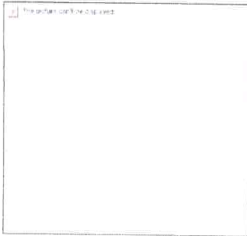


**CONTRATO DE PERMUTA**

En la ciudad de San Carlos de Bariloche, a los 29 días del mes de Mayo de 2026, entre la MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE, representada en éste acto por el Sr. Intendente Municipal Walter Enrique Cortés DNI N° 16.170.378 con domicilio en el Centro Cívico, en adelante LA MUNICIPALIDAD y la Sra. María Laura Fenoglio DNI N° 14.245.525 con domicilio en calle Palacios 156 piso 3 de la Ciudad de San Carlos de Bariloche en su carácter de propietario del inmueble de nomenclatura NC 19-2-FF20-08M, de la ciudad de San Carlos de Bariloche, en adelante EL PROPIETARIO; y conjuntamente denominadas LAS PARTES, convienen en celebrar el siguiente acuerdo de permuta en los términos del Art. 1172 del Código Civil y Comercial de la Nación sujeto a los siguientes antecedentes, considerandos y cláusulas:

**ANTECEDENTES:** Carta Orgánica Municipal de San Carlos de Bariloche (Art. 29° Inc. 8, 9 y 23; Art. 168 a 174, Art. 175° a 190° y 193°; Ordenanza N° 595-CM-1995- Aprueba Código Urbano Ordenanza N° 1115-CM-01 - Autoriza al Departamento Ejecutivo a la suscripción del convenio con la

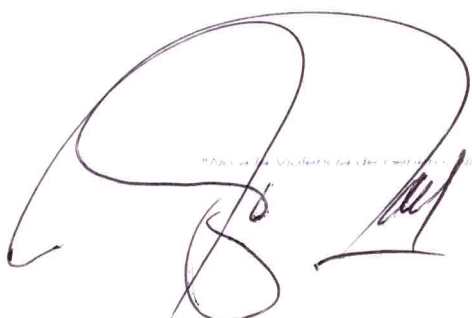
  
WALTER ENRIQUE COPTES  
Intendente Municipal  
San Carlos de Bariloche



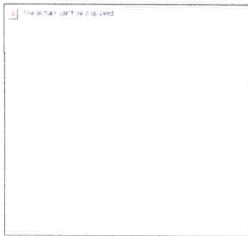
Sra. María Ofelia Romero Guiñazú de fecha 21/09/00 Ordenanza - 3285-CM-2021 - Aprueba primer esquema Plan Estratégico Integral desarrollo de Bariloche (PEID) Resolución DPA N° 145/13 del Departamento Provincial de Aguas (DPA) de Provincia de Río Negro, la Plan Maestro para la Recuperación Urbano-Ambiental del Arroyo Nireco (Primera Etapa, marco del Programa de Apoyo a la Modernización Productiva de la Provincia de Río Negro), Proyecto de Ordenanza N° 470/2013 Comunicación 788-CM-14. COMUNICAR EJECUTIVO URGENTE NECESIDAD INCORPORAR DOMINIO PÚBLICO PARTE INMUEBLE 19-F-F20-08M DESTINO CALLE PÚBLICA. Escaneado con CamScanner CEJOMUNICIO ONG 18 FOLIO 2 129 Proyecto de Ordenanza N° 291/2021 Expediente Comisión de Transacciones N° 20/2019. Dictamen de Asesoría Letrada del Concejo Deliberante N° 211-21 Plancheta Catastral NC 19-2-F-F20-08M Plancheta Catastral NC 19-3-A-044-01 Plano de Mensura 730/2019.- Plano de Mensura 312-1991-1 Plano de Mensura 312-1991-2 Boleto de Compraventa de la parcela 19-2-F-F20-08M entre SEBASTIÁN ANDRÉS PEDEMONTE, ALEJANDRO TOURN Y OSVALDO DANIEL TOURN y la Sra. María Laura Fenoglio. Certificado de escritura en trámite de la parcela 19-



