

Proceso de inscripción de predio de suelo



MESA DE ENTRADAS	
24 de Septiembre N° 12	
Fecha: 11/11/2016 Hora: 14:45	
Notas: 2457	
176/018	
REGISTRO	

San Carlos de Bariloche, 11 de noviembre de 2016

Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social.

Por la presente, quien al pie suscribe, en el carácter y con facultades suficientes vigentes como Presidente de la Cooperativa de Vivienda, Consumo y Servicios Públicos "QUIMEY RUÇA LTDA", me dirijo a Ud. a fin de solicitarle tenga a bien de disponer de lo necesario para que el proyecto de Urbanización "SAN FRANCISCO IV", promovido por esta entidad, matrícula vigente N°34.631, sea declarado de interés social atento a los fundamentos que a continuación se manifiestan:

FUNDAMENTOS

En un contexto de globalización de los mercados de vivienda y finanzas inmobiliarias y de políticas de ajuste económico, las ciudades se han vuelto incosteables para sus habitantes de más bajos ingresos y, cada vez más, para los grupos de medianos ingresos. En la mayoría de los países, el mercado se ha convertido en la institución reguladora, que fija los parámetros de precios, ubicación y disponibilidad de viviendas y parcelas, así como los precios de alquiler de las viviendas, mientras que el Estado ha ido abandonando la gestión de la vivienda de protección oficial. Esto ha contribuido a que se arraigue la idea de que la vivienda es una simple mercancía y un activo financiero, y a que se descuiden los demás aspectos del derecho a una vivienda adecuada, algo que repercute negativamente en el goce de los derechos humanos por todos.

Estas crisis dan la posibilidad de reflexionar sobre el sistema de vivienda actual y de adoptar un enfoque basado en los derechos humanos que permita la introducción de cambios capaces de lograr que el sistema sea sostenible y de asegurar una oferta de vivienda adecuada para todos.

Se observa que los mercados por sí solos no pueden proporcionar vivienda adecuada para todos y que en determinadas circunstancias hace falta la intervención pública orientada a que se aprueben políticas de vivienda de protección oficial basadas en los derechos humanos que apoyen el acceso a una vivienda adecuada por diferentes medios. Ello a fin de poder paliar los efectos de la crisis en los asentamientos humanos y en el goce de los derechos humanos.

El desinterés por parte del Estado en la gestión de la vivienda social y el cambio en el sentido de que sea el mercado privado exclusivamente el que se ocupe de la oferta de viviendas ha hecho que se considere a la vivienda una simple mercancía que se puede comprar y vender como muchas otras: un objeto de consumo. Al ser considerada una mercancía y un activo financiero, se han descuidado totalmente otros aspectos del derecho a una vivienda adecuada, lo que ha tenido importantes consecuencias para el goce de los derechos humanos por todos.

El incremento de los precios de la vivienda y del alquiler es la respuesta normal del mercado a los desequilibrios entre la oferta y la demanda. El aumento de los precios de la vivienda suele obedecer a diversos factores; especulación con las tierras y las viviendas, renovación urbana, embellecimiento de las ciudades y la creación de las denominadas ciudades de clase mundial que influyen directamente en la asequibilidad de la vivienda en las ciudades.

El resultado de ciudades de clase mundial es crear zonas específicas de la ciudad para uso de ciudadanos con alto poder adquisitivo, con todos los servicios y las comodidades que pudieran desearse. Por otra parte, los que no pueden darse el lujo de vivir en esas zonas se ven empujados hacia barrios marginales y viviendas inadecuadas, a vivir en zonas con pocos servicios básicos o carentes de ellos y demasiado lejos de sus medios de subsistencia. Los grupos de menor poder adquisitivo, son las más afectadas porque no se hallan soluciones y con frecuencia sufren más el efecto centrífugo que las expulsa a las afueras de la ciudad y hacia los suburbios y barrios marginales que carecen de infraestructura y servicios. Esta migración desde el interior de las ciudades es el resultado, en gran medida, de la falta de vivienda asequible, servicios y otros bienes, así como de la ausencia de políticas adecuadas.

La actual crisis acentúa los problemas de asequibilidad de la vivienda y las tierras en todo el mundo. También es un categórico recordatorio de que la asequibilidad no afecta sólo a los indigentes sino también a los grupos de bajos ingresos y cada vez más a los grupos de medianos ingresos. La discrepancia entre el aumento de los ingresos y los precios de la vivienda y del alquiler es fundamental en este contexto, y lleva a muchas familias a temer constantemente la pérdida de sus hogares por el impago del alquiler o de las hipotecas.

Evidentemente, en el contexto del desequilibrio entre necesidad y disponibilidad y la falta de capacidad de adquisición, muchos no pueden competir por una vivienda adecuada debido a su situación económica. Es más, la integración de los mercados de financiación de la vivienda en los circuitos generales de las finanzas significa que los distintos propietarios compiten con las empresas multinacionales por la obtención de capital y créditos. La posibilidad de acceso a una vivienda adecuada no debería basarse en una competencia en la que sólo tengan en cuenta los ingresos, ya que, desde el punto de vista de los derechos humanos, se convertiría en una discriminación inadmisibles.

La falta de apoyo del Estado en la última década interrumpió los tímidos intentos de establecer sistemas de bienestar social. En la mayoría de los casos, el resultado fue un aumento de la pobreza y de las construcciones precarias, lo que empeoró las condiciones de vida de los ciudadanos.

La vivienda social se observa como un modo de revertir esta situación, se consideraba parte integrante de la cultura de dependencia del bienestar social, así como la representación de los peores problemas del diseño urbano moderno. En la actualidad se entiende por vivienda social, en lo esencial, la vivienda para los denominados grupos marginales. Esta idea tiene consecuencias para la programación de políticas y para las opciones de vivienda estatal, así como para las actitudes sociales ante la vivienda social.

Entre los diversos instrumentos internacionales que reconocen el derecho a la vivienda, podemos destacar el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948), el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales que en su artículo 11 dice "...el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados...", también se halla enumerado entre los Derechos del Niño (artículo 27<sup>o</sup> Convención) en la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial (artículo 5<sup>o</sup>) y en la Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra la Mujer (artículo 14<sup>o</sup>).

Las Naciones Unidas han implementado conferencias sobre este tema, como Hábitat I, en 1976 que tuvo como sede a Vancouver (Canadá) donde se les reclamó a los estados que arbitren urgentes soluciones al problema habitacional. En 1996 se repitió la experiencia con Hábitat II, esta vez con sede en Estambul, donde se declaró a la vivienda como derecho humano fundamental reconociéndose el gran papel de las ONG (organizaciones no gubernamentales) con un gran rol en la solución del problema.

Hábitat II dió también un nuevo impulso a la participación de los grupos de ciudadanos y del sector comercial privado en los procesos de toma de decisiones de la ciudad. Asimismo alentó a los gobiernos nacionales a compartir su poder y sus recursos con las autoridades locales.

La Organización de las Naciones Unidas en su "Informe Anual 2006" cita allí como un derecho inalienable de todo hombre y su familia "el acceso a una vivienda digna, que adecuadamente lo preserve de las contingencias climáticas y le provea de condiciones sanitarias respetables".

También la Organización Mundial de la Salud señala en su Anuario 2007 que "...entre los indicadores específicos de insuficiente desarrollo humano, existe uno en especial que ha alcanzado ribetes verdaderamente dramáticos: la carencia de vivienda mínimamente apropiada por parte de millones de personas en todos los continentes..."

