

DCLE		"Municipio activo contra la ludopatía adolescente" (Ordenanza 3477-CM-24)
------	--	--

Ordenanza N.º 3517-CM-25

ANEXO III

CONVENIO URBANÍSTICO

Entre la MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE, representada en este acto por su Intendente Municipal; Walter Enrique Cortés, DNI 16.170.378, con domicilio en el Centro Cívico, Edificio de Intendencia, primer piso, de la Ciudad de San Carlos de Bariloche, en adelante denominada como LA MUNICIPALIDAD, indistintamente; y Jorge Alberto VERNENGO, DNI 12.363.639, en su carácter de apoderado de Julieta Vernengo, DNI 34.663.543, con domicilio legal en calle Avenida Ameghino 830 de la ciudad de Esquel, provincia de Chubut, fiduciaria del Fideicomiso Inmobiliario denominado BRISAS DEL NAHUEL, propietaria del inmueble catastralmente identificado como 19-3-A-A11-18 y 19-3-A-049-005; todos objeto de la Consulta Preliminar tramitada bajo Expediente CP PUEH N° 21353/2025, carácter debidamente acreditado en las actuaciones mencionadas y en adelante denominado como EL DESARROLLADOR; convienen en suscribir el presente Convenio Urbanístico en el marco de la ordenanza 3443-CM-24 y de acuerdo a lo establecido por la ordenanza 3517-CM-25; sujeto a los antecedentes, cláusulas y condiciones que más abajo se estipulan:

ANTECEDENTES:

Carta Orgánica Municipal.

Ordenanza 3443-CM-24.

Consulta Preliminar PUEH 21353/2025.

Ordenanza 3517-CM-25.

CONSIDERACIONES:

WALTER ENRIQUE CORTES
Intendente Municipal
San Carlos de Bariloche

DCLE		"Municipio activo contra la ludopatía adolescente" (Ordenanza 3477-CM-24)
------	--	--

Por expediente PUEH 21353/2025, ingresado en fecha 11 de diciembre de 2024, se solicitó la adhesión a la ordenanza 3443-CM-24 Título II Emergencia Habitacional del proyecto urbanístico privado denominado Urbanización Brisas del Nahuel, presentado por el profesional Christian Almeida.

Por disposición 100-SPT-24, de fecha 20 de diciembre de 2024 la Secretaría de Planeamiento admitió el trámite en el marco de la normativa de emergencia, dando curso a los informes ambientales y de planeamiento por parte del Departamento Ejecutivo Municipal y se ingresó el trámite ante la Unidad Coordinadora del CPM para su tratamiento, conforme lo establecido por la resolución 1166-I-24, reglamentaria de la ordenanza 3443-CM-24.

El proyecto urbanístico privado denominado Urbanización Brisas del Nahuel, en modalidad barrio abierto se propone en la parcela catastralmente identificada como 19-3-A-A11-018 de 283.073,59 m², ubicada entre la ruta nacional 40 (Circunvalación) y el barrio Los Coirones, que contempla una superficie de Suelo Comercializable 19,35 ha. El proyecto contempla la creación de soluciones habitacionales en un mínimo de 497 y un máximo de 657.-

El proyecto privado Brisas del Nahuel prevé la cesión al dominio público y privado municipal, respectivamente, de una superficie de 8.506,23 m² con destino a espacio verde, 10.680,91 m² en concepto de reserva fiscal y 70.296,89 m² con destino a calles.

En cumplimiento del artículo 18° de la ordenanza 3443-CM-24, que establece la cesión del 15% del suelo comercializable del proyecto privado con destino a lotes sociales, propone disponer un desarrollo en la parcela con número de catastro 19-3-A-049-005, de 6,53 ha ubicada en el sector sudoeste de la Estancia El Cóndor, cerca de la RN 40 (Circunvalación) y el barrio Las Victorias.

La propuesta consiste en una urbanización abierta con una producción de parcelas con destino principalmente de vivienda individual. El alcance se restringe a un Planteo Urbanístico Social con parámetros e indicadores. El área resultante que se propone

WALTER ENRIQUE CORTES
Intendente Municipal
San Carlos de Bariloche

DCLE		"Municipio activo contra la ludopatía adolescente" (Ordenanza 3477-CM-24)
------	--	--

ceder al IMTVHS asciende a 3,16 ha, y constituyen un total de 103 lotes sociales; asimismo proponen la cesión de superficies destinadas a reserva fiscal de 6.173,82 m² y de espacio verde de 1.977,51m², más de 18.886,29 m² con destino a calles; quedando un remanente propiedad del proponente 17.091,14m², distribuido entre las manzanas 01, 02, 04 y parcialmente la 06, no resultan objeto de asignación y/o cambio de indicadores urbanísticos.

