
 <p>"1983-2023. 40 años de Democracia ininterrumpida" (Ordenanza 3371-CM-23)</p>	<p>PROYECTO DE ORDENANZA</p>	 <p>BARILOCHE</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
---	----------------------------------	--



9 MAY 2023

PROYECTO ORDENANZA N° -2023

-698/23

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA.: DESAFECTA TRAMO DE CALLES. AUTORIZA UNIFICACIÓN Y REDISTRIBUCIÓN PREDIAL. AUTORIZA COMODATOS. BARRIO MALVINAS. ABROGA ORDENANZAS

#### ANTECEDENTES

##### Carta Orgánica Municipal

Ordenanza N° 1336-CM-2003: Reordenamiento de espacios fiscales en el Barrio Nuestras Malvinas.

Ordenanza N° 1337-CM-2003: Ceder a la Junta Vecinal Barrio Nuestras Malvinas Lote para construcción de sede vecinal.

Ordenanza N° 1596-CM-2006: Cesión parcelas al Ministerio de Salud Pública de la Provincia de Río Negro".

Ordenanza N° 2173-CM-2006: Modificar artículo 8° de la Ordenanza 1596-CM-2006.

Ordenanza N° 1806-CM-2008: Modificar artículo 8° de la Ordenanza 1596-CM-2006.

Ordenanza N° 1915-CM-2009: Modificar artículo 8° de la ordenanza N° 1596-CM-2006, nueva prórroga.

Ordenanza N° 1983-CM-2009: Desafectar uso espacio público y afectar al dominio privado superficie. Dar en donación al Concejo Provincial de Educación.

Ordenanza N° 2083-CM-2010, Mecanismos para cesiones, comodatos, uso-Habitación, inmuebles municipales. Abrogar Ordenanzas N° 110-I-1977 y Ordenanza N° 1580-CM-2006.



Ordenanza N° 2262-CM-2011, Desafectar uso espacio verde, donación con cargo a ASOCLUBA fraccionamiento parcelas 19-2-K-262B- 19-2-K-263A- 19-2-K-272B- 19-2-K-273A.

Ordenanza N° 2517-CM-2014, Unificación y redistribución predial manzanas 19-2-K-262A-262B-263A-263B-272A-272B-273A-273B, del Barrio Nahuel Hue.

Ordenanza N° 3004-CM-2018, "Se modifica Ordenanza N° 2517-CM-2014, Comodatos a Asociación Civil Institución Salesiana, Junta Vecinal Malvinas y Asocluba.

Croquis anexo I unificación y redistribución predial.

Convenio de comodato modelo.

 <p>"1983-2023. 40 años de Democracia ininterrumpida" (Ordenanza 3371-CM-23)</p>	<p>PROYECTO DE ORDENANZA</p>	 <p>BARILOCHE</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
---	----------------------------------	--



## FUNDAMENTOS

El fraccionamiento de tierras realizado en el año 1940, denominado Villa Nahuel Hue, más el espacio público municipal, compuesto por calles adyacentes, que abarca una superficie de 48.432,84 metros cuadrados aproximadamente, identificadas catastralmente como manzanas 19-2-K-262A; 19-2-K-262B; 19-2-K-263A; 19-2-K-263B; 19-2-K-272A; 19-2-K-272B; 19-2-K-273A y 19-2-K-273B.

La Ordenanza N° 2517-CM-2014, aprobó la UNIFICACIÓN Y REDISTRIBUCIÓN PREDIAL de los inmuebles denominados catastralmente 19-2-K-262A, 262B, 263A, 263B, 272A, 272B, 273A y 273B pertenecientes al BARRIO NAHUEL HUE, con destino a la construcción de la Escuela 315, un Centro Desarrollo Infantil y Gimnasio cubierto, la sede de la junta vecinal, canchas de fútbol, vestuarios y otros vinculados exclusivamente a la actividad deportiva sin fines de lucro de ASOCLUBA, espacio verde, plaza seca y Feria comunitaria. Asimismo, autoriza la firma de los Convenios pertinentes con el Ministerio de Educación, Ministerio de Salud, Asociación de Clubes de Barrios y Junta Vecinal Barrio Nuestras Malvinas.

Por su parte, la ordenanza N° 3004-CM-2018 introduce varias modificaciones a la Ordenanza 2517-CM-2014, incorporando además el Comodato a la Asociación Civil Institución SALESIANA, y abrogando la Ordenanza N° 1337-CM-2003.