Bajo el título "Desarrollo urbano sustentable a través de la expansión de acceso a suelo equitativo, vivienda, servicios básicos e infraestructura", Rio de Janeiro, Brasil Abril de 2011 el Concejo de Gobierno de ONU-HABITAT se declaró optimista con relación al futuro de las ciudades: "...los altos índices de urbanización traen consigo la pobreza urbana, transporte inadecuado, desempleo y proliferación de asentamientos precarios y tugurios, Estamos enfrentando la realidad en la que más de la población del mundo vive en áreas urbanas; Se proyecta que para el 2020 la población urbana mundial va alcanzar 4,2 billones y va llegar al 70% en el año 2050", no hay como evitar el proceso de urbanización por lo que todos los actores involucrados deben asumir sus responsabilidades y enfrentar los desafíos de la urbanización. El desafío colectivo es estimular el desarrollo urbano sustentable y la transición hacia una economía verde, aunque las ciudades estén enfrentando muchos desafíos, estos pueden ser alcanzados si se piensa con cuidado la planificación urbana "Si estas se diseñan bien traerán beneficios para todos".

Argentina vive una crisis de vivienda que tiene raíces estructurales, esa crisis se debe al abandono del Estado de sus responsabilidades en las últimas décadas.

Actualmente se ha agravado esta crisis con todo lo que ha sido el aumento, el alza de precios de inmuebles, y alquileres, de la tierra en general frente a la dinámica económica positiva que ha tenido el país. Existe una gran desproporción entre el costo de las viviendas y los ingresos de la gente, incluida la clase media.

Asimismo la construcción de vivienda nueva, afronta muchos problemas, entre ellos, justamente el aumento de los precios del suelo urbano.

La falta de políticas urbanas y de vivienda, así como la falta de políticas sobre la tierra para facilitar estas a nueva población urbana, mayoritariamente marginadas, el acceso a terrenos urbanizados, hizo que la mayoría de la nueva población urbana fuera a alojarse fundamentalmente en asentamientos no

estructurados construidos por medios propios que se caracterizaron por viviendas precarias y una extrema carencia de servicios básicos e infraestructura.

Este derecho está consagrado en la Constitución de la Nación Argentina, entre los derechos sociales incorporados en la reforma de 1957, por el artículo 14 bis el cual determina: "El Estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter de integral e irrenunciable. En especial, la ley establecerá: (...) la defensa del bien de la familia; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna".

La Constitución de Río Negro determina en su artículo 40: "Son derechos del trabajador, conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio: (...) inc. 8. una vivienda digna, procurando el Estado el acceso a la tierra, al título de propiedad correspondiente y a la documentación técnica tipo para la construcción, conforme lo determina la ley.

La Carta Orgánica Municipal, Capítulo III, artículo 191) señala que "La Municipalidad promueve el acceso a una vivienda digna, coordinando con los gobiernos provincial y nacional programas para su concreción. Asegura su distribución equitativa, con especial atención a los sectores de menores recursos. Planifica y ejecuta políticas de vivienda, su infraestructura de servicios y equipamiento social, procurando los mecanismos para la financiación y la participación de los interesados".

Dentro de este marco social distintos acontecimientos ocurridos en nuestra ciudad han puesto de manifiesto una vez más la crisis estructural en el sistema de acceso a la tierra y a la vivienda para sus habitantes.

Nuestra ciudad atrae población que emigra de zonas rurales y otros centros urbanos, en busca de trabajo, seguridad o mejor calidad de vida. Esos procesos migratorios no dependen de las políticas locales, sino de las políticas a nivel provincial, nacional e incluso de las condiciones en países limítrofes.

El crecimiento urbano y demográfico, han obligado a urbanizar el perímetro urbano de la ciudad. La falta de planificación, la carencia o insuficiencia de una adecuada política habitacional durante las últimas décadas, y el desmedido incremento en los valores de los bienes inmuebles, como los costos de alquiler de los mismos, impactan directamente sobre el sistema socioeconómico; aumentando aceleradamente el número de habitantes con dificultades para acceder a una vivienda.

La ciudad se ha ido transformando negativamente en cuanto a la calidad de vida de sus habitantes. El constante crecimiento demográfico se plasmó en una permanente expansión del área urbana hacia el perímetro de la ciudad. Conjuntamente con el deterioro del entorno natural que produce este proceso, la población que se asienta en las nuevas tierras urbanizadas se descubre alejada de los lazos de solidaridad de la comunidad rural y de las ventajas que esperaba de la ciudad en términos económicos, políticos y culturales.

Para afrontar ello, se deben encontrar soluciones que permitan el desarrollo ordenado de la ciudad, estableciendo condiciones desde el Estado que limiten y conduzcan de manera adecuada el libre juego de la oferta y la demanda. La adecuada implementación de políticas activas de planeamiento y gestión concertada del territorio, permitirá recuperar a la ciudad como un espacio de riqueza social, de florecimiento económico, de creatividad cultural y de desarrollo humano.



Pero la intervención del Estado en materia de planificación urbana no puede ni debe limitarse a buscar la solución adecuada a los problemas territoriales descriptos. Debe además, ser una herramienta eficaz para lograr aquello que debe ser la misión primordial de cualquier Estado, cual es la búsqueda de una sociedad más justa e igualitaria.

Para ello, deberán atender la necesidad de otros sectores más desprotegidos, aquellos que en las condiciones actuales se encuentran sin posibilidad alguna de acceso a la tierra o la vivienda. Pero además, deberá hacerlo en condiciones que aseguren la integración de estos vastos sectores a la vida ciudadana en igualdad de condiciones, algo que hasta ahora no siempre ha logrado garantizar mediante las operatorias desarrolladas.

Urgió la puesta en funcionamiento del Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social (Ordenanza 1815-CM-08 y sus modificaciones 1977-CM-09 y 2070-CM-10). Y las sucesivas declaraciones de emergencia habitacional (Ordenanza 1815-CM-08 y 1971-CM-10).

Atendiendo a la responsabilidad que le cabe, el gobierno municipal declaró la emergencia habitacional en el ejido de San Carlos de Bariloche mediante la ordenanza 2165-CM-11. En virtud de esta declaración se constituyó un régimen excepcional de funcionamiento de la Administración Municipal con el objeto de facilitar y acelerar el proceso de adopción de soluciones eficaces y eficientes a la problemática inmediata de la falta de acceso a la tierra y la vivienda para el hábitat social "a fin de encausar la situación de verdadera necesidad habitacional que hoy padecen miles de familias barilocheñas".

Numerosos antecedentes demuestran que el municipio de Bariloche históricamente ha promovido con diversas medidas estas políticas, con la cesión o adquisición de tierras para la construcción de viviendas, facilitando la regularización dominial y fijando parámetros urbanísticos adecuados.

Se ha logrado un proyecto sustentable en el tiempo con el único objetivo de mejorar la calidad de vida de nuestros vecinos disminuyendo las brechas sociales, los desequilibrios urbanos, ambientales y cualquier tipo de riesgo para nuestra comunidad. El cual permitió contar con una importante herramienta para definir el desarrollo espacial de áreas urbanas y de sectores componentes de las mismas, contemplando aspectos económicos, sociales, legales, institucionales y físicos, como vislumbramos en los lotes correspondientes a los planteos urbanísticos:

En este marco el IMTVHS se encuentra abocado a procurar todos los medios necesarios para gestionar y/o brindar soluciones habitacionales a nuestra ciudad.