A fin de dar cumplimiento al artículo 19° de la ordenanza 3443-CM-24, el proponente ofrece en garantía para las obras de infraestructura las superficies destinada al loteo social en NC 19-3-A-049-005 en área remanentes y en área de la Urbanización Brisas en el caso de que sea necesario agregar superficie.

La ordenanza 3517-CM-25 aprobó el proyecto urbanístico y autorizó al Departamento Ejecutivo la suscripción del presente convenio.

En virtud de los antecedentes y consideraciones precedentes, y en orden a favorecer el pronto inicio de las obras, las partes acuerdan:

PRIMERA: OBJETO. El presente convenio tiene por objeto establecer las pautas temporales para la presentación de la documentación y los proyectos necesarios para el desarrollo del planteo urbanístico privado y social, de acuerdo a lo establecido por la ordenanza 3517-CM-25, con el fin de dar cabal cumplimiento con la ordenanza 3443-CM-24.

SEGUNDA: DEL PLANTEO URBANÍSTICO SOCIAL. En cumplimiento del artículo 18° de la ordenanza 3443-CM-24, EL DESARROLLADOR se obliga a ceder a título gratuito al Banco de Tierras Municipal, la superficie total de del 15% del suelo comercializable del proyecto privado denominado Brisas del Nahuel la superficie de 31.605 m² con destino a lotes sociales, de la parcela con número de catastro 19-3-A-049-005, y constituyen un total de 103 lotes sociales; la cesión de superficies destinadas a Reserva Fiscal de 6.173,82 m² y de Espacio Verde de 1.977,51 m², más 18.886,29 m² con destino a calles, de acuerdo al Planteo Urbanístico Social autorizado por el artículo 4° y cc de la ordenanza 3517-CM-25; quedando un remanente propiedad



WALTER ENRIQUE CORTES
Intendente Municipal
San Carlos de Bariloche



DCLE		"Municipio activo contra la ludopatía adolescente" (Ordenanza 3477-CM-24)
------	--	--

del proponente de 17.091,14m2, distribuido entre las manzanas 01, 02, 04 y parcialmente la 06, que no resultan objeto de asignación y/o cambio de indicadores urbanísticos.

EL DESARROLLADOR se obliga a otorgar el instrumento público de cesión gratuita dentro de los treinta (30) días de ratificado el presente, caso contrario EL DESARROLLADOR deberá abonar una multa de mil (1000) módulos fiscales por cada día de retardo y acarreará la paralización de toda actuación administrativa promovida en el marco de la ordenanza 3517-CM-25. EL DESARROLLADOR deberá otorgar el instrumento público de transferencia de dominio al Banco Municipal de Tierras de los 103 lotes sociales, dentro de los treinta (30) días corridos de culminados los trámites de registración de mensura ante la Gerencia de Catastro provincial.

TERCERA: DEL PLANTEO URBANÍSTICO PRIVADO. Que en relación a los Planteos Urbanístico Privado Brisas del Nahuel a desarrollarse en la parcela 19-3-A-A11-018, EL DESARROLLADOR se obliga:

- Ejecutar obras que resuelvan la conducción de la escorrentía superficial y su atenuación dentro de la superficie a objeto del proyecto, debiendo evitar sobrecargar el sistema pluvial de la ciudad abierta.
- Presentar los proyectos ejecutivos de las obras de infraestructura a su cargo ante la Dirección de Obras por Contrato, de acuerdo a lo establecido por el artículo 10° de la ordenanza 3517-CM-25.- Los proyectos ejecutivos resultantes deberán gestionar factibilidades y/o garantizar la provisión de servicios de los sectores a lotear.
- Tramitación de mensuras: EL DESARROLLADOR se obliga a presentar los planos de mensura correspondiente ante la Municipalidad de San Carlos de Bariloche dentro de los treinta (30) días hábiles, a contar desde la ratificación del presente por Resolución Municipal. Dichos planos deberán contener las cesiones obligatorias en concepto de espacio verde, calles y reserva fiscal.

CUARTA: PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL. EL DESARROLLADOR se obliga a realizar el Plan de Gestión Ambiental de la parcela, de acuerdo a los términos de referencia que deberán ser entregados dentro de los quince (15) días de ratificado el

WALTER ENRIQUE CORTES
Intendente Municipal
San Carlos de Bariloche

DCLE		"Municipio activo contra la ludopatía adolescente" (Ordenanza 3477-CM-24)
------	--	--

presente por el Departamento Ejecutivo Municipal. Dicho Plan deberá ser presentado dentro de los diez (10) días de obtenida la aprobación de los proyectos de infraestructura a cargo DEL DESARROLLADOR por la Dirección de Obras por Contrato.

