



DCLE

**Concejo Municipal**  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"  
(Ordenanza 1421-CM-04)

**04 OCT 2024**

PROYECTO DE ORDENANZA N° . . **200/24** 3

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: SE APRUEBA ACUERDO COMPENSACIÓN,  
INCORPORA INMUEBLE AL BANCO DE TIERRAS  
MUNICIPAL

#### ANTECEDENTES

Constitución Nacional.

Ley nacional 27453: Régimen de Regularización Dominial para la Integración Socio Urbana.

Carta Orgánica Municipal.

Ordenanza 1594-CM-06: Creación del Banco de Tierras Municipal.

Ordenanza 1815-CM-08 y texto ordenado por ordenanza 2070-CM-10: Creación Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social.

Ordenanza 2540-CM-14: Aprobar Plan de Desarrollo Urbano área Ruta Nacional N° 40. tramo Circunvalación de Bariloche, artículo 21°, Disposiciones Complementarias, Carta Orgánica Municipal.

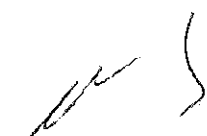
Expediente 04 /2019, Comisión de Transacciones.

Dictamen n.º 13/2019 Comisión de Transacciones.

#### FUNDAMENTOS

El preámbulo de la Constitución Provincial fija como objetivo de los representantes del pueblo de la Provincia los de "...garantizar el ejercicio universal de los derechos humanos sin discriminaciones (...) afianzar el goce de la libertad y la justicia social (...) promover la función social de la propiedad...".

  
MAGGI MARIA SOFIA  
Secretaría de Planeamiento Territorial  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

  
WALTER ENRIQUE CORTES  
Intendente Municipal  
San Carlos de Bariloche

La dificultad del acceso a la vivienda y a la tierra son un problema que no escapa a la realidad de nuestro país ni de nuestra ciudad. Esto afecta tanto a los grupos de bajos ingresos como, cada vez más, a los de medianos ingresos.

El desequilibrio entre la necesidad y disponibilidad de tierra, la especulación con los precios de la tierra y las viviendas, los altos precios de los alquileres, son alguna de las causas fundamentales en este contexto, donde muchas familias no pueden acceder a una vivienda adecuada, debido a su situación económica, en la mayoría de los casos, resultando esto en el aumento de la pobreza y las construcciones precarias, lo que empeora las condiciones de vida de la población.

Bariloche no escapa a esta situación y vemos cómo desde hace muchos años, numerosas familias se agrupan en diversos sectores, conformando barrios enteros sin la tenencia legal de la tierra, con la consecuente falta de servicios básicos esenciales e infraestructura, caracterizadas por viviendas precarias. Desde el punto de vista social siempre se debe evitar la erradicación de los ocupantes y hay que agotar todas las estrategias posibles a los fines que ésta no prospere. La erradicación es vivida como uno de los signos de exclusión social más fuertes en la vida de una persona. Todo traslado de un lugar a otro, de una vivienda a otra, es vivido por cualquier familia como una situación fuerte de cambio, muchas veces traumática, por todo lo que se pierde y por la incertidumbre de lo nuevo: es el famoso desarraigo. Pero esta situación es peor aún cuando estos traslados no son elegidos, sino compulsivos. Y aún más, si se trata de familias de bajos recursos. La habitual consecuencia es mayor exclusión.

En tal sentido y en conocimiento de la ley nacional 27453 que establece el Régimen de Regularización Dominial para la Integración Socio Urbana es que el Estado Municipal asume la decisión de generar medidas tendientes a regularizar la situación dominial de familias de escasos recursos que habitan en calidad de ocupantes el Barrio 29 de Septiembre, para garantizar la atención de la mejora del hábitat y por ende de su calidad de vida. Dicha ley entiende que la integración socio urbana supone un 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 actividades económicas familiares, el redimensionamiento parcelario, la seguridad en la tenencia y la regularización dominial de aquellos asentamientos identificados en el Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP) creado por decreto 358/2017 y del que forma parte el barrio en cuestión.