Que en el afán de contribuir al aporte de este problema social, está entidad obtuvo la declaración de interés social el fraccionamiento que adquirió antiguamente sobre la parcela NC 19-2-F-F20-02D, identificada en el plano de mensura como 19-2-f-003-001, la que beneficio a 213 familias, véase Ordenanza Municipal 739-14, de fecha 16 de diciembre de 2014.

Es por eso, que hoy con el fin de seguir respondiendo a la demanda habitacional de la población, la Cooperativa Quimey Ruca adquirió mediante una operación de compra/venta, celebrada con fecha 10 de diciembre del 2015, una porción de 8 Ha aproximadamente de una fracción mayor de tierra identificada bajo la nomenclatura catastral 19-2-F-003-02, las que suman aproximadamente 8 Ha, ubicada dentro del Ejido de San Carlos de Bariloche.

Dicha parcela se desea destinarla a un Emprendimiento Urbano de Interés Social denominado "San Francisco IV" de acuerdo al Planteo Urbanístico y al Código Urbano Particularizado que se define en la presente ordenanza para la obtención de aproximadamente 130 (ciento treinta) soluciones habitacionales, proyecto urbanización que fue aprobado con fecha 19 de octubre del 2016, según nota que se adjunta a la presente del expediente 2386-2016.

En función de resultar perentorio dar solución habitacional a los vecinos de nuestra ciudad es indispensable la sanción de la presente a fin de trabajar en conjunto con el fin de llevar adelante dicho emprendimiento privado de interés social.

DOCUMENTACIÓN QUE SE ACOMPAÑA A LA PRESENTE NOTA:

- 1- Estatuto de la Cooperativa "QUIMEY RUCA LTDA"
- 2- Último balance del ejercicio año 2015.
- 3- Acta de Asamblea General de Oficio del 5-6-2016, designación de autoridades vigentes a la fecha
- 4- Boleto de Compra-venta.
- 5- Padrón de los asociados
- 6- Libre deuda de catastro de los asociados que pertenecen a la Cooperativa.
- 7- Plano de desvinculación de la fracción otorgado por la Municipalidad.
- 8- Certificado de dominio.
- 9- Nota aprobación Proyecto de Urbanización. "Quimey Ruca2" expediente 2386-2016 emitido por la Subsecretaría de Planeamiento Urbano.

Sin otro particular y a la espera en la brevedad de una contestación satisfactoria, saluda a ud. atte.

  
CRISTIAN SEBASTIAN PUGAS  
DNI 30.526.883

4421 367  
154697423 .

Cooperativa quimeyruca@gmail.com

San Carlos de Bariloche, 19 de octubre de 2016

Sr. DIEGO IRAOLA  
Arquitecto  
S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D

Ref.: Proyecto "Quimey Ruca 2"  
Nota N°2386-en-2016  
Nota N°042-ssp-16  
NC 19-2-F-003-02

En relación a la presentación realizada por la nota de referencia con fecha 21 de septiembre de 2016, y de acuerdo a los puntos observados por nota N°042-ssp-16 se informa lo siguiente:

- La propuesta se adecúa a la normativa vigente para el sector en el que se desarrolla.
- El cálculo de superficie destinada a Reserva Fiscal observado se ha verificado y se encuadra en la normativa. Lo mismo sucede con el porcentaje destinado a los Espacios Verdes tanto para el sector Residencial como para el de Servicio de Ruta.
- Se realizó la unificación parcelaria de la propuesta con la superficie restante de la parcela lo que hace que el área verde buffer se materialice entre la propuesta y el desarrollo vecino.
- La conexión a la trama del ejido urbano queda potencialmente planteado en la propuesta por la extensión de la calle Namuncurá, lo cual refuerza lo que actualmente sucede con Esandi. De esta forma se cumple con lo que el Plan de Desarrollo Urbano RN40 Área RN40 Ruta de Circunvalación prevé como una avenida continua entre los sectores denominados SR-CO y R, resolviendo la conectividad interna y con el resto del ejido urbano.
- Se destaca positivamente la localización de las reservas fiscales (equipamiento urbano) en relación a la red vial principal.
- Con el objetivo de mejorar las cualidades de conectividad del sistema vial se solicita la modificación del trazado de la calle perpendicular que conecta la colectoras de ruta con la avenida central. La misma deberá tener continuidad con la trama vial que conecta con el barrio de viviendas, evitando quiebres innecesarios.





• La Ordenanza N°2540-CM-16 que aprueba el Plan de Desarrollo Urbano Área RN40, en el artículo 5°) expresa que es de aplicación el Derecho de Participación Municipal en la Renta Diferencial Urbana Diferencial generada por Acciones Urbanísticas. En ese sentido la Ordenanza N°2733-CM-16 define en su articulado los hechos generadores, los cálculos y las formas de pago de los Derechos de Participación en la Renta Diferencial Urbana (RDU). Del mismo modo en el artículo 9°) se expresan las excepciones ".....No están alcanzados por el Derecho de Participación en la Renta Diferencial Urbana (RDU), los proyectos urbanos-arquitectónicos que lleve adelante el Estado\* nacional, provincial o municipal; y aquellos proyectos que sean declarados de interés social o público por el Concejo Municipal".

• Una vez presentada, en esta Subsecretaría, la documentación con las modificaciones solicitadas se dará curso a la presentación para avanzar con el procedimiento de autorización del planteo urbanístico en la Dirección de Catastro motivo por el cual dicha documentación deberá ser presentada en el formato, la información correspondiente, y con la firma del profesional habilitado (agrimensor), a un plano de subdivisión.

Sin otro particular, saludo a usted atte,



Arq. PABLO BULLAIDE  
Subsecretario de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de S.C. de Barriocheres

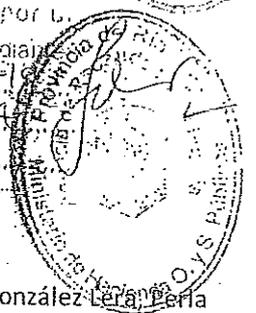
Subsecretaría de Planeamiento Urbano

Nota. N° - SS. 896

PB/ac



Se deja a cargo del escribano... Se hizo el presente por el... generado por el...  
 importe de... \$ 48.000,00  
 Valores fiscales N° 389954 de fecha 15-12-15  
 Río Patagonia Sudamerica Sucursal...  
 S.C. de Bariloche... 15 DIC 2015