2-F-F20-08M en favor de la Sra. Maria Laura Fenoglio FUNDAMENTOS: La Ordenanza N° 1115-CM-01 autorizó convenio con la Sra. María Ofelia Romero Guiñazú (21/09/2000) para cesión de franja vial (250 m x 12 m) en parcela 19-2F-F20-08M como calle pública, en pago de deuda y para comunicación con barrios 112 y 150 Viviendas. Si bien el convenio fue suscripto en fecha 08/09/2000 por el Intendente Atilio Feudal), el Departamento Ejecutivo no dio cumplimiento con sus obligaciones de mensura y escrituración (Cláusula Tercera). En efecto, la Ordenanza 1115-CM-01 tiene por fundamentos que parte de la propiedad privada de la parcela 19-2-F-F20-08M es utilizada como calle pública y que es interés del Municipio obtenerla como tal dado que sirve como vía de comunicación con los barrios del sector Nireco y el sector sur/centro de nuestra Ciudad.- Lo anterior pone de manifiesto que la necesidad de materializar la apertura de la calle pública que conecte la calle Almirante Brown - Los Colihues con la calle Vuelta de Obligado data desde el año 2001. Escaneado con CamScanner MUNICIS 8 FOLIO Z NCEJO Dicha necesidad fue objeto de distintos proyectos legislativos que tuvieron por objeto la cesión de la calle, tales como el proyecto 470/2013 y el




WALTER ENRIQUE CORTES  
Intendente Municipal  
San Carlos de Bariloche



291/2021.- En referencia al último proyecto presentado, el mismo tuvo por objeto autorizar y encomendar al Departamento Ejecutivo Municipal la delimitación definitiva de la superficie de 250 metros de largo por 12 metros de ancho, o lo que más o menos resulte, que forma parte del inmueble designado catastralmente como 19-2-F-F20-08M conforme convenio aprobado por Ordenanza 1115-CM-01, para ser destinada a calle pública que conectará al Barrio Lera con los barrios Calfú Ruca, 112 Viviendas y 84 Viviendas. No obstante, el proyecto antes mencionado no pudo prosperar debido a que, conforme surge del Dictamen de Asesoría Letrada elaborado al efecto, el convenio objeto de la Ordenanza N° 1115-CM-01 por haber operado un cambio sustancial en las condiciones de dominio del inmueble que tornó inoponible las obligaciones asumidas por la Sra. Romero Guiñazú respecto a los nuevos titulares dominiales de la parcela. Surge del Dictamen precitado que: "En el marco del precitado expediente, surge de la documentación presentada que los titulares dominiales en porción condómina resultan ser SEBASTIÁN ANDRÉS PEDEMONTE, ALEJANDRO TOURN Y OSVALDO DANIEL TOURN; extremo que da cuenta que ha operado un cambio de la titularidad dominial de la



parcela objeto de interés público y que terceros que no han sido parte de las negociaciones y convenios llevados a cabo en el año 2000/2001 detentan actualmente los derechos que del dominio se desprenden, resultando a prima facie inoponible para éstos el acuerdo celebrado en su momento con la Sra. Romero Guiñazú.- Cabe apuntar que si bien esta Secretaría Legal y Técnica, a la fecha no ha podido acceder a la escritura traslativa y declarativa de dominio entre la Sra. Romero Guiñazú, o sus poderdantes, y los Sres. Pedemonte y Tourn, ciertamente se registra en Catastro Municipal que la titularidad de la parcela 19-2F-F20-08M resultan ser las personas antes mencionadas y surge como Contribuyente el Sr. TOURN ALEJANDRO.- Es dable agregar que en el Expediente 20/2019 de la Comisión de Transacciones también obra documentación de la que surge que, según Catastro de la Provincia de Río Negro, existe la misma información: que los propietarios del inmueble de nomenclatura 19-2- F- F20-08M resultan ser los Sres. Pedemonte y Tourn.- De lo expuesto, es posible afirmar que ha operando cierto acto de reconocimiento por parte del Municipio respecto del cambio de titularidad y, ciertamente lo mismo acontece al dirigir las negociaciones en el marco del expediente de