La Asociación Civil Institución Salesiana San José Francisco Javier, construyó en el predio cedido la Iglesia San José Obrero, donde se fueron realizando remodelaciones hasta lograr la construcción de la Capilla Azul. Además, la comunidad salesiana y los vecinos continuaron trabajando y lograron construir un salón comunitario anexo a la capilla. En el mismo actualmente se realizan reuniones barriales, talleres de encuentro, capacitaciones para niños y niñas, adolescentes y adultos de carpintería, albañilería, música, herrería, panadería, entre otros.

Sin embargo, en los hechos nos encontramos a la fecha con una situación de distribución predial de acuerdo a criterios que no encajan con el parcelamiento descrito y en muchos casos las superficies otorgadas por las distintas ordenanzas que regulan dichos inmuebles, se superponen entre sí, por lo que resulta imposible materializar en la práctica estas donaciones y cesiones de uso.

Resulta evidente entonces la necesidad de proceder al reordenamiento normativo a fin de dar cumplimiento a las donaciones o comodatos suscritos con las instituciones afectadas.

A estos efectos, la presente ordenanza propone el ordenamiento de espacios fiscales, planteo de unificación y nuevo fraccionamiento parcelario del sector analizado, comprendido entre las calles Malvinas Soledad, Nuestras Malvinas, José Obrero y Soldado Olavarría, iniciando un proceso urbano que propicie la unión del predio, orientado hacia una integración de la dimensión del espacio urbano del Barrio Nuestras Malvinas, en cuanto a su forma física y uso social, de acuerdo a la siguiente propuesta:

- Deportivo (campo de deportes Asocluba).
- Sanitario (Centro de Salud)
- Educativo (Escuela N° 315)
- Social e Institucional (CAAT, Junta Vecinal, Asociación Civil Institución Salesiana San Francisco Javier).

 "1983-2023. 40 años de Democracia ininterrumpida" (Ordenanza 3371-CM-23)	<b>PROYECTO DE ORDENANZA</b>	 <b>BARILOCHE</b> No a la violencia de género. Ni una menos (Ordenanza 3029-CM-18)
---	----------------------------------	---



- Nuevo Fraccionamiento (15 parcelas)

A fin de reorganizar el uso parcelario de los inmuebles de dominio municipal con la siguiente nomenclatura catastral de origen:



- 19-2-K-262A-01
- 19-2-K-262B-01
- 19-2-K-263A-01
- 19-2-K-263B-01
- 19-2-K-272A-01
- 19-2-K-272B-01
- 19-2-K-273A-01
- 19-2-K-273B-01

Se propone el uso de las siguientes parcelas provisorias, las que se encuentran sujetas a modificaciones en su conformación, medidas lineales, angulares y en su superficies, las cuales podrán obtener carácter final en el plano autorizado por la Dirección de Catastro de la Provincia de Río Negro.

PROPUESTA DE USOS		
Parcela	Sup. m <sup>2</sup>	Destino
01	4.275,00	Escuela N° 315 (Existente)
02	1.887,00	Centro Infantil (Existente)
03	4.333,35	Centro de Salud (Existente)
04	3.356,15	Plaza
05	19.236,97	Club Deportivo ASOCLUBA
06	2.578,06	Institución Salesiana San Francisco Javier
07	1.317,23	Junta Vecinal
08	5.217,67	Fraccionamiento
09	3.786,58	Ocupación

El fraccionamiento propuesto para la parcela 08, ubicado sobre calle San José Obrero, queda de la siguiente manera:

01	251,44
02	259,79
03	295,39
04	306,62
05	347,11
06	383,09
07	336,03
08	250,00
09	250,00
10	287,44
11	279,00
12	250,00
13	250,00
14	250,00

 <p>"1983-2023. 40 años de Democracia ininterrumpida" (Ordenanza 3371-CM-23)</p>	<p>PROYECTO DE ORDENANZA</p>	 <p>BARILOCHE</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
---	----------------------------------	--



15	249,75
----	--------

En conclusión, se propone reordenar el uso de las parcelas, solucionar la superposición normativa que existe en las cesiones de parcelas dadas, y unificar el fraccionamiento de la parcela 8 correspondiente al anexo I (Plano de Mensura).

AUTORES: Intendente Municipal Ing. Enrique Gustavo Gennuso.

**ROSEMBERG** Firmado digitalmente  
por ROSEMBERG  
**Gabriela** Gabriela Marisa  
**Marisa** Fecha: 2023.05.09  
13:47:20 -03'00'

**GENNUSO** Firmado  
digitalmente por  
**Enrique** GENNUSO Enrique  
**Gustavo** Gustavo  
Fecha: 2023.05.09  
11:45:49 -03'00'

COLABORADORES: Jefa de Gabinete Marcela Gonzalez Abdala, Vicejefa de Gabinete Gabriela Rosemberg, Presidente del IMTVHS Sra. Paula Meira.

