



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

**FUNDAMENTOS**

En las últimas semanas, a través de diversos medios de comunicación, ha tomado cada vez mayor relevancia, notoriedad y preocupación la penosa y angustiante situación que 214 familias se encuentran atravesando desde el año 2017 en la localidad de San Carlos de Bariloche en la que, pese a haber realizado los pagos correspondientes al proyecto inmobiliario denominado Coirones, los lotes para escriturar y construir sus hogares no han sido entregados.

Son 214 familias que hace siete años compraron terrenos al valor de entre sesenta y ochenta mil dólares estadounidenses en promedio, pero fueron, no obstante, lisa y llanamente estafados.

De más está decir que el pago de los mencionados montos constituye para la gran mayoría de estas familias los ahorros que pudieron juntar a raíz del esfuerzo de años de trabajo y sacrificio con el objeto de que fueran destinados a la urbanización de Los Coirones con la ilusión y promesa de poder allí proyectar y construir el sueño de la casa propia. Sin embargo, los lotes que abonaron nunca les fueron entregados después de más de cinco años, y hoy se hallan sin terrenos donde construir una casa, sin ahorros para encarar un nuevo proyecto y residiendo en una ciudad que transita una crisis habitacional mayúscula.

No debiera pasar por desapercibido, asimismo, que el hecho resulta más severo aun cuando se considera que Bariloche atraviesa, al igual que otras ciudades turísticas del país, como lo son los casos de Salta o Ushuaia, una seria crisis habitacional dada la escasez de residencias en alquiler para contratos que no sean de corta duración con destinos a alojamientos turísticos en conjunto a un crecimiento demográfico abrupto luego de la crisis que desató la pandemia del Covid 19, y que por si dichas circunstancias no fueran suficiente, se le adiciona a ello una ley de locaciones con destino vivienda que solo ha demostrado que el excesivo intervencionismo regulatorio no hace más que empeorar la situación y agravar la ya profunda crisis habitacional y que no obstante ello el Congreso se rehúsa sistemáticamente a derogar y/o reformar dicha ley, por razones meramente políticas, con consecuencias muy nocivas sobre todo para quienes residen en localidades turísticas.

Los terrenos en cuestión se sitúan en el lote identificado como Barrio Coirones y Barrio Colinas del Este, incluido dentro del loteo de Coirones, desarrollados en la fracción de campo con nomenclatura catastral 19-3-A-A-11-04 A, según Expediente de referencia en Catastro, con visto bueno



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

municipal con fecha 04/02/2023. Adicionalmente, el predio, bajo razón de "Coirones del Este S.R.L" es lindero a la Universidad Nacional de Río Negro y Las Morenas contemplando unas 115 hectáreas que no es catalogada como barrio.

De acuerdo con lo denunciado, los terrenos de ambos loteos comenzaron a comercializarse en enero de 2016 a través de la empresa Di Tullio Emprendimientos bajo el carácter de desarrolladores. Siete años después, los predios no muestran ningún tipo de avance.

La empresa adjudica las demoras a la falta de aprobación de la obra eléctrica por parte de la CEB, que fue efectivamente aprobada hace menos de un año. Tampoco hay perforaciones de agua ni avances reales o sustantivos en infraestructura, lo cual la desarrolladora atribuye a Aguas Rionegrinas.

Frente a estos incumplimientos, según los hechos denunciados, existieron ofertas de recompra de los lotes a favor de los desarrolladores, con una quita de entre el 30% y el 60% para los propietarios.

Asimismo, en supuesta compensación se ofrecieron lotes sin ningún tipo de servicio básico, a la vez que tampoco se brindaron explicaciones respecto a los comprobantes de pago sobre los lotes.

A esta situación, preocupante de por sí por el destino incierto de 214 familias, se suma el hecho de que el principal denunciado es una figura política. Se trata de Gabriel Di Tullio, encargado del desarrollo inmobiliario, quien en 2023 se presentó como candidato a Gobernador por la Alianza Podemos Proyectar Río Negro. Dicha alianza, que obtuvo el 1,70 por ciento de los votos, llevó en sus listas a varios funcionarios del Gobierno Provincial.

Claramente este proyecto no pretende emitir juicio sobre los hechos denunciados, pero sí advertir sobre los perjuicios que ocasiona la falta de respuestas. En este caso, no sólo a las 214 familias afectadas sino también al sistema democrático por el manto de sospecha que recae sobre la política y sobre el propio Gobierno.

Frente a esta situación, en tanto representantes políticos del pueblo de la Provincia de Río Negro, corresponde solicitar a las autoridades competentes intervención y celeridad a fin de aclarar las situaciones planteadas.

Ante todo lo expuesto, solicito el acompañamiento de mis pares al presente proyecto.



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

Por ello;

**Autor:** Juan Carlos Martín.



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

## **LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO**

### **D E C L A R A**

**Artículo 1°.-** Su preocupación ante la alarmante situación que atraviesan 214 familias en San Carlos de Bariloche ante el incumplimiento en la entrega de terrenos de los proyectos Coirones y Las Morenas, así como por la falta de respuesta por parte de las autoridades municipales, provinciales y de la Justicia frente a las denuncias presentadas.

**Artículo 2°.-** De forma.