WALTER ENRIQUE CORTES  
Presidente Municipal  
San Carlos de Bariloche



Comisión de Transacciones ante éstos nuevos propietarios. Que en lo puntual, respecto del proyecto de ordenanza objeto del presente dictámen, si bien resulta revisable que mientras la Descripción Sintética enuncia "Apertura y 130 Escaneado con CamScanner CEJOMUNIO FOLIO CIPAL 131 asignación nombre de calle. Barrio Calfú Ruca", el articulado dispone encomendar al Departamento Ejecutivo Municipal la realización de la mensura, la escritura declarativa de dominio y todos los trámites y gestiones necesarias a los fines de obtener la titularidad dominial de la porción de 250 de largo por 12 de ancho, o lo que más o menos resulte, del inmueble designado catastralmente como 19-2-F-F20-08M; lo cierto que es no resulta posible efectuar dichos trámites y gestiones con base en el Convenio aprobado por Ordenanza No 1115-CM-01.- Que en efecto, las previsiones vertidas en la Ordenanza N° 1115-CM-01 han perdido virtualidad frente a la realidad fáctica y jurídica que opera en el presente, atento el cambio de titularidad dominial registrado y los derechos que asisten a los nuevos propietarios.- Tal como también surge del Dictámen 211-21 de Asesoría Letrada del Concejo Deliberante, de fecha 10 de junio de 2021, no puede disponerse la afectación al dominio público de un



inmueble, sin que previo forme del patrimonio del Estado Municipal. Asimismo, se cita adecuadamente el Artículo 399° del CCyCN en cuanto establece que "Nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o más extenso que el que tiene, sin perjuicio de las excepciones legalmente dispuestas." Asimismo expresa, que en el caso, existe conforme el convenio, una afectación a un régimen de un bien, que no se encontraría en titularidad del Estado Municipal; lo cual debe de ratificarse y a lo que se debe agregar que tampoco resulta titular la Sra. Romero Guiñazú. Por lo expuesto, considero que el proyecto de ordenanza N° 291-21 en los términos que se ha presentado resulta de imposible cumplimiento, por tanto es menester que el mismo no prospere,-" De acuerdo al contrato de compraventa que se acompaña junto con el presente proyecto, la parcela 19-2-F-F20-08M ha sido adquirida por la Sra. María Laura Fenoglio. En el entendimiento de la necesidad de materializar la conexión vial del sector sur y este de nuestra ciudad, la nueva propietaria presentó propuesta de permuta del inmueble, por la parcela de dominio privado municipal catastralmente identificada como 19-3-A-044-01 de 4.05 ha de superficie; con asignación de indicadores urbanísticos por asimilación a los barrios

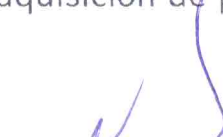
WALTER ENRIQUE CORTES  
Intendente Municipal  
San Carlos de Bariloche



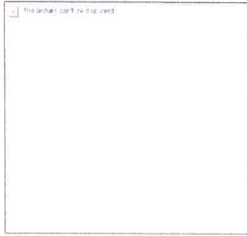
circundantes, recientemente aprobados por la Ordenanza 3443/2024, de emergencia habitacional. La urbanización de la parcela permite consolidar el proceso de urbanización del sector con características similares a las nuevas urbanizaciones planteadas, que representan una oferta hasta ahora inexistente en la ciudad, que viene a cubrir una demanda insatisfecha de lotes asequibles y financiados. De lo expuesto, surge que la permuta permitirá dar respuesta a una necesidad histórica de nuestra Ciudad, posibilitando la incorporación al dominio público municipal de la calle y así como obedece al interés general de la Comunidad en cuanto prevé la creación de un Parque Público Municipal con fines recreativos y de preservación ambiental en la superficie restante, asociada a las terrazas del Arroyo Nireco. Escaneado con CamScanner SACEJOMUNICIPAL FOLIO 2 Al mismo tiempo, la parcela presenta la posibilidad de prolongar la calle Italia hacia el sur, generando una nueva conexión vehicular con el área del Vivero Municipal. Esta vinculación podría concretarse mediante un acuerdo con el Departamento Provincial de Aguas, contemplando la cesión de una fracción de suelo ubicada sobre la línea de inundación de la parcela lindante al sur, actualmente



propiedad de dicha dependencia. De este modo, se mejoraría la conectividad del sector y la articulación vial hacia la zona del puente Wiederhold. La Carta Orgánica Municipal (Art. 29, inc. 8) atribuye al Municipio la competencia exclusiva para planificar y regular el desarrollo urbano y ambiental, conforme al Plan Estratégico e Integral de Desarrollo, ejecutando obras públicas que promuevan el uso sustentable del suelo y la protección de ecosistemas frágiles como las terrazas fluviales del Arroyo Nireco; El mismo cuerpo normativo (Art. 29, inc. 9 y 23) impone la obligación de asegurar el uso público de las riberas de arroyos navegables, garantizando el derecho a un ambiente sano y equilibrado, con prioridad en la recomposición de desequilibrios ecológicos y la protección de la biodiversidad; El Título IV, Capítulo II (Art. 175 a 190) declara el ambiente como patrimonio colectivo, facultando al Municipio para ejercer poder de policía ambiental, regular usos del suelo (Art. 180, inc. 5), proteger costas y humedales (Art. 182), e incrementar espacios públicos verdes de acceso libre y gratuito (Art. 180, inc. 10), alineándose con principios de prevención y sustentabilidad (Art. 177); El Art. 193° crea el Banco de Tierras Municipal, autorizando la adquisición de predios por permuta o