El proyecto original N° /2023, con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día de 2023, según consta en el Acta N° /2023. Por ello, en ejercicio de las atribuciones que le otorga el Art. 38, inciso 2 de la Carta Orgánica Municipal.



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

Art. 1º) Se desafecta del dominio público y se afectan al dominio privado municipal los tramos de las calles Malvinas Soledad, Nuestras Malvinas, José Obrero y Soldado Olavarría ubicadas entre las parcelas designadas catastralmente como, 19-2-K-262A; 19-2-K-262B; 19-2-K-263A; 19-2-K-263B; 19-2-K-272A; 19-2-K-272B; 19-2-K-273A; 19-2-K-273B, conforme croquis adjunto como anexo I.

Art. 2º) Se unifican las parcelas 19-2-K-262A; 19-2-K-262B; 19-2-K-263A; 19-2-K-263B; 19-2-K-272A; 19-2-K-272B; 19-2-K-273A; 19-2-K-273B y los tramos de calle desafectadas comprendido entre las calles Malvinas Soledad, Nuestras Malvinas, José Obrero y Soldado Olavarría, según anexo I (plano proyecto de mensura).

Art. 3º) Se aprueba el fraccionamiento simple de la parcela 08 perteneciente al predio unificado en el artículo 2º, con una superficie aproximadamente de 5.217,67m2. Los quince (15) inmuebles resultantes, se incorporarán al Banco de tierras que se encuentra bajo la órbita del IMTVHS.

Art. 4º) Se encomienda a la Dirección de Catastro la prosecución del trámite tendiente a obtener el visto bueno municipal del plano de Mensura sobre el reordenamiento de espacios

 <p>"1983-2023. 40 años de Democracia ininterrumpida" (Ordenanza 3371-CM-23)</p>	<p>PROYECTO DE ORDENANZA</p>	 <p>BARILOCHE</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
---	----------------------------------	--



fiscales, planteo de unificación y nuevo fraccionamiento, adjunto como anexo I a la presente.

Art. 5°) Se encomienda al Departamento Ejecutivo Municipal, la mensura e inscripción ante el Catastro Territorial de la Provincia de Rio Negro, del reordenamiento de espacios fiscales planteo de unificación y nuevo fraccionamiento, según croquis que se adjunta a la presente Ordenanza como Anexo I.

Art. 6°) Se faculta al Departamento Ejecutivo Municipal suscribir convenio de cesión de derechos de dominio gratuito con el Ministerio de Educación de la Provincia de Rio Negro sobre el bien municipal determinado como parcela 01, con una superficie aproximadamente de 4.275,00m<sup>2</sup>, según croquis del Anexo I de la presente Ordenanza y conforme convenio modelo que se adjunta como anexo II.

Art. 7°) Se faculta al Departamento Ejecutivo Municipal suscribir convenio de Comodato con el Ministerio de Salud de la Provincia de Rio Negro, sobre el bien municipal, determinado como parcela 03, con una superficie aproximadamente de 4.333,35, según croquis del Anexo I de la presente Ordenanza, y y conforme convenio modelo que se adjunta como anexo II.

Art. 8°) Se faculta al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir el convenio de Comodato con la Asociación de Clubes de Barrios (ASOCLUBA), sobre el bien municipal determinado como parcela 05 con una superficie aproximadamente de 19.236,97 m<sup>2</sup>, según croquis del Anexo I de la presente Ordenanza y conforme convenio modelo que se adjunta como anexo II.

Dicho Comodato será por un periodo de veinte (20) años, contados a partir de la firma del convenio correspondiente, para ser destinado a canchas de fútbol, vestuarios y otros vinculados exclusivamente a la actividad deportiva sin fines de lucro.

Art. 9°) Se faculta al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir convenio de Comodato con la Junta Vecinal Barrio Nuestras Malvinas sobre el bien municipal determinado como parcela provisoria 07, con una superficie aproximadamente de 1.317,23m<sup>2</sup>, según croquis del Anexo I de la presente Ordenanza, con destino a la construcción de la sede institucional de dicha junta vecinal, y conforme convenio modelo que se adjunta como anexo II.



Dicho comodato será dado a la Junta Vecinal Barrio Nuestras Malvinas por un periodo de veinte (20) años, contados a partir de la firma del Convenio correspondiente.