QUINTA: OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PLANTEO URBANÍSTICO SOCIAL. EL DESARROLLADOR se compromete a presentar los proyectos y ejecutar las obras de infraestructura obligatorias, en conformidad con lo establecido por el artículo 9° de la ordenanza 3517-CM-25:

- 1.- Apertura de calles con abovedamiento.
- 2.- Red de agua potable completa: abastecimiento, distribución y factibilidad DPA incluyendo las obras de ampliación requeridas para absorber el aumento de demanda sobre los sistemas pre-existentes de captación, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua para consumo humano. Deberá incluir las bocas de incendio anexas a la red.
- 3.- Red de energía eléctrica y alumbrado público aéreos, junto con la factibilidad de servicio otorgada por la CEB y los nexos de conexión de acuerdo a los puntos que indique la CEB.
- 4.- Red pluvial con desagües y drenajes de aguas con todos sus canales, entubamientos y tratamiento para la atenuación o conducción de pluviales.- Se deberá priorizar la implementación de infraestructura verde y el aprovechamiento de las aguas y se obliga a diseñar un sistema que maximice la infiltración del drenaje pluvial y minimice las erogaciones a la red pública.
- 5.- Factibilidad de Cloacas de la CEB. En caso de que el área este fuera del Plan Director de Cloacas, prever el tratamiento primario de efluentes cloacas con biodigestores, cámara séptica, cámaras de retención de grasas y lechos de infiltración en función de la carga del suelo y la cantidad de usuarios; todo en base al estudio particularizado de no contaminación de napas que surgirá del Estudio de Impacto Ambiental a realizarse sobre la fracción y que debe presentar EL DESARROLLADOR.

Las partes acuerdan que las obras a realizar en calles podrán realizarse de forma concertada con otros desarrolladores linderos y con la colaboración de la Municipalidad.

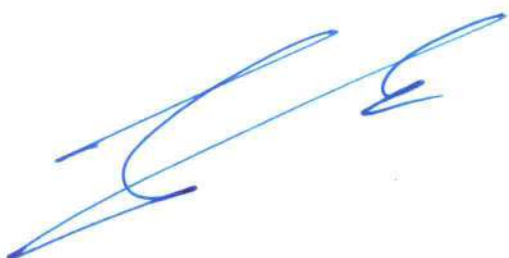
WALTER ENRIQUE CORTES
Intendente Municipal
San Carlos de Bariloche

DCLE		"Municipio activo contra la ludopatía adolescente" (Ordenanza 3477-CM-24)
------	--	--

SEXTO: OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PLANTEO URBANÍSTICO PRIVADO.
EL DESARROLLADOR se compromete a presentar los proyectos y ejecutar las obras de infraestructura obligatorias, en conformidad con lo establecido por el artículo 10° de la ordenanza 3517-CM-25:

1. Apertura de calles con abovedamiento.
2. Red de agua potable completa: abastecimiento, distribución y factibilidad DPA incluyendo las obras de ampliación requeridas para absorber el aumento de demanda sobre los sistemas pre-existentes de captación, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua para consumo humano. Las eventuales demandas para riego de espacios verdes aplicarán obras complementarias para absorber el mayor consumo del sistema ya que la prioridad es el consumo humano. Deberá incluir bocas de incendio anexas a la red.
3. Red de energía eléctrica y alumbrado público subterráneo, junto con la factibilidad de servicio otorgada por la CEB y los nexos de conexión de acuerdo a los puntos que indique la CEB
4. Red cloacal o tipo de tratamiento de efluentes cloacales en función de la carga del suelo y la cantidad de usuarios. Estudio particularizado de no contaminación de napas. En caso de que el área esté fuera del Plan Director de Cloacas, prever el tratamiento primario de efluentes cloacas con biodigestores, cámara séptica, cámaras de retención de grasas y lechos de infiltración en función de la carga del suelo y la cantidad de usuarios. Deberá contar con la factibilidad otorgada por CEB.
5. Red pluvial con desagües y drenajes de aguas con todos sus canales, entubamientos y tratamiento para la atenuación o conducción de pluviales.- Se deberá priorizar la implementación de infraestructura verde y el aprovechamiento de las aguas, y se obliga a diseñar un sistema que maximice la infiltración del drenaje pluvial y minimice las erogaciones a la red pública.

SÉPTIMA: EL DESARROLLADOR se compromete a realizar los proyectos mencionados en la Cláusulas QUINTA y SEXTA bajo las pautas técnicas y fiscalización de la MUNICIPALIDAD, representada por la Dirección de Obras por Contrato, quien



WALTER ENRIQUE CORTES
Intendente Municipal
San Carlos de Bariloche

DCLE		"Municipio activo contra la ludopatía adolescente" (Ordenanza 3477-CM-24)
------	--	--

tendrá bajo su responsabilidad la aprobación de los proyectos y fiscalización correspondientes.

EL DESARROLLADOR 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.

EL DESARROLLADOR deberá ejecutar la obra con una empresa debidamente registrada y autorizada por la MUNICIPALIDAD para trabajar en la vía pública, asumiendo 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.