**BOLETO DE COMPRAVENTA**

Entre: Germán González Lera, Enrique González Lera, Maria Virginia González Lera, Perla M. Elena Lera, Emprendimientos INAT S.A. Fijando domicilio en Calle.Mitre 1536 de la ciudad de San Carlos de Bariloche, quien actúa por si por una parte, desde ahora "El Vendedor" interviene el señor Germán González Lera por si, haciéndolo asimismo en su carácter de apoderado de Enrique González Lera, Maria Virginia González Lera, Perla M. Elena Lera, Emprendimientos INAT S.A., facultado para este otorgamiento a mérito del poder especial que le fuera conferido por escritura 188 de fecha 23 de Noviembre de 2015, pasada al folio 630 ante el notario Walter Fernando Stankiewich, titular del Registro Notarial 880 de la Ciudad de Buenos Aires; y Cooperativa de Viviendas, Consumo y Servicios Públicos "Químey Ruca Ltda."; C.U.I.T. número 33-71093033-9, con domicilio en calle Villegas 525 piso 1° departamento "5", Bariloche, Río Negro, representada por el Consejo de la Administración constituido por Cristian Sebastián Pugas, DNI 30.526.883, en calidad de Presidente; Fhaile Nayen Herald, DNI 35.596.881, en su función de Secretario y Villagra Pamela Andrea, DNI 28.236.887 en calidad de Tesorera, quienes intervienen con facultades suficientes (según acta de Asamblea General Ordinaria N° 5 de fecha 6 de diciembre de 2014, acta del Consejo de la Administración N° 62 de fecha 6 de diciembre de 2014, acta de Asamblea General Ordinaria N° 6 de fecha 13 de septiembre de 2015, acta del Consejo de la Administración N° 102 de fecha 13 de septiembre de 2015) y acorde a lo requerido por el art. 59 del Estatuto Social, y mediante la expresa autorización otorgada para la suscripción del presente por Asamblea General Extraordinaria de fecha 29 de noviembre de 2015, punto 2, cumpliendo ello con el requisito establecido en el art. 55 inc i) del Estatuto Social; por la otra parte, en adelante "El Comprador", se conviene en celebrar el presente **BOLETO de COMPRAVENTA**, que queda sujeto a las siguientes clausulas y condiciones:

**PRIMERA:- OBJETO.-** "EL VENDEDOR" vende y "EL COMPRADOR" compra: Una fracción de terreno, inmueble con una superficie de OCHO HECTAREAS (8 Ha.) a deslindar de una mayor fracción; parcela vendida que forma parte de la Parcela individualizada como NC 19-2-F-003-02, según plano de fraccionamiento número 331/14, inscripto en el Registro

Escritura  
 [Handwritten signature]

[Four handwritten signatures]

de la Propiedad Inmueble según escritura declarativa técnico registral número 220 del 18/12/2014, pasada al folio 1241, ante el Notario Fabrizio Andrés Fato, Registro Notarial N° 49, Río Negro. La parcela de 8 Ha. Se encuentra individualizada en croquis adjunto como Anexo 1, y deberá ser mensurada, aprobada la mensura por el Municipio Local y Catastro de la Provincia de Río Negro, quienes indicarán Nomenclatura Catastral definitiva y posteriormente se deberá otorgar la correspondiente escritura declarativa de mensura que de origen a la parcela y sea título suficiente para otorgar la escritura traslativa de dominio a título de compraventa.--

El inmueble que se vende no tiene servicios ni redes de agua, ni gas, ni electricidad, los que quedan a cargo de El Comprador, su instalación, mantenimiento y pago.---

La fracción objeto de la venta tendrá como destino el fraccionamiento urbano en lotes.

**SEGUNDA: PRECIO.** El precio de venta de la fracción de tierra objeto de la presente se establece en la suma de PESOS NUEVE MILLONES SEISCIENTOS MIL (\$ 9.600.000.-) los cuales serán pagados de la siguiente forma: a) contra la celebración del presente, se paga la cantidad de PESOS TRES MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL (\$ 3.840.000).- equivalente al 40% del precio, los que son pagados en este acto, recibidos de conformidad por la parte Vendedora, quien otorga recibo y carta de pago por el importe abonado; y b) el 60% del precio, es decir, el saldo de Pesos Cinco Millones setecientos sesenta mil (\$ 5.760.000) será pagado en veinticuatro (24) cuotas mensuales y consecutiva, venciendo la primera de ella el día 10 de enero de 2016, con 5 días de gracias; con más un interés sobre saldo de capital del DOS POR CIENTO (2%). Las partes firman junto con el presente, un detalle de cuotas, amortización de capital, intereses, cuota pura y capital adeudado, el que se agrega como Anexo 2 y es parte integrante de la presente.-

Las cuotas serán pagadas en las cuentas bancarias de los Vendedores, abiertas en Banco Patagonia S.A., que oportunamente serán informadas.---

Cada cuota deberá ser pagada a su vencimiento en la moneda pactada, y en caso de no ser el pago íntegro o en el plazo fijado, devengara intereses del 1 % mensual. La recepción del pago parcial o fuera de término, no implicara renuncia al cobro de los intereses que devenguen aun cuando el recibo de pago no lo mencione expresamente.



El Comprador recibe en este acto la tenencia precaria del inmueble, libre de personas, ocupantes o cosas, quien la recibe con cargo de restitución hasta tanto se cumpla con las obligaciones a su cargo que se fijan en este boleto, y se complete el pago íntegro del precio pactado. Pagado el 60% del precio El Comprador podrá solicitar al Vendedor la entrega a la posesión de la fracción a los efectos de avanzar con tareas de mejoras.

A partir de la fecha El Comprador deberá pagar los impuestos, tasas y contribuciones de toda índole que graven la propiedad (y hasta tanto la misma sea fraccionada, corresponderá pagar la parte proporcional a las 8 hectáreas), debiendo acreditarlo ante El Vendedor en forma mensual con el comprobante oficial, del que se dejara copia a El Vendedor.- Esta es obligación primordial del comprador y su incumplimiento determina los mismos derechos para el vendedor que el incumplimiento del pago de las cuotas del precio.

La parte Vendedora declara bajo juramento que la mayor fracción, a la cual pertenece la parcela objeto del presente, a deslindarse, es de su titularidad, la cual no registra restricciones, embargos, ni hipotecas, declarando asimismo los Vendedores que no se encuentran inhibidos para disponer de sus bienes; y que tal circunstancia, será mantenida hasta el momento de realizarse la escritura de división, fraccionamiento y compraventa, bajo apercibimiento de responder por los daños y perjuicios ocasionados.

TERCERA: Como clausula accesoria las partes convienen en dejar estipulado lo siguiente: En caso de adelantarse cuotas de capital, la parte Vendedora se obliga a realizar la correspondiente quita de intereses por saldo de precio. El pago total o parcial del saldo de precio no generará multa y/o indemnización a favor de la parte Vendedora.

CUARTA: ESCRITURACION.- POSESION.- La escritura traslativa de dominio, y la entrega de la posesión se hará una vez que este íntegramente pagado el saldo de precio. Los costos y honorarios de la escritura de transferencia de dominio serán a cargo de EL COMPRADOR. En caso de que El Comprador, después de pagar el 60% del precio requiera anticipadamente la escrituración, la misma se hará con gravamen hipotecario en primer grado a favor de El vendedor, o de quien éste indique, por el saldo de precio, siendo los gastos y honorarios de escritura de transferencia de dominio, de la hipoteca y de su cancelación a cargo de El Comprador.-

DORA ESPERAS DE FREI  
VENDEDORA

La escritura traslativa de dominio, se otorgara por intermedio del escribano que designe El Vendedor.- En esa oportunidad El Comprador deberá acreditar ante el escribano el pago de todos los impuestos, tasas y contribuciones que corresponden al inmueble, y que son a su exclusivo cargo para posibilitar la escritura, como asimismo haber acreditar Personería y Mandato vigente de los miembros de la Cooperativa.

Las partes acuerdan que es responsabilidad de la Compradora, mantener el inmueble libre de intrusos y/u ocupantes sin derechos.