DCLE

**Concejo Municipal**  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"  
(Ordenanza 1421-CM-04)

Desde 2018 se han venido desarrollando múltiples gestiones a nivel municipal a los fines de lograr la regularización definitiva de la tierra en favor de los ocupantes del Barrio 29 de Septiembre, emplazado en el sector Suroeste del ejido del Municipio de San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, el cual limita hacia el Sur con Ruta 40 Sur, al Norte con calle Cacique Prafil, al Este con calle Crucero Belgrano y al Oeste con calle 10.

La ocupación está ubicada sobre dos inmuebles: 1) NC 19-2P-004-02C con una superficie total de 102.080 m<sup>2</sup> que pertenecía al Sr. Gustavo Balabanian; cuyo lote fue dado en permuta e incorporado al Banco de Tierras por Ordenanza N° 3271-CM- 2021 y 2) el inmueble con NC 19-2P-004-03-0 con una superficie total de 115.624,63 m<sup>2</sup>, cuya titularidad se registra en cabeza de cinco propietarios.

El Municipio en conjunto con el IMTVHS ha logrado cerrar un acuerdo con los dueños del 20% de la propiedad; Sr. Slemenson Andrés D.N.I N° 21790.708 y Anzoategui Inés D.N.I N° 26.754.160; propietarios condóminos del inmueble NC 19-2P-004-03, el cual fue avalado por la Comisión General de Transacciones mediante el dictamen 13/2019 de fecha del 17 de abril de 2019.

Este acuerdo permitirá que una fracción del barrio pueda ser regularizada, dejando como tarea inexorable la negociación con los titulares del 80 % de la misma parcela pendiente de regularización, que registra en la actualidad avances significativos en la Comisión de Transacciones.

En función de ello, se dictó Resolución N° 547-I-20, en su art. 1 se aceptó la transferencia del 20% indiviso del inmueble identificado catastralmente como lote 19-2-P-004-03 con una superficie aproximada de 23.124.8 m<sup>2</sup>.

Que en su informe al Instituto Municipal de Tierras y Viviendas a los fines de que se avance en los trámites correspondientes para la escrituración, dejando expresamente establecido que los gastos en que se incurra para la confección de la escritura traslativa de dominio, se encuentra a cargo del estado municipal.

Que a fin de iniciar los trámites de escrituración del 20% indiviso se requiere la aprobación de la misma.

A tenor de lo dispuesto en la Carta Orgánica Municipal, artículo 38°, inciso 8, se presenta a fin de que sea aprobado el acuerdo de compensación celebrado por Expediente N° 4-19 a fs. 38, 39 y 40, ante el Concejo Municipal, para su tratamiento y posterior aprobación.

MAGNOLIA SORIA  
Secretaria de Planeamiento Territorial  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

WALTER ENRIQUE CORTES  
Intendente Municipal  
San Carlos de Bariloche

AUTOR: Sr. Intendente Municipal, Walter Enrique Cortés  
COLABORADORES: Director Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social; Secretaría Legal y Técnica, Comisión de Transacciones.

El proyecto original N° /fue aprobado en la sesión del día de de 2024, según consta en el Acta N° /. 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

ORDENANZA

- Art. 1º) Se aprueba el acuerdo de Compensación aprobado por Resolución N° 547-I-20, Sr. Slemenson Andrés D.N.I N° 21790.708 y Anzoategui Inés D.N.I N° 26.754.160; propietarios condóminos de una porción del inmueble NC 19-2P-004-03, que como anexo I forma parte de la presente.
- Art. 2º) Se encomienda al Departamento Ejecutivo a efectuar todas las gestiones que resulten necesarias a los efectos de realizar la escrituración e inscripción registral correspondiente al 20% del inmueble NC 19-2-P-004-03, con una superficie total de 23.124.8 m<sup>2</sup>, a favor de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche.
- Art. 3º) El inmueble NC 19-2-P-004-03 se afecta al Banco de Tierras Municipal, bajo la órbita del Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social, para continuar con el proceso de regularización dominial e integración sociourbana del barrio 29 de septiembre.
- Art. 4º) Los gastos que demande la presente serán afectados a la Partida Presupuestaria N° 5.17.29.28.3194.095.3, PROGRAMA HABITAT BARILOCHE PHB
- Art. 5º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.