


DCLE		 <p><b>Concejo Municipal</b> Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p><i>Memoria, Verdad y Justicia</i> (Ordenanza 3578-CM-26)</p>
------	--	--

## COMUNICACIÓN N° 1205-CM-26

**DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: RECHAZA MODIFICACIONES A LA LEY 27.453. RECONOCE Y DEFIENDE INTEGRACIÓN SOCIO URBANA EN BARRIOS POPULARES**

### ANTECEDENTES

Declaración Universal de Derechos Humanos (1948), artículo 25: Reconoce el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado que le asegure, entre otros aspectos, la vivienda, la salud y el bienestar.

Ley 23313: Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales: Incorpora el derecho a una vivienda adecuada como parte del derecho a un nivel de vida digno y obliga al Estado a adoptar medidas progresivas para su garantía.


Ley 23054: Convención Americana sobre Derechos Humanos, Pacto de San José de Costa Rica: Establece la obligación estatal de garantizar condiciones de igualdad real y protección de los derechos económicos y sociales vinculados al hábitat y la dignidad humana.

Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, ONU: Objetivo de Desarrollo Sostenible N.º 11 promueve ciudades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles, con acceso equitativo al hábitat.

Constitución Nacional Argentina: artículos 14 bis, 17 y 75 inciso 22, reconoce el derecho a una vivienda digna, protege la propiedad privada y otorga jerarquía constitucional a los tratados internacionales de derechos humanos.

Decreto 358/17: Crea el Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP).

Ley 27453: Régimen de Regularización Dominial para la Integración Socio Urbana: Declara de interés público la integración socio urbana de los barrios populares incorporados al RENABAP, establece suspensión de desalojos, regularización dominial, expropiación de inmuebles y acceso a servicios básicos.

<p style="text-align: center;">DCLE</p>		<div style="text-align: center;">  <p><b>Concejo Municipal</b> Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p><i>Memoria, Verdad y Justicia</i> (Ordenanza 3578-CM-26)</p> </div>
---	--	---

Ley 27488: Actualiza el anexo de inmuebles alcanzados por la ley 27453, incorporando nuevos barrios populares relevados.

Ley 27694: Prorroga la suspensión de desalojos, declara la emergencia socio urbana, sanitaria y ambiental y fortalece el destino del Fondo de Integración Socio Urbana (FISU).

Ley 21499: Ley nacional de expropiaciones. Regula el procedimiento expropiatorio utilizado como herramienta jurídica para la regularización dominial prevista en la ley 27453.

Decreto 819/19: Reglamenta la ley 27453 y establece mecanismos operativos para la implementación de la integración socio urbana.

Constitución de la Provincia de Río Negro: artículos 40° inciso 8, 74° y 75°.


Ley Provincial de Ordenamiento Territorial y normativa de hábitat.

Carta Orgánica Municipal.

Declaración 2230-CM-17: Se declara de interés municipal el Certificado de Vivienda Familiar .

Notas periodísticas:

- Ley de propiedad privada: el Gobierno busca eliminar las restricciones para la compra de tierras a extranjeros – Infobae.
- Propiedad privada: dudas y avales en el Senado a la ley libertaria – Infobae.
- Ley de inviolabilidad de la propiedad privada: cuáles son los principales puntos – **Ámbito**. Ley de propiedad privada: el Senado retoma el debate mientras las ONG alertan por desalojos – **Ámbito**.
- Federico Sturzenegger defiende en comisión del Senado la Ley de Inviolabilidad de la Propiedad Privada – **Todo Noticias**.
- Senado avanza el debate sobre la ley de propiedad privada – **Todo Noticias**.
- Claves del proyecto de ley sobre inviolabilidad de la propiedad privada – **Chequeado**.
- Comenzó el tratamiento del proyecto sobre inviolabilidad de la propiedad privada – **Senado de la Nación**.

DCLE		 <p><b>Concejo Municipal</b> Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p><i>Memoria, Verdad y Justicia</i> (Ordenanza 3578-CM-26)</p>
------	--	--

- Continuó el tratamiento del proyecto sobre inviolabilidad de la propiedad privada – Senado de la Nación.

## FUNDAMENTOS


El proyecto de ley denominado Inviolabilidad de la Propiedad Privada (expediente PE-13/26 – mensaje 22/26), remitido por el Poder Ejecutivo Nacional, propone una reforma estructural sobre distintos regímenes vinculados al derecho de propiedad, incluyendo modificaciones sustanciales a la ley nacional 27453 de Régimen de Regularización Dominial para la Integración Socio Urbana de Barrios Populares.

Particularmente, el Capítulo III del mencionado proyecto introduce reformas sobre el sistema de regularización dominial de los barrios inscriptos en el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP), afectando directamente uno de los instrumentos más importantes de política pública en materia de acceso al suelo, integración urbana y derecho a la vivienda desarrollados en los últimos años en la Argentina.