La parte Compradora asume el compromiso, obligación y responsabilidad de tramitar ante los Organismos Oficiales pertinentes el plano urbanístico y de deslinde la fracción, inicio, seguimiento y aprobación, a cargo de la Parte Compradora.

**QUINTA: MORA.-SANCIONES.- INCUMPLIMIENTO DEL COMPRADOR:** Se conviene la mora automática por el solo vencimiento de los plazos pactados. La falta de pago de dos cuotas consecutivas de las pactadas en el lugar y fecha, así como el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas en el presente traerá como consecuencia la caducidad de todos los plazos pactados, quedando El Vendedor facultada para Demandar el pago íntegro de su crédito, (de saldo de precio, de impuestos, tasas y contribuciones impagas, intereses por capital adeudados a la fecha) con más los intereses punitivos que se pactan en el 1% mensual además del compensatorio pactado en 1% mensual y los daños y perjuicios que correspondan.- La deuda que corresponda al pago de los impuestos, tasas y contribuciones que están a cargo de El Comprador desde la entrega de la tenencia precaria también tendrá derecho a ser cobrada por El Vendedor por la vía ejecutiva con sus intereses moratorios del 1,5% mensual en pesos y del 3% mensual en pesos de punitivos, sirviendo como título el presente boleto y la liquidación o informe de deuda del ente respectivo, aun cuando no la hubiera pagado El Vendedor, porque es El Vendedor titular de dominio y la deuda pesa sobre el inmueble.

Tenencia precaria, el Comprador deberá reintegrarla en un plazo de veinte días corridos desde que se le comunique en forma fehaciente la decisión de optar por la rescisión del boleto.- Por cada día que El Comprador retenga la tenencia se conviene que pagará una multa equivalente a pesos 500, diarios a favor de El Vendedor, sin perjuicio de los daños



y perjuicios que correspondieren por la resolución por culpa de la Compradora, y/o las acciones penales que correspondieren.

**INCUMPLIMIENTO DEL VENDEDOR:** - Si el incumplimiento fuera del VENDEDOR, será facultad de LA COMPRADORA: 1) RECLAMAR el CUMPLIMIENTO del presente contrato en cuyo caso EL VENDEDOR deberá abonar una MULTA DIARIA de U\$S 50 DOLARES ESTADOUNIDENSES por cada día de mora y hasta el efectivo cumplimiento de la obligación de escriturar en forma simultánea a la obligación principal.-LA COMPRADORA podrá deducir del saldo de precio el monto de la multa pactada. 2) RESOLVER la presente operación, en cuyo caso deberá reintegrársele el importe abonado hasta la fecha en la que se resuelve el contrato y en la misma moneda. A partir de ese momento, EL VENDEDOR abonará una multa diaria de U\$S 50 DOLARES ESTADOUNIDENSES, hasta la fecha del efectivo pago, pudiendo la Compradora iniciar las acciones legales correspondientes en concepto de daños y perjuicios.

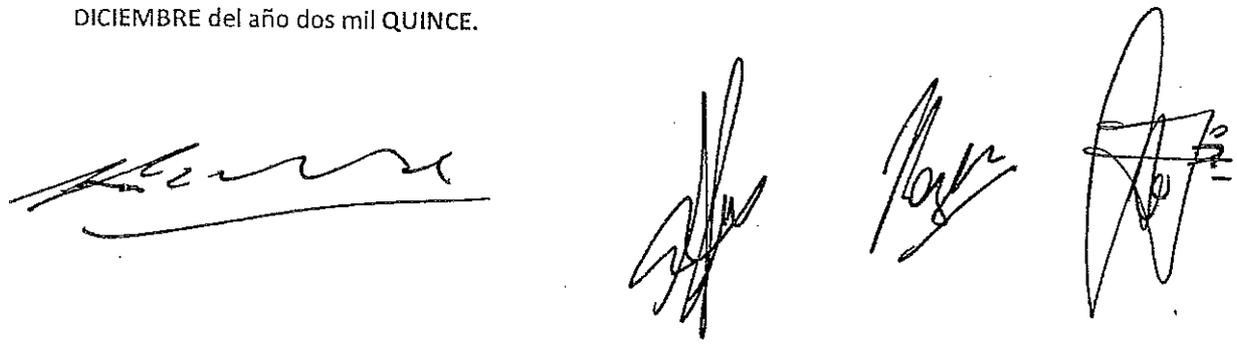
**SEXTA.- CESIONES.-** Las cesiones que se efectuaren con relación a los derechos emergentes del presente boleto, para ser validas deberán suscribirse con la expresa conformidad de "EL VENDEDOR", de lo contrario El Comprador mantendrá todas las obligaciones asumidas a su cargo en forma solidaria. Asimismo, en caso de cesión, las partes Cedente y Cesionario, deberán abonar el impuesto de sellos y los impuestos de ley que correspondan. Que previo a la cesión deberán encontrarse cumplidas todas las obligaciones a cargo de la parte Compradora.

**SEPTIMA:** Las partes adquirente manifiesta que tiene conocimiento acerca del Código Municipal de Urbanización de la Zona, en lo que respecta a las posibilidades de fraccionamiento y edificación, declarando expresamente que fue debidamente asesorada.

**OCTAVA: NOTIFICACION.- DOMICILIOS.-** Cualquier notificación que deban hacerse las partes solo se considerara valida y vinculante si se realiza mediante cartas documento dirigidas a los domicilios individualizados en el encabezamiento, donde se constituyen domicilios especiales, vivan o no el mismo, y que solo podrán ser cambiados mediante notificación previa y fehaciente a la contraparte.- En caso de que El comprador hubiera abandonado el mismo El vendedor no tendrá obligación de ubicarlo en otro domicilio, siendo condición esencial de este Boleto el mantenimiento de los efectos legales del

DCRA VENTAS & FREI  
Sociedad Anónima

domicilio constituido en este Boleto o el que en forma fehaciente le comunique El Comprador y dentro de la jurisdicción judicial. Para todos los efectos judiciales y extrajudiciales las partes se someten a la competencia y jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Tercera Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con asiento en San Carlos de Bariloche, con expresa renuncia a cualquier fuero o jurisdicción y en especial al Fuero Federal.- En caso de juicio para el cobro de la deuda que se instrumenta en este boleto, la compradora renuncia a toda excepción que no sea la de pago probado por escrito.- En prueba de conformidad se firman dos (2) ejemplares del mismo tenor en un solo efecto.- En la ciudad de San Carlos de Bariloche a los diez (10) días del mes de DICIEMBRE del año dos mil QUINCE.