Art. 10°) Se faculta al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir convenio de Comodato con la Asociación Civil Institución Salesiana San Francisco Javier sobre el bien Municipal determinado como parcela provisoria 06, con una superficie aproximadamente de 2.578,06 mt<sup>2</sup>, según croquis del Anexo I de la presente Ordenanza, y conforme convenio modelo que se adjunta como anexo II.

Dicho comodato será por un periodo de veinte (20) años, contados a partir del convenio correspondiente

Art. 11°) Se encomienda al Departamento Ejecutivo Municipal a que incluya en los convenios de comodatos los dispuesto en el artículo 8°, Inciso D de la Ordenanza N° 2083-CM-2010, o la que a futuro la reemplace.



 <p>"1983-2023. 40 años de Democracia ininterrumpida" (Ordenanza 3371-CM-23)</p>	<p>PROYECTO DE ORDENANZA</p>	 <p>BARILOCHE</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
---	----------------------------------	--



Art. 12º) Las parcelas municipales determinados por los números 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 del croquis del Anexo I de la presente Ordenanza , se destinan a los siguientes usos:

- Parcela 01 Escuela N° 315
- Parcela 02 Centro Desarrollo Infantil (CDI)
- Parcela 03 Centro de Salud
- Parcela 04 Espacio verde (plaza)
- Parcela 05 Club deportivo ASOCLUBA
- Parcela 06 Asociación Civil Institución Salesiana San Francisco Javier
- Parcela 07 Junta Vecinal Nuestra Malvinas
- Parcela 08 Fraccionamiento
- Parcela 09 Ocupación.

Art. 13º) Se abrogan las Ordenanzas 1336-CM-2003, 1337-CM-2003, 1596-CM-2006, 2173-CM-2006, 1806-CM-2008, 1915-CM-2009, 1983-CM-2009, 2517-CM-2014 y 3004-CM-2018.

Art. 14º) La presente entrará en vigencia a partir de su promulgación.

Art. 15º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Tómesese razón. Cumplido, archívese.

 <p>"1983-2023. 40 años de Democracia ininterrumpida" (Ordenanza 3371-CM-23)</p>	<p>PROYECTO DE ORDENANZA</p>	 <p>BARILOCHE</p> <p>No a la violencia de género Ni una menos (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
---	----------------------------------	---



ANEXO II

CONTRATO DE COMODATO

En San Carlos de Bariloche, a los \_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, entre la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, representada por el Intendente Gustavo Gennuso, DNI 13.172.873 en adelante la MUNICIPALIDAD, con domicilio en xxxxx y XXXXX, con Personería Jurídica N° \_\_\_\_\_, representada por su Presidenta Sra. \_\_\_\_\_, DNI \_\_\_\_\_, con domicilio en xxxxxxxx, convienen en desarrollar el presente Contrato de Comodato, sujeto a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: La MUNICIPALIDAD cede en comodato a la JUNTA VECINAL/ASOCIACIÓN/FUNDACIÓN el uso del inmueble designado catastralmente XXXXXXX, cuya superficie es de XXXXX m<sup>2</sup> sito en XXXXXXX

SEGUNDA: El plazo del presente Contrato se conviene por el término de veinte (20) años a contar desde su firma; operándose su conclusión de pleno derecho, por el vencimiento de los plazos y sin necesidad de notificación previa alguna. La renovación constituye facultad exclusiva de la MUNICIPALIDAD, por ende, no se presumirá de renovación automática del presente contrato, debiendo instrumentarse la misma en forma fehaciente y por escrito.



TERCERA: La JUNTA VECINAL/ASOCIACIÓN/FUNDACIÓN destinará el inmueble exclusivamente a XXXXX, estableciendo los siguientes plazos:

- a) seis (6) meses para el cercado perimetral, desinfección y desmalezamiento del predio.
- b) un (1) año para la presentación de los planos de obra
- c) tres (3) años desde la aprobación de inicio de obra para obtener el final de obra.

CUARTA: El Departamento Ejecutivo exigirá la desocupación inmediata del inmueble, sin derecho a indemnización alguna a favor del comodatario, en los siguientes supuestos:

- a) Por incumplimiento del pago de los impuestos, servicios y tasas o de la presente ordenanza.
- b) Por interés urbano.
- c) Por constatación de modificación de la actividad o destino.
- d) Por falta de utilización del mismo.
- e) Por disolución o intervención y/o acefalía de la Junta Vecinal/Asociación o Fundación en cuestión.