La ley 27453, sancionada en el año 2018 con amplio consenso parlamentario, reconoció una realidad estructural persistente: millones de personas habitan barrios populares sin acceso formal a la tierra, con severas dificultades de infraestructura urbana, servicios básicos, seguridad jurídica y condiciones adecuadas de hábitat.

A los efectos de la ley se define a la integración socio urbana como el conjunto de acciones orientadas a la mejora y ampliación del equipamiento social y de la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios libres y públicos, la eliminación de barreras urbanas, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el fortalecimiento de las actividades económicas familiares, el redimensionamiento parcelario, la adquisición de tierras para la producción de nuevo suelo urbano, la seguridad en la tenencia y la regularización dominial. Tales acciones deberán ser progresivas, integrales, participativas y con enfoque de género y diversidad.

El RENABAP permitió identificar más de 6.460 barrios populares en todo el país, donde viven más de 5 millones de personas. En la Provincia de Río Negro existen aproximadamente 240 barrios populares relevados, distribuidos en distintas localidades como San Carlos de Bariloche, General Roca, Cipolletti, Viedma, Allen, Fernández Oro, Villa Regina, Catriel, El Bolsón, San Antonio Oeste y otras ciudades donde el

DCLE		 <p><b>Concejo Municipal</b> Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p><i>Memoria, Verdad y Justicia</i> (Ordenanza 3578-CM-26)</p>
------	--	--

crecimiento urbano sin planificación y las dificultades de acceso al suelo formal profundizaron la desigualdad territorial.


La situación rionegrina presenta particular complejidad por la combinación de factores como la concentración de la tierra urbana y rural, la presión inmobiliaria sobre zonas estratégicas, los altos costos del mercado formal de vivienda, la expansión periférica sin infraestructura suficiente y las profundas desigualdades territoriales entre regiones. En ciudades turísticas como Bariloche, zonas productivas del Alto Valle y localidades costeras, el problema del acceso al hábitat se expresa con particular intensidad.

En San Carlos de Bariloche esta problemática adquiere una dimensión especialmente crítica. Nuestra ciudad presenta un déficit habitacional histórico, agravado por la fuerte concentración del suelo urbano, la especulación inmobiliaria, la presión del mercado turístico e inmobiliario sobre la tierra disponible y el constante encarecimiento del acceso al suelo para los sectores trabajadores. La dificultad para acceder a lotes con servicios, alquileres formales y vivienda propia ha empujado durante años a cientos de familias a procesos de informalidad habitacional que luego requieren políticas públicas de integración y regularización.

Bariloche cuenta con 40 barrios populares relevados dentro del RENABAP, donde habitan más de 6300 familias. Entre ellos 29 de Septiembre, Entre Cerros, La Habana, Barda Este, Valle Gas, Manzana 200, Unión, Eva Perón, Alun Ruca, 40 Viviendas, Don Bosco, Nahuel Hue, Mari Mari, Ex Matadero, INTA, Arrayanes, Vivero, Virgen Misionera, San Cayetanito, Nueva Jamaica, 2 de Abril, La Lomita, El Maitén, Manzana Hueney, Nuestras Malvinas, Mutisias, San Francisco IV, Santo Cristo, Quinta 51, Pilar II, Bella Vista, Ojo de Agua, 3 de Mayo, 10 de Diciembre, Los Abedules, Península Arriba, Villa Llanquihue, Manzana 287, Inacayal y 28 de Abril.

Estos barrios expresan con claridad una problemática estructural que no puede abordarse únicamente desde una lógica registral o patrimonial, sino desde una perspectiva integral de derecho al hábitat y justicia territorial. Miles de familias sostienen allí procesos cotidianos de arraigo, organización comunitaria y construcción de hábitat en condiciones precarias.

Muchos de estos sectores presentan dificultades persistentes de acceso a servicios esenciales como agua potable, redes cloacales, gas, electricidad segura, apertura de calles, conectividad, transporte y equipamiento comunitario. La ausencia de seguridad

DCLE		 <p data-bbox="943 264 1299 331"><b>Concejo Municipal</b> Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p data-bbox="991 376 1262 427"><i>Memoria, Verdad y Justicia</i> (Ordenanza 3578-CM-26)</p>
------	--	--


jurídica sobre la tenencia del suelo profundiza además la vulnerabilidad de las familias frente a posibles desalojos, judicialización de conflictos territoriales y procesos de exclusión urbana.

La ley 27453 estableció herramientas fundamentales para enfrentar esta situación: suspensión de desalojos, mecanismos de expropiación con fines de regularización, articulación federal, financiamiento para integración socio urbana y reconocimiento de la función social de la propiedad. Estas herramientas no representan una afectación arbitraria al derecho de propiedad sino la búsqueda de equilibrio entre derechos constitucionales igualmente protegidos: propiedad privada, derecho a la vivienda digna, igualdad real de oportunidades y desarrollo urbano sustentable.