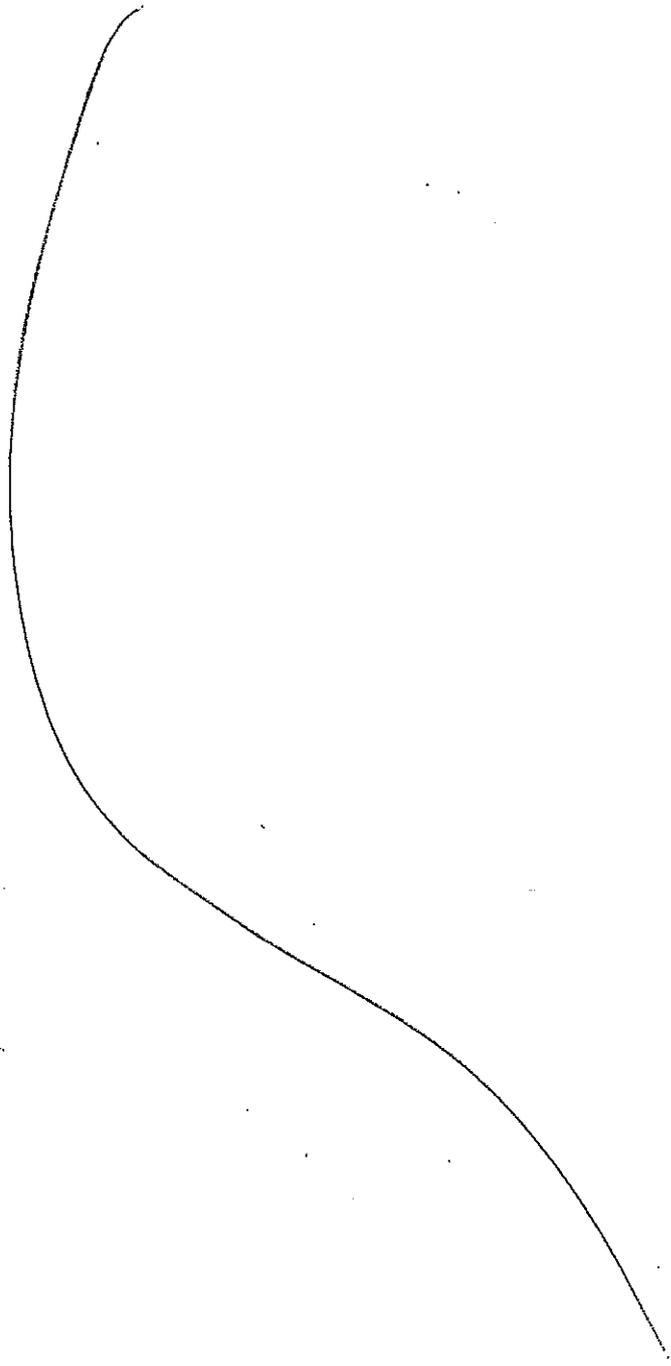
ACT. ACT. N° 00 521228  
10-12-15



Precio \$ 9.600.000,00  
Al boleto 40% \$ 3.840.000,00  
Saldo \$ 5.760.000,00  
Interés 2% mensual

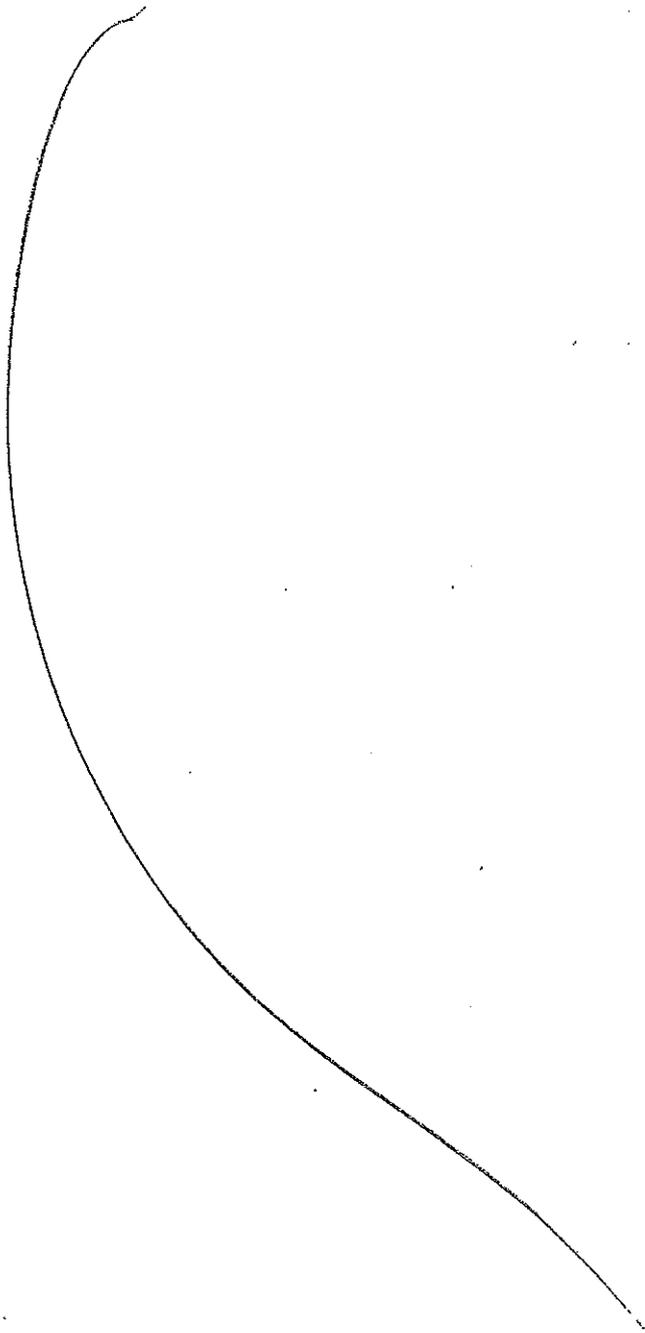
Cuota	Amort Capital	Interés	Cuota	Capital adeudado
1	\$ 240.000,00	\$ 115.200,00	\$ 355.200,00	\$ 5.520.000,00
2	\$ 240.000,00	\$ 110.400,00	\$ 350.400,00	\$ 5.280.000,00
3	\$ 240.000,00	\$ 105.600,00	\$ 345.600,00	\$ 5.040.000,00
4	\$ 240.000,00	\$ 100.800,00	\$ 340.800,00	\$ 4.800.000,00
5	\$ 240.000,00	\$ 96.000,00	\$ 336.000,00	\$ 4.560.000,00
6	\$ 240.000,00	\$ 91.200,00	\$ 331.200,00	\$ 4.320.000,00
7	\$ 240.000,00	\$ 86.400,00	\$ 326.400,00	\$ 4.080.000,00
8	\$ 240.000,00	\$ 81.600,00	\$ 321.600,00	\$ 3.840.000,00
9	\$ 240.000,00	\$ 76.800,00	\$ 316.800,00	\$ 3.600.000,00
10	\$ 240.000,00	\$ 72.000,00	\$ 312.000,00	\$ 3.360.000,00
11	\$ 240.000,00	\$ 67.200,00	\$ 307.200,00	\$ 3.120.000,00
12	\$ 240.000,00	\$ 62.400,00	\$ 302.400,00	\$ 2.880.000,00
13	\$ 240.000,00	\$ 57.600,00	\$ 297.600,00	\$ 2.640.000,00
14	\$ 240.000,00	\$ 52.800,00	\$ 292.800,00	\$ 2.400.000,00
15	\$ 240.000,00	\$ 48.000,00	\$ 288.000,00	\$ 2.160.000,00
16	\$ 240.000,00	\$ 43.200,00	\$ 283.200,00	\$ 1.920.000,00
17	\$ 240.000,00	\$ 38.400,00	\$ 278.400,00	\$ 1.680.000,00
18	\$ 240.000,00	\$ 33.600,00	\$ 273.600,00	\$ 1.440.000,00
19	\$ 240.000,00	\$ 28.800,00	\$ 268.800,00	\$ 1.200.000,00
20	\$ 240.000,00	\$ 24.000,00	\$ 264.000,00	\$ 960.000,00
21	\$ 240.000,00	\$ 19.200,00	\$ 259.200,00	\$ 720.000,00
22	\$ 240.000,00	\$ 14.400,00	\$ 254.400,00	\$ 480.000,00
23	\$ 240.000,00	\$ 9.600,00	\$ 249.600,00	\$ 240.000,00
24	\$ 240.000,00	\$ 4.800,00	\$ 244.800,00	\$ -
Totales	\$ 5.760.000,00	\$ 1.440.000,00	\$ 7.200.000,00	\$ -

