



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

FUNDAMENTOS

El barrio Arrayanes de la ciudad de San Carlos de Bariloche, se encuentra localizado en el sector sur de la ciudad, aproximadamente a 3 km. del centro urbano de la misma. Se trata de un loteo municipal de aproximadamente 400 lotes, adquirido a través de la denominada Ley Luelmo.

La historia de dicho barrio nos indica que los primeros asentamientos datan del año 1977, durante el gobierno de facto, donde el municipio intentó realizar el desalojo de ocupantes de los barrios Inta, Barda y Estación (dentro de lo que es hoy el centro urbano) y re-localizarlos en ese sector, que en ese momento era uno de los más alejados de la ciudad. A partir del año 1987 se comienzan a regularizar las adjudicaciones a través de las ordenanzas respectivas. La adjudicación fue realizada por boleto de compra venta, con un plan de pagos acorde a la situación social de los beneficiarios.

Características Generales:

Servicios: Cuenta con servicios de agua, luz y gas, y se encuentra en estado de licitación la red de cloacas.

Organización: El barrio cuenta con una Junta Vecinal cuya comisión es elegida cada dos (2) años, aunque el nivel de participación es bajo. Durante el año 2005 se llevó adelante en la zona la experiencia de Presupuesto Participativo Municipal, proceso que generó un impacto importante y se resignificaron las diferentes instancias de participación. Asimismo cuenta con una radio comunitaria "Imágenes", esta radio fue creada por un grupo de jóvenes del barrio en el año 1996. La radio actualmente se encuentra en funcionamiento y lleva adelante además otro proyecto comunitario que es el "Merendero", espacio de recreación para niños fuera del horario escolar.

Existe también la asociación civil "La Paloma", que agrupa a personas de la tercera edad quienes desarrollan tareas de recreación y culturales.

Instituciones Públicas:

Escuela primaria diurna y nocturna de adultos.

Centro de Salud Arrayanes, dependiente del Hospital Zonal Bariloche.

Centro de Atención y Articulación Territorial n° 7 (CAAT n° 7), dependiente de la Secretaría de Promoción Social de la Municipalidad.



Legislatura de la Provincia de Río Negro

Estas organizaciones e instituciones participan regularmente de la Mesa de Concertación Barrial, junto con organizaciones de los otros barrios incluidos en el CAAT n° 7, en este espacio se generan, acuerdan y llevan adelante diversos proyectos que responden a necesidades planteadas por la población.

Nivel Asistencial:

Desde la Secretaría de Promoción Social y Juventud, se asiste a gran parte de la población del barrio con diferentes programas: Mejoramiento habitacional, Programa Alimentario, Pensiones para ancianos y discapacitados, Plan Calor (para aquellas familias que no se encuentran conectadas a la red de gas).

Existen 196 familias beneficiarias de programas de asistencia alimentaria (112 Programa Comer en Familia y 84 Programa Seguridad Alimentaria), el perfil de los beneficiarios de estos programas son familias en alto riesgo alimentario, de bajo peso, con ingresos inferiores a \$400 mensuales.

Perfil social de la población del Barrio Arrayanes:

Datos resultantes de censo 2001.

Población total: 1657 personas.

NBI: cuarenta y nueve coma diez por ciento (49,10%).

Cobertura de salud: 1260 personas no cuentan con obra social o cobertura de salud privado.

Ocupación: del total de los jefes de hogar, se encuentran desocupados 145.

El presente proyecto tiende a lograr la regularización dominial de los lotes ubicados en el barrio en cuestión, mediante la registración del dominio a favor de los adjudicatarios correspondientes, efectuándose dicho procedimiento a través de lo preceptuado en la Disposición Técnico Registral n° 02/88.

Las adjudicaciones de terrenos en el Barrio Arrayanes tienen una larga historia que en algunos casos se inician hace casi veinte (20) años. En la actualidad el barrio se encuentra completamente poblado, no existen parcelas a adjudicar. En la mayoría de los casos se han otorgado boletos de compraventa, de los cuales aproximadamente ochenta (80) se encuentran cancelados y en condiciones de escriturar. Otros se encuentran cancelados, pero dado el



Legislatura de la Provincia de Río Negro

transcurso del tiempo, algún miembro de la pareja ha fallecido ó se han separado, muchas veces sin haberse divorciado legalmente y por lo tanto no estarían en condiciones de escriturar, mientras no finalicen los respectivos procesos judiciales. Situación esta última que difícilmente se lleve a cabo, por las condiciones socioeconómicas y culturales de la población que lo habita.

El grueso de los terrenos, un ochenta y cinco por ciento (85%), se encuentra abonando algún plan de pago: Muchas veces son planes de pago sucesivos, por caída del anterior se realiza uno nuevo. Se trata en general de familias que han realizado un esfuerzo por pagar el lote que el municipio les ha vendido con muchas facilidades y utilizando un criterio muy amplio a fin de lograr el acceso a la vivienda a las familias que de otro modo les hubiera resultado imposible o sumamente dificultoso.