En Río Negro y particularmente en Bariloche, las obras impulsadas a través del Fondo de Integración Socio Urbana (FISU) y los procesos de regularización dominial vinculados al RENABAP han permitido avanzar, aunque todavía de manera insuficiente, en la mejora de infraestructura básica, apertura de calles, redes de servicios, acceso al agua y fortalecimiento del arraigo comunitario. Estas obras han sido llevadas adelante de manera conjunta entre habitantes de los barrios, el estado municipal, provincial y cooperativas de trabajo. La continuidad de estas políticas resulta indispensable para evitar mayores niveles de conflictividad social y territorial.

Sin embargo, el proyecto actualmente impulsado propone debilitar sustancialmente este régimen. Entre otras modificaciones, se plantea la eliminación de la centralidad del Estado nacional en los procesos de regularización, la delegación casi exclusiva en provincias y municipios sin garantías suficientes de financiamiento, la eliminación de instrumentos de protección frente a desalojos, la limitación del uso de la expropiación como herramienta excepcional de política pública y la flexibilización de restricciones sobre la transferencia de inmuebles.

El propio Poder Ejecutivo Nacional ha sostenido como fundamento que solamente el 0,08% del suelo de los barrios incorporados al RENABAP posee título de propiedad privada consolidado, utilizando ese dato como argumento para modificar el régimen vigente. Sin embargo, precisamente ese dato demuestra la necesidad de fortalecer y no dismantelar las políticas públicas de integración socio urbana. La informalidad estructural no se resuelve retirando al Estado sino profundizando su capacidad de intervención y articulación territorial.

DCLE		 <p><b>Concejo Municipal</b> Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p><i>Memoria, Verdad y Justicia</i> (Ordenanza 3578-CM-26)</p>
------	--	--

La experiencia demuestra que dejar librada exclusivamente la regularización al mercado inmobiliario o a negociaciones individuales entre partes profundiza la desigualdad preexistente, debilita la posición de las familias más vulnerables y favorece procesos de expulsión territorial.

En ciudades como Bariloche y en toda la Provincia de Río Negro, donde el acceso al suelo se encuentra altamente tensionado por intereses inmobiliarios, turísticos, productivos y especulativos, debilitar las herramientas de protección dominial implica profundizar la exclusión urbana, aumentar la conflictividad social y consolidar un modelo territorial cada vez más desigual.


El debate sobre la propiedad privada no puede reducirse a una mirada estrictamente registral o patrimonial. La Constitución Nacional, la legislación vigente y los tratados internacionales incorporados a nuestro sistema jurídico reconocen también la obligación estatal de garantizar el acceso progresivo al hábitat adecuado, a la vivienda digna y al desarrollo urbano con justicia territorial.

No se trata de oponer propiedad privada y derecho a la vivienda, sino de construir reglas que permitan armonizar ambos principios dentro de un marco democrático, federal y socialmente justo. Retomar el principio de la función social de la propiedad, para garantizar los derechos básicos de todos los habitantes.

Por ello, este Concejo Municipal considera necesario expresar institucionalmente su preocupación y rechazo frente a aquellas reformas que impliquen un retroceso en materia de integración socio urbana, regularización dominial y protección de los barrios populares, defendiendo una política pública que resulta esencial para miles de familias de nuestra ciudad, de Río Negro y de toda la Argentina.

**AUTORES:** Concejales Leandro Costa Brutton, Julieta Wallace (Incluyendo Bariloche), Roxana Ferreyra (Nos Une) y Lucas Pérez (Bariloche Suma +).

**INICIATIVA:** Mesa de Barrios Populares Bariloche, Movimiento de Trabajadores Excluidos (MTE).

DCLE		 <p><b>Concejo Municipal</b> Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p><i>Memoria, Verdad y Justicia</i> (Ordenanza 3578-CM-26)</p>
------	--	--

El proyecto original N.º 609/26, con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día 14 de mayo de 2026, según consta en el Acta N.º 1220/26. Por ello, en ejercicio de las atribuciones que le otorga el Art. 38 de la Carta Orgánica Municipal,

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

COMUNICACIÓN

- Art. 1º) Se comunica al Poder Ejecutivo Nacional y al Honorable Congreso de la Nación Argentina el profundo rechazo y preocupación de este Concejo Municipal respecto del proyecto de ley denominado Inviolabilidad de la Propiedad Privada (Expediente PE-13/26 – Mensaje 22/26), particularmente en lo referido a las modificaciones propuestas sobre la ley nacional 27453 de régimen de regularización dominial para la integración socio urbana de barrios populares.
- Art. 2º) Se comunica al Poder Ejecutivo Nacional, a la Honorable Cámara de Senadores de la Nación Argentina y a la Honorable Cámara de Diputados de la Nación Argentina la necesidad de mantener plenamente vigentes los principios de integración socio urbana, protección contra desalojos, regularización dominial y función social del suelo establecidos por la ley nacional 27453, resguardando el derecho al hábitat, al acceso a la tierra y a la vivienda digna de miles de familias de todo el país.
- Art. 3º) Comuníquese. Dése a publicidad. Cumplido, archívese.