100





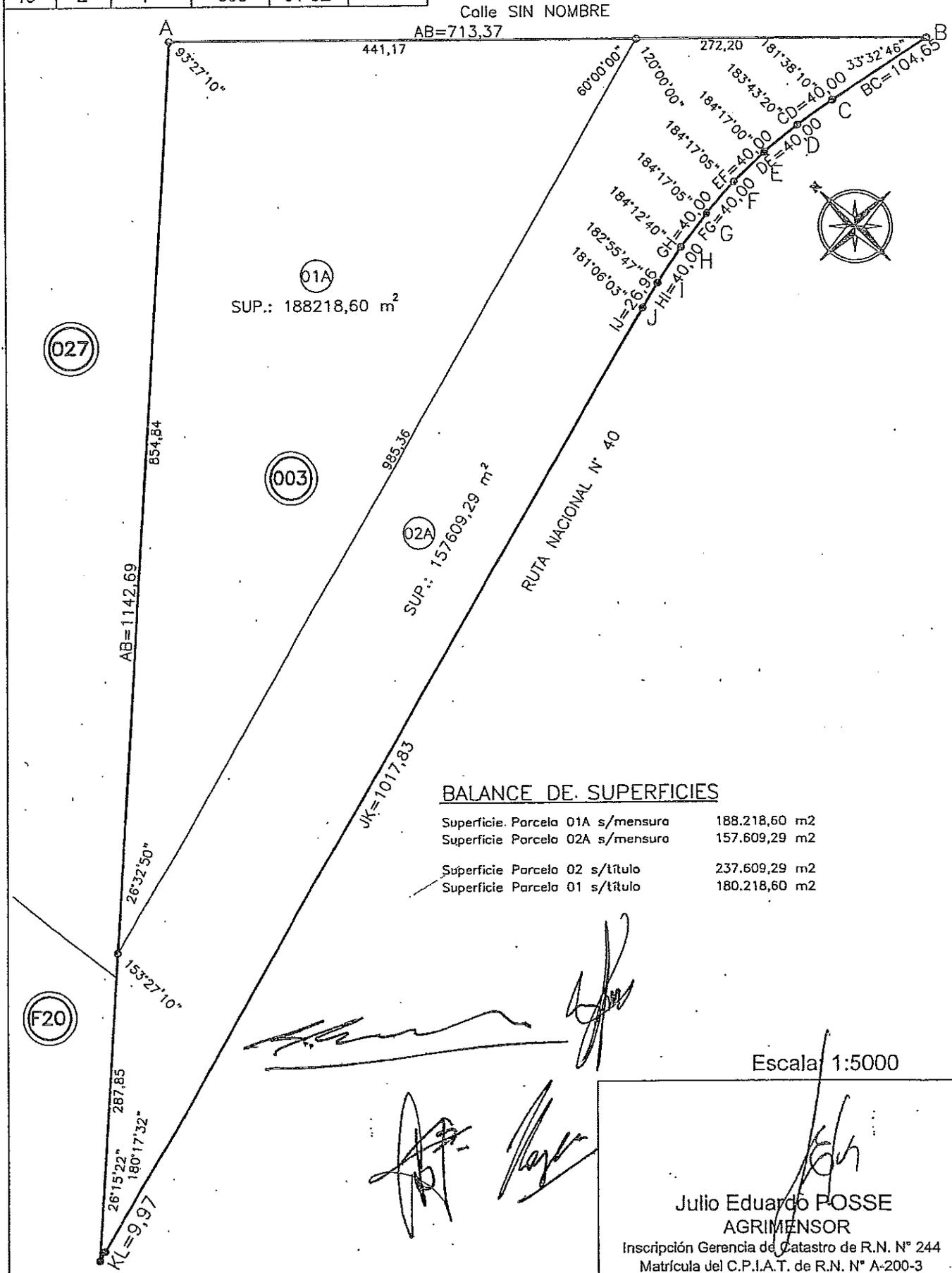
Handwritten marks in the top right corner, possibly including the number '11' and some illegible characters.



# CROQUIS de MENSURA DE REDISTRIBUCIÓN PREDIAL



NOMENCLATURA CATASTRAL					
D.C.	Circ.	Sección	Chacra	Parcelas	U.F.
19	2	F	003	01-02	-



### BALANCE DE SUPERFICIES

Superficie Parcela 01A s/mensura	188.218,60 m2
Superficie Parcela 02A s/mensura	157.609,29 m2
Superficie Parcela 02 s/título	237.609,29 m2
Superficie Parcela 01 s/título	180.218,60 m2

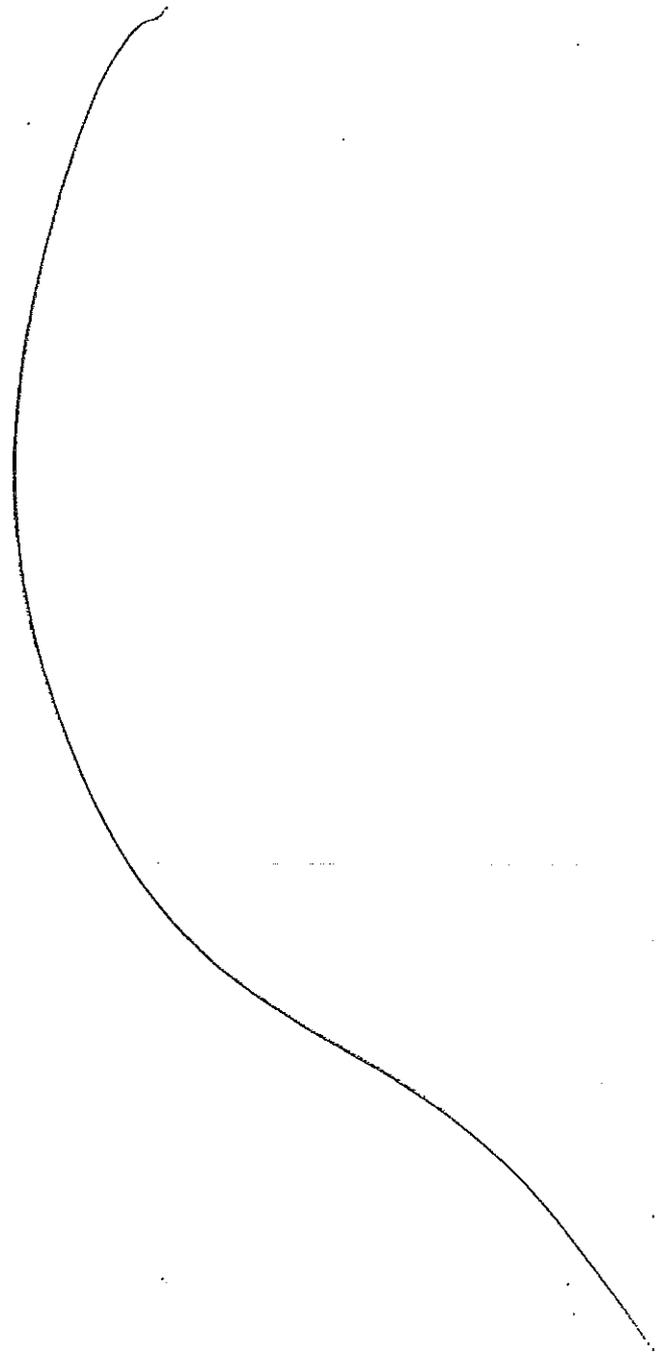
(F20)

