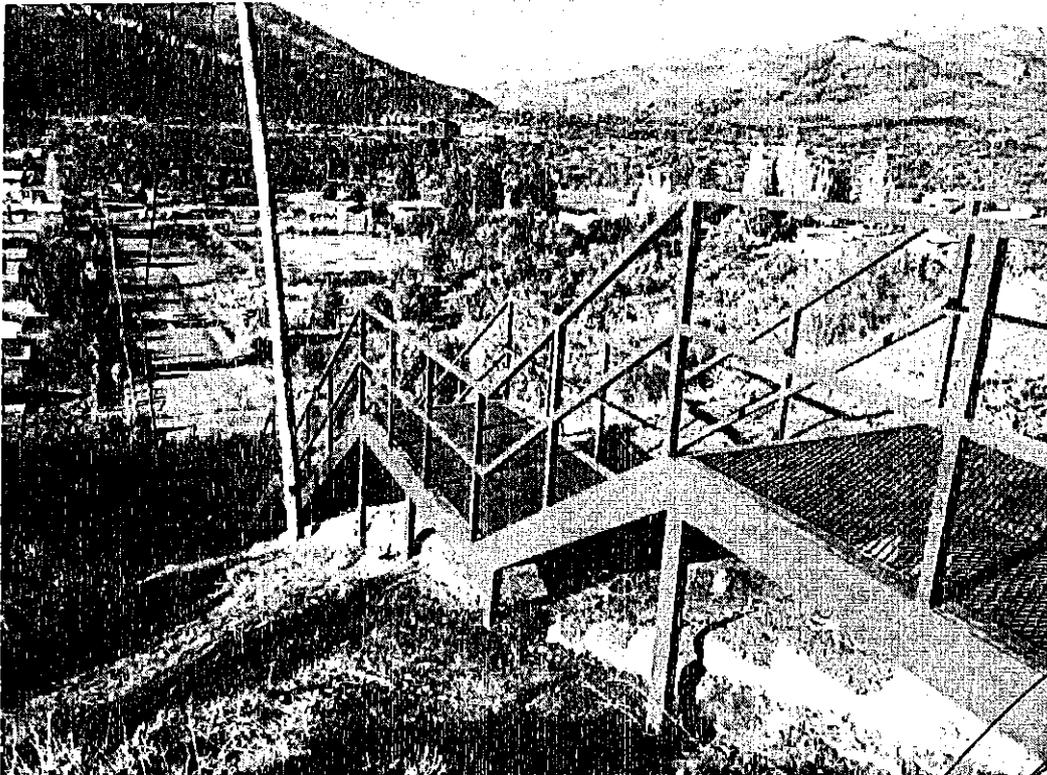
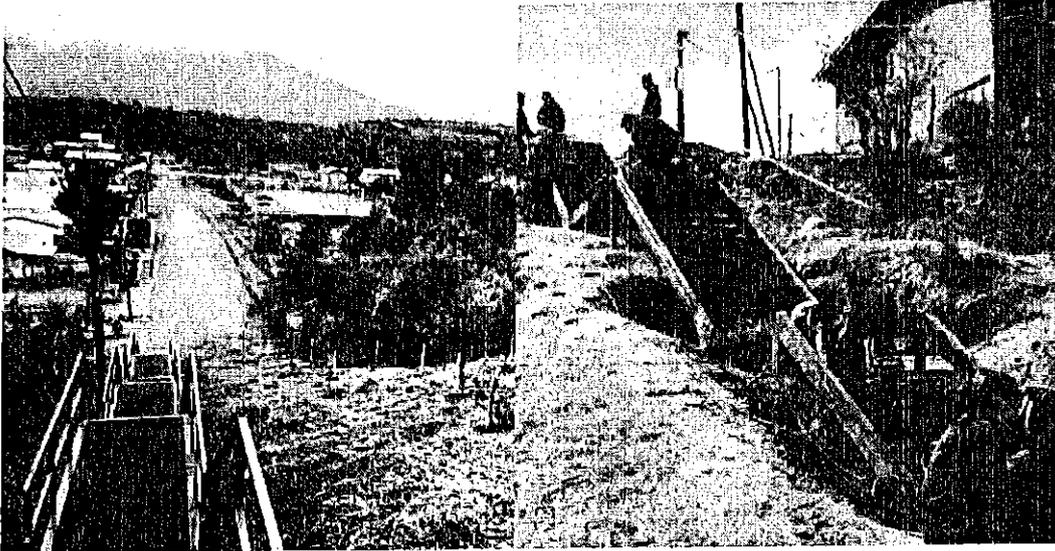
Desde las casillas hasta la franja costera, se construirá una pasarela elevada. Dicha pasarela sobrepasará la zona de casilla existente materializada y tendrá como remate una escalera que deberá salvar el desnivel hasta la costa, dependiendo de los datos obtenidos del relevamiento planialtimétrico. La pasarela deberá contar con puerta trampa para permitir el correcto ingreso a las casilla.