La finalidad de este proyecto es otorgar certeza jurídica a la situación dominial. Esta posibilidad de inscribir el dominio sin costo para el beneficiario se presenta como una oportunidad, sobre todo si consideramos que el paso del tiempo atenta contra la posibilidad de escrituraciones futuras por las situaciones mencionadas de quienes habitan éstos lotes, y por otras de índole general como por ejemplo los cambios que en un período tan extenso sufren las condiciones sociales, económicas, habitacionales, de mercado inmobiliario, etcétera, así como las orientaciones que en cada época pueden seguir las políticas vinculadas a la problemática de la tierra y la vivienda.

Se trata de un proceso masivo de escrituración que afecta a todo el Barrio Arrayanes. La transmisión del dominio se efectuaría a título de dominio imperfecto (artículos 2661, 2663 y 2668 del C.C), en atención a que muchos vecinos adeudan aún parte del precio de compra. La perfección del título se efectuaría en un momento posterior con la constancia de cancelación expedida por el municipio de San Carlos de Bariloche, a través del área respectiva.

Al tal efecto la disposición n° 02/88 del Registro de Propiedad Inmueble presenta la posibilidad de efectuarse la transmisión del dominio mediante Ordenanza Municipal, ya que en su artículo 2°) establece "...Para los municipios de primera y segunda categoría que habiendo adquirido el dominio por aplicación al artículo 126 de la ley 279 y realicen operaciones inmobiliarias a favor de terceros, será considerado título válido y suficiente para su inscripción registral el título de propiedad acordado por ordenanza municipal que reúna los requisitos que se mencionan en el artículo siguiente.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Artículo 3°. Los Municipios que encontrándose encuadrados en el artículo 2° de la presente, soliciten al Registro la inscripción dominial mediante Ordenanza Municipal deberán acreditar el cumplimiento de los siguientes recaudos:

- a) Datos personales del adjudicatario: Nombre y apellido completos, Documento de identidad, estado civil, nombre del cónyuge, profesión y domicilio.
- b) Si el adjudicatario fuera una persona de existencia ideal deberá acreditarse esta circunstancia.
- c) Descripción del inmueble: designación conforme a plano y su posterior descripción conforme a la ley 662, con indicación de superficie, medida y linderos.
- d) Precio de la operación y en caso de donaciones remuneratorias o con cargo la forma de recompensa de servicios prestados o a prestar por el donatario o prestación que se le ha impuesto al mismo.
- e) Corresponde: en este rubro hacer reseña de la legislación que lo ampara.
- f) Certificado catastral: conforme a la ley 662 con expresa constancia de su Nomenclatura Catastral.
- g) Título presentado: referirte al n° de Ordenanza que resuelve la adjudicación.
- h) Observaciones: Si el título fuere imperfecto conforme a los términos del artículo 2507 del Código Civil deberá expresarse esta circunstancia”.

Existen algunos inmuebles que a la fecha han cancelado la deuda, serían alrededor de cuarenta (40) familias, que podrían obtener un título perfecto. Todos los inmuebles, poseen deudas referentes a: a) Impuesto inmobiliario, b) servicios retribuidos municipales, c) pavimento, etcétera. En todos los casos las escrituraciones deberían efectuarse dejando constancia que mantienen esta deuda.

El principal obstáculo para lograr la escrituración a favor de los adquirentes es la dificultad de contar con los libres deudas de impuesto inmobiliario y consumo de agua, debido a la situación social y económica de los beneficiarios. Es por ello, más que imperioso que los mismos puedan titularizar el dominio imperfecto con deuda de impuesto inmobiliario y de agua.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Por ello.

Autor: Elba Ester Acuña, Carlos Alfredo Valeri

Firmantes: Javier Alejandro Iud, Ademar Rodríguez



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO
SANCIONA CON FUERZA DE
L E Y**

Artículo 1°.- La Municipalidad de San Carlos de Bariloche en el otorgamiento y registración de los títulos de dominio que disponga a favor de los adjudicatarios del Barrio Arrayanes de esa ciudad por aplicación de los artículos 2° y 3° de la Disposición Técnico Registral 02/88 queda eximida de la obligación de solicitar certificaciones de inexistencia de deudas de impuestos o tasas por tratarse de un proceso de regularización dominial declarado de interés social en razón de las condiciones socioeconómicas de sus beneficiarios.

Artículo 2°.- Serán, beneficiarios de la presente los adjudicatarios comprendidos en la siguiente registración catastral

19-2-E-591- lotes 01 a 22
19-2-E-592- lotes 02 a 22
19-2-E-593- lotes 01,02,04 a 22
19-2-E-594- lotes 01 a 10
19-2-E-595- lotes 01 a 22
19-2-E-596- lotes 01 a 12
19-2-E-597- lotes 01 a 22
19-2-E-598- lotes 01 a 07
19-2-E-599- lotes 01 a 11
19-2-E-600- lotes 01 a 18
19-2-E-601- lotes 01 a 14
19-2-E-602- lotes 01 a 03
19-2-E-603- lotes 01 a 22
19-2-E-604- lotes 01 10, 11b, 13 a 24
19-2-E-605- lotes 01 a 22
19-2-E-606- lotes 01 a 22 y 12b
19-2-E-607- lotes 01 a 12
19-2-E-608- lotes 01 a 03, 05 a 13
19-2-E-609- lotes 01 a 24
Quinta 061- lotes 05a, 06a, 07, 08, 09, 10,
11b,11c,11d, 12 y 13.

Artículo 3°.- De forma.