*[Handwritten signatures and notes]*

Escala 1:5000

**Julio Eduardo POSSE**  
 AGRIMENSOR  
 Inscripción Gerencia de Catastro de R.N. N° 244  
 Matrícula del C.P.I.A.T. de R.N. N° A-200-3  
 Domicilio: Corrientes 240 - S.C. de Bariloche

Notas: Todas las medidas lineales están expresadas en metros.-





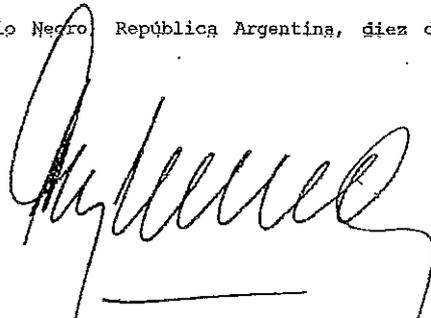
00521227

CERTIFICO: en mi carácter de Notaria autorizante, titular del Registro Notarial N° 49, con asiento en esta ciudad, que las firmas puestas en boleto de compraventa relacionado con el inmueble 19-2-F-003-02; són auténticas y pertenecen a: Germán Francisco GONZALEZ ó GONZALEZ LERA, argentino, comerciante, nacido el 10-06-1943, D.N.I 4.409.717, CUIT 20-04409717-7, quien manifestó ser de estado civil divorciado de sus primeras nupcias de Marina Amparo Garcia y domiciliarse en Barrio Casa de Piedra, Kilómetro 12,300 jurisdicción de éste municipio;

Cristian Sebastián PUGAS, argentino, empleado, nacido el 20-12-1983, con D.N.I 30.526.883, quien manifestó ser de estado civil soltero y domiciliarse en calle Cuba 163 Barrio San Francisco IV de esta ciudad; Heraldó Nayen FHALLE, argentino, empleado, nacido el 24-09-1991, con D.N.I 35.596.881, quien manifestó ser de estado civil soltero y domiciliarse en calle Carlos Ruiz N° 1808, 1° piso, de esta ciudad y Pamela Andrea VILLAGRA, argentina, nacida el 02-11-1980, con D.N.I 28.236.887, quien manifestó estar casada en primeras nupcias con Víctor Andrés Levisoy y domiciliarse calle Tronador 1758 Barrio La Gumbre de esta ciudad; mayores de edad, hábiles y de mi conocimiento, por haberlos individualizados en los alcances del artículo 306 inciso b) del Código Civil y Comercial, doy fe, así como que German Francisco Gonzalez Lera concurrió al este acto por derecho propio y además en nombre y representación y en su carácter de apoderado de Enrique Benjamín GONZALEZ ó GONZALEZ LERA, argentino, comerciante, nacido el 06-11-1941, D.N.I 4.378.057, CUIL 20-04378057-4, divorciado de sus primeras nupcias de María de Itatí Mancini, con domicilio en Placido Marín N° 1787, Boulogne, Provincia de Buenos Aires; de María Virginia GONZALEZ ó GONZALEZ LERA, argentina, comerciante, nacida el 30-06-1946, D.N.I 5.595.485, CUIL 27-05595485-8, viuda de sus primeras nupcias de Benito Pedro Legerén, con domicilio en Avenida Córdoba N° 1215, 7° piso, Departamento 5 ciudad Autónoma de Buenos Aires; de Perla María Elena LERA, argentina, comerciante, nacida el 27-09-1945, D.N.I 5.150.221, CUIL 27-05150221-9, viuda de sus primeras nupcias de Enrique Jorge Molina, con domicilio en Rodríguez Peña N° 382, piso 2°, "A" Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la razón social

"EMPRENDIMIENTOS ENAF SOCIEDAD ANONIMA", CUIT 30-68238148-1, con domicilio legal en calle  
 Rodríguez Peña N° 382, 2° "A", ciudad Autónoma de Buenos Aires; estatuto social instrumentado  
 por escritura N° 235, del 18-08-1994, Folio 784 del Registro N° 880 ciudad Autónoma de Buenos  
 Aires; inscripto en Inspección General de Justicia el 01-09-1994, N° 8752, L° 115, T° "A" de  
 S.A; facultado para este otorgamiento a mérito del poder especial que le fuera conferido por  
 escritura 188, el 23-11-2015, Folio 630 ante el notario Walter Fernando Stankiewich, titular  
 del Registro 880 de la Ciudad de Buenos Aires.- Mientras que Cristian Sebastián Pugas, Heraldo  
Naven FHAILE y Pamela Andrea VILLAGRA, concurren al acto en calidad de Presidente,  
 Secretario y Tesorera respectivamente, en nombre y representación de la "COOPERATIVA DE  
 VIVIENDA, CONSUMO Y SERVICIOS PUBLICOS QUIMEY RUCA LIMITADA", CUIT 33-71093033-9, con domicilio  
 en Villegas 525 piso 1° "5", de esta ciudad, constituida por instrumento privado el 02-10-2008,  
 inscripta en Registro Nacional de Cooperativas bajo Matricula 34.631; inscripta en Registro  
 Provincial de Cooperativas en Viedma, Rio Negro, bajo Resolución N° 0179, el 05-06-2009;  
 quienes intervienen con facultades suficientes (según acta de Asamblea General Ordinaria N° 5  
 del 6-12-2014; Acta del Consejo de Administración N° 62 del 6-12-2014; Acta de Asamblea General  
 Ordinaria N° 6 del 13-09-2015; Acta del Consejo de Administración N° 102 del 13-09-2015 y Acta  
 de Asamblea General Extraordinaria 07, del 13-09-2015; y acorde a lo requerido por art. 59 del  
 Estatuto Social, y mediante la expresa autorización otorgada para la suscripción del presente  
 por Asamblea General Extraordinaria del 29-11-2015, punto 2, cumpliendo ello con el requisito  
 establecido en el art. 55 inc i) del Estatuto Social, la que declaran se encuentra vigente; las  
 que fueron puestas en mi presencia tomándose razón por escritura Trescientos diecisiete (317),  
 pasada ante mi al Folio Setecientos diecinueve (719) del Protocolo Auxiliar del mencionado  
 Registro 49 a mi cargo.- San Carlos de Bariloche, Río Negro República Argentina, diez de  
 Diciembre del dos mil quince.

DORA IGLESIA de FREI  
 Escriba Nacional



26  
 27  
 28  
 29  
 30  
 31  
 32  
 33  
 34  
 35  
 36  
 37  
 38  
 39  
 40  
 41  
 42  
 43  
 44  
 45  
 46  
 47  
 48  
 49  
 50