QUINTA: Se encontrarán a cargo del COMODATARIO en forma exclusiva el pago de servicios (servicios esenciales de luz, agua y gas), quedando a cargo del COMODATARIO el pago de los restantes tributos nacionales, provinciales y municipales que graven el inmueble objeto del presente y de toda otra pauta u obligación que surja de la normativa

 <p>"1983-2023. 40 años de Democracia ininterrumpida" (Ordenanza 3371-CM-23)</p>	<p>PROYECTO DE ORDENANZA</p>	 <p>BARILOCHE</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
---	----------------------------------	--



vigente en San Carlos de Bariloche, debiendo entregar al COMODANTE los recibos de pago correspondientes.

El COMODATARIO será responsable del mantenimiento del predio y sus construcciones. Asimismo, y de conformidad al destino otorgado, hacer las mejoras pertinentes sobre el inmueble en cuestión, siendo a su exclusivo cargo el pago de los gravámenes que alcancen tal actividad como así también toda otra erogación que por cualquier motivo se produzca, inclusive la responsabilidad civil hacia terceros, daños por accidentes laborales, reclamos contractuales vinculados a incumplimientos de obligaciones derivadas de la construcción y toda otra obligación derivada de la tenencia del inmueble.

SEXTA: El COMODATARIO no podrá permitir el uso del inmueble con fines ajenos e incompatibles con la finalidad prevista en la cláusula TERCERA. Tampoco podrá ceder este contrato bajo ninguna forma.

SÉPTIMA: El COMODATARIO deberá restituir el inmueble cedido al finalizar el comodato libre de todo ocupante, a satisfacción del COMODANTE.

OCTAVA: El COMODATARIO se obliga a contratar y mantener actualizado el pago de los seguros de responsabilidad e incendios necesarios para cubrir los riesgos de siniestros que pudieran afectar a las construcciones y a las personas y mantendrá totalmente indemne al COMODANTE de todo reclamo judicial o extrajudicial por cualquier concepto que pudiere ocurrir, respecto de terceros y/o dependientes.

NOVENA: El COMODATARIO será responsable por todo acto u omisión que pudiere causar a terceros con motivo del cumplimiento de sus respectivas obligaciones. A dicho respecto, se deja aclarado que la responsabilidad del COMODATARIO será asumida en forma individual en virtud de la efectiva responsabilidad incurrida, no siendo el COMODANTE de ninguna manera solidariamente responsable por los actos del COMODATARIO.

Si el COMODATARIO incumpliera cualquiera de sus obligaciones, deberá mantener indemne al COMODANTE respecto de cualquier reclamo, demanda o recurso de naturaleza administrativa o judicial que pueda interponer cualquier tercero por tal incumplimiento.

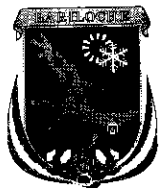

DÉCIMA: A la finalización del presente Contrato, el COMODATARIO no tendrá derecho a ningún reclamo por las mejoras que hubiere efectuado en el inmueble, dejándose expresa constancia que las mismas son de exclusiva titularidad del COMODANTE, sin obligación de resarcimiento o indemnización alguna por ningún concepto al COMODATARIO.

DÉCIMA PRIMERA: El COMODANTE tiene a lo largo de la duración del presente Contrato, el más amplio derecho de inspeccionar el inmueble objeto de este Comodato. Asimismo, es obligación del COMODATARIO la exhibición de los recibos de pagos de tasas y contribuciones al primer requerimiento del COMODANTE. El Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social queda a cargo de la observancia del cumplimiento por parte de el COMODATARIO de los cargos, condiciones y obligaciones que emanan del presente acuerdo (artículo 8°, última parte de la ordenanza 2083-CM-10).

DÉCIMA SEGUNDA: El COMODATARIO declara que ocupa sólo en calidad de autorizado por el COMODANTE y en los términos de este contrato, renunciando





 <p>"1983-2023. 40 años de Democracia ininterrumpida" (Ordenanza 3371-CM-23)</p>	<p>PROYECTO DE ORDENANZA</p>	 <p>BARILOCHE</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
---	----------------------------------	--

expresamente a la posesión con ánimo de dueño, y declara que durante toda la vigencia de la ocupación que ejerce en virtud de este Contrato reconoce como poseedor y titular pleno de dominio a la Municipalidad de San Carlos de Bariloche.

DÉCIMA TERCERA: Las partes constituyen domicilios especiales en los indicados en el encabezado, en donde serán tenidas por válidas todas las comunicaciones que se cursen. Asimismo acuerdan la competencia de los tribunales ordinarios de la IIIra. Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con renuncia expresa a todo otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponderles.

En prueba de conformidad, se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, a los días del mes de de .