OCTAVA: GARANTÍA. EL DESARROLLADOR se obliga a afectar en garantía por la ejecución de las obras de infraestructura del planteo urbanístico social, la superficie correspondiente al 15% del planteo privado a desarrollar en la parcela 19-3-A-A11-018, que equivale a un total de 31.088,36 m².

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

a.- Ciento ochenta (180) días corridos, a partir de la firma del presente convenio para la presentación por parte DEL DESARROLLADOR, de los proyectos mencionados en la cláusula quinta (infraestructura proyecto urbanístico social) del presente, ante la Dirección de Obras por Contrato. Las obras establecidas en la cláusula quinta, deberán ejecutarse en su totalidad antes de la finalización de las obras de infraestructura de la urbanización a realizarse en la parcela 19-3-A-A11-018.

b.- Ciento ochenta (180) días corridos, a partir de la firma del presente convenio, para la presentación por parte del DESARROLLADOR de los proyectos de las obras de infraestructura previstos en la cláusula sexta (proyecto urbanístico privado), ante la Dirección de Obras por Contrato.

Obtenida la aprobación de los proyectos por parte de la Dirección de Obras por Contrato, EL DESARROLLADOR se compromete a presentar ante la Secretaría de

WALTER ENRIQUE CORTES
Intendente Municipal
San Carlos de Bariloche

DCLE		"Municipio activo contra la ludopatía adolescente" (Ordenanza 3477-CM-24)
------	--	--

Planeamiento Territorial los presupuestos para la ejecución de obras de infraestructura, dentro de los noventa (90) días.

Una vez aprobados los proyectos, y a efectos de garantizar la plena y oportuna ejecución de las obras de infraestructura, EL DESARROLLADOR deberá suscribir convenio de ejecución, con indicación de la garantía real de acuerdo a lo establecido por el artículo 19° de la ordenanza 3443-CM-24, equivalente al monto total presupuestado que afianzará el cumplimiento de las obligaciones a cargo del DESARROLLADOR.

DÉCIMA: La MUNICIPALIDAD se compromete a tomar como antecedente, tanto en cuanto a temas urbanos como ambientales, lo obrado en la Consulta Preliminar PUEH 21353/2025 para todos los trámites que se presenten en relación a las parcelas resultantes de la mensura a realizarse.

DÉCIMA PRIMERA: INCUMPLIMIENTO. El incumplimiento de todos o parte de los plazos y/o condiciones establecidas en el presente convenio condicionarán, en todos los casos, el otorgamiento de los permisos de obra correspondientes, así como del certificado de final de obra correspondiente.

Sin perjuicio de lo anterior, el incumplimiento total o parcial de las obligaciones previstas en la cláusula QUINTA acarreará la paralización de la obra privada en ejecución estableciéndose un plazo a partir de la misma de treinta (30) días corridos para el cumplimiento, plazo en el cual la obra permanecerá detenida. De incumplirse nuevamente esta condición, se mantendrá suspendida la obra y EL DESARROLLADOR deberá abonar al Municipio una multa de cien (100) módulos fiscales por día de retardo.

DÉCIMA SEGUNDA: EL DESARROLLADOR manifiesta que asume todas las obligaciones del presente en su carácter de titular registral del inmueble, comprador y autorizado, respectivamente y que conservará dicho carácter hasta el total y efectivo cumplimiento de todas sus obligaciones. Ante cualquier modificación en el carácter invocado y acreditado en la CP PUEH N° 21353/2025, EL DESARROLLADOR deberá comunicar fehacientemente dicha circunstancia a la MUNICIPALIDAD dentro del

WALTER ENRIQUE CORTES
Intendente Municipal
San Carlos de Bariloche

DCLE		"Municipio activo contra la ludopatía adolescente" (Ordenanza 3477-CM-24)
------	--	--

plazo de diez (10) días de acontecido tal evento, como así también deberá notificar al nuevo propietario de las obligaciones establecidas en el contrato a fin de que éste asuma personalmente las obligaciones establecidas. Caso contrario será personalmente responsable por el cumplimiento del contrato, de las multas y eventuales daños y perjuicios ocasionados al Municipio.

DÉCIMA TERCERA: 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 (diez) 10 días corridos, antes de iniciar otra clase de procedimiento. Se considerará que los intentos para lograr una solución amistosa de común acuerdo han fracasado, habiendo transcurrido el plazo de (diez) 10 días contados desde el inicio de las negociaciones.

DÉCIMA CUARTA: 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 contencioso administrativa 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 15 días del mes de Septiembre del año 2025.-

[Firma]
Jorge A. VENENGO
PRODECO
BMS de Hawer

[Firma]
WALTER ENRIQUE CORTES
Intendente Municipal
San Carlos de Bariloche