WALTER ENRIQUE CORTES  
 Intendente Municipal  
 San Carlos de Bariloche



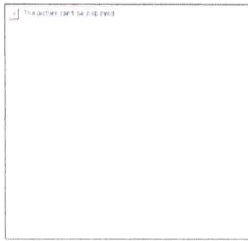
cesión para destinarlos a espacios verdes, infraestructura de servicios y vivienda digna, promoviendo el equilibrio entre intereses privados y públicos;

### **ARTICULADO**

**PRIMERO:** EL PROPIETARIO del inmueble NC 19-2-F-F20-08M, se compromete a transferir a LA MUNICIPALIDAD, en el estado que se encuentra, el 100% del dominio, cuya superficie total es de 113.071 m<sup>2</sup>, libre de ocupantes, deudas, gravámenes e inhibiciones; el cuál será destinado a la creación de un Parque público lineal Ribera del Nireco y a la apertura de calles públicas.-

**SEGUNDO:** Por su parte, a cambio de la transferencia estipulada en el artículo anterior, LA MUNICIPALIDAD se compromete a transferir a EL PROPIETARIO, en el estado en que se encuentra, el 100% del dominio del inmueble identificado catastralmente como NC 19-3-A-044-01 de 40.504 m<sup>2</sup>, de dominio privado municipal.-

**TERCERO:** LAS PARTES convienen expresamente que la permuta y las respectivas transferencias de dominio deberán ser realizadas de manera



simultánea y que en caso de incumplimiento de alguna de las partes, o de imposibilidad de llevar a cabo las transferencias de dominio recíprocamente comprometidas, quedará sin efecto el presente convenio.-

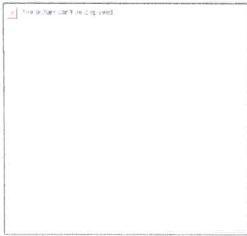
**CUARTO:** LAS PARTES se comprometen a realizar las gestiones necesarias para la transferencia de dominio y entrega dentro de los ciento veinte (120) días a contar desde la fecha de firma del presente.-

**QUINTO:** Los gastos de escrituración se pactan en un 50 % a cargo de cada una de LAS PARTES, excepto los impuestos y gastos que correspondan abonar a una parte determinada por disposición de la ley o usos y costumbres notariales. Se deja constancia de que el Municipio se encuentra exento del pago del impuesto de sellos conforme LEY I N° 2407, Art. 54° Inc. 1.-

**SEXTO:** LAS PARTES manifiestan que el presente acuerdo se registrará por las cláusulas y condiciones pactadas y por el principio de buena fe y conservación del contrato, a cuyo efecto se comprometen a realizar un esfuerzo conjunto para conciliar las diferencias que se produzcan durante

ALTER ENRIQUE FUENTES  
 Alcalde Municipal  
 San Carlos de Bariloche

"El presente documento fue registrado en el Registro Público de Comercio el 27/11/2013 a las 14:53 hs."



la vigencia del mismo con el objeto de lograr que se cumplan los fines y objetivos perseguidos en el presente convenio.

**SEPTIMO:** 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 asiento en la ciudad de San Carlos de Bariloche, haciendo renuncia expresa a cualquier otro fuero a jurisdicción.-

Previa íntegra lectura y a modo de ratificación, las partes firman el presente en tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto, quedando uno en poder del PROPIETARIO y dos en manos de LA MUNICIPALIDAD



WALTER ENRIQUE CORTES  
Presidente Municipal  
San Carlos de Bariloche

<b>RECIBIDO</b>	
Dirección de Despacho Legal y Téc Municipalidad de S.C. de Bariloche	
Fecha	02/06/26
Hora	14:00
Firma	Lorruo