Con el presente informe, se adjunta información de referencia que incluye imágenes de formato y materialidad de escalera a implementar.





**Imágenes de referencia correspondientes a escaleras construidas en Barrio El Maitén
y Barrio 258 viviendas**



No a la Violencia de Género. Ni una menos.
(Ordenanza 2711-CM-2011)

Bariloche.gov.ar





5- Materiales para calcular escalones, pasarela y escalera metálica

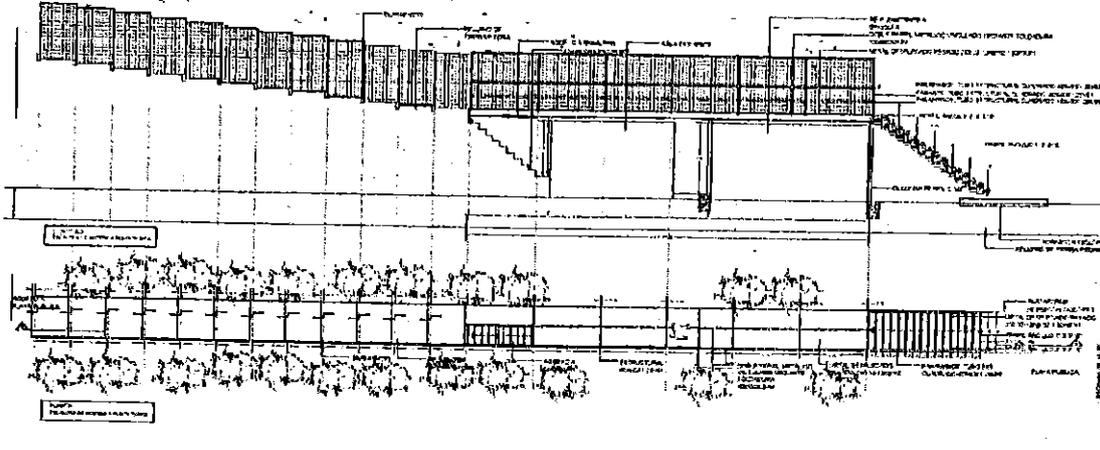


DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO POR UNIDAD	PRECIO TOTAL ITEM	PRECIO TOTAL
Estructura Resistente Escalera					\$1.122.849,00
Perfil C 140mm x 60mm x 20 mm x 2mm	ml	50,00	\$1.735,00	\$86.750,00	
Perfil estructural metálico 100mm x 50mm x 2mm	ml	80,00	\$1.573,00	\$125.840,00	
Perfil estructural metálico 40mm x 40mm x 1,80mm	ml	185,00	\$740,00	\$122.100,00	
Metal desplegado pesado 250-32-12kg/m ² (1,5m x 3m)	m ²	27,00	\$6.898,00	\$186.246,00	
Hierro ángulo 2" x 3/16"	ml	35,00	\$1.122,00	\$39.270,00	
Hierro ángulo 1" x 3/16"	ml	60,00	\$669,00	\$40.140,00	
Planchuela laminada 5/8" x 3/16"	ml	40,00	\$231,00	\$9.240,00	
Disco de corte plano 115x 1,6	uni	8,00	\$220,00	\$1.760,00	
Electrodos 13 A de 2 50mmx kg	kg	2,00	\$1.729,00	\$3.458,00	
Alambre electrosoldado 12mx2m	uni	6,00	\$32.000,00	\$192.000,00	
Alambre galvanizado rec N°16x kg	kg	5,00	\$1.211,00	\$6.055,00	
Torniquete N°6- 35x5mm	uni	10,00	\$480,00	\$4.800,00	
Ganchos p/cerco 225mm x 9,52 mm galv +tuer y arand.	uni	30,00	\$500,00	\$15.000,00	
Durmientes de quebracho 25mm x 120mm x1,5 largo	uni	40,00	\$5.000,00	\$200.000,00	
Hierro de Ø12 mm x 12 mts.	uni	6,00	\$2.900,00	\$17.400,00	
Bisagra munición 124x100x3mm soldar reforzada	uni	3,00	\$850,00	\$2.550,00	
Pasadores de seguridad	uni	2,00	\$620,00	\$1.240,00	
Piedra partida x 5 m3	m3	2,00	\$22.500,00	\$45.000,00	
Tierra negra x 5 m3	m3	2,00	\$12.000,00	\$24.000,00	
Fundaciones					\$52.400,00
Bases de hormigón armado (H21)	m ²	2,00	\$26.200,00	\$52.400,00	
Pintura					\$53.872,00
Pintura 2 en 1, antióxido y esmalte sintético color a def.	Ltrs.	16,00	\$1.206,25	\$19.300,00	
Diluyente	Ltrs.	18,00	\$754,00	\$13.572,00	
Accesorios	gl	1,00	\$21.000,00	\$21.000,00	
Varios					\$27.500,00
Fletes	gl	1,00	\$15.000,00	\$15.000,00	
Limpieza final de obra	gl	1,00	\$12.500,00	\$12.500,00	
TOTAL+IVA					\$1.206.621,00

* No contempla mano de obra y equipos
* Contempla sdo estimado de materiales



Detalle computado (se adjunta en formato de hoja A3)





Laura Pérez Lavayén
Mediadora y Corredora Pública Hac.
Mat. N°18 - F°2 - L°1 III CJRH

Tel.: 442 6365 / 15 458 9254
www.porozlavayon.com - Info@porezlavayon.com

San Carlos de Bariloche, 04 de Octubre de 2021



Señora
VIVIANA GELAIN
Secretaria de Planeamiento
Municipalidad de San Carlos de Bariloche
San Carlos de Bariloche

De mi consideración:

En atención a vuestra solicitud, he procedido a tasar 909,41m² que se encuentran entre las fracciones 19-2-C-100-12 y 19-2-C-100-1A, finalizando con el lote 3. Los referenciados se ubican en el final de la calle Cerro Utte, altura del Km2 6,300 de la Avenida Bustillo.

CARACTERISTICAS DE LA ZONA - ENTORNO

El lugar es paradisiaco en cuando a belleza que rodea la zona.

Los mencionados se encuentra dentro del ejido de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche.

El majestuoso lago Nahuel Huapi a metros, la zona es suburbana, tiene algunos complejos turísticos, camping y casas en general de muy buena construcción, de época y más modernas.

Toda la zona ha crecido en los últimos años a raíz de importantes desarrollos inmobiliarios.

Su ubicación y funcionalidad se encuentran accesibles en distancias a los centros de esquí y lugares de actividades turísticas varias.

El nivel socio/económico es de clase media - alta.

Infraestructura de servicios públicos de la zona: agua por sistema de junta, gas de red, alumbrado público, teléfono.

TRANSPORTE PÚBLICO y PRIVADO - PROXIMIDADES

Líneas de colectivo circulan por la Avenida, como así también transporte



privado.

DESCRIPCION DE LOS M2

Los m2 a tasar, no se encuentran unificados a ninguna de las nomenclaturas mencionadas, sino que pertenecen a la calle Cerro Utte, que encuentra el final en una propiedad, y por la topografía características de la zona, y de la misma calle, no es transitada, como tampoco es de utilidad para acceso al lago, ni uso público actualmente.

Son metros que conforman un cul-de-sac, término que se emplea para designar a una carretera sin salida, punto muerto o callejón sin salida.

OBSERVACIONES

Atento las medidas del pasaje, la valoración no se puede establecer como si fuera un m2 perteneciente a un lote bajo similares características en la zona por lo ya mencionado ut-supra.

La suscripta recorrió y camino la zona y el sector.

VALUACION

Estimo el *valor x m2* bajo los fundamentos vertidos en **dólar billete treinta y ocho (US\$38)**.

Encontrándome a su disposición para ampliar la presente la saluda atentamente

Laura Perez Lavayen
Martillera y Corredora Pública
Matrícula 18 - 9° 2 L° I