



Defensoría del Pueblo
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE

RÍO NEGRO

DEFENSORÍA DEL PUEBLO

RESOLUCIÓN DE ABOCAMIENTO N°ABO-DPB:0000009/2019.

(ACTU-DPB: 0000016/2019)

VISTO: la presentación realizada por vecinos del Proyecto Valle Azul, ante esta Defensoría del Pueblo; y

CONSIDERANDO:

Que por nota presentada por ante esta Defensoría del Pueblo, (NOTREC-DPB:0000292/2019) vecinos integrantes del Proyecto Valle Azul denuncian presuntas irregularidades en la Gestión de dicho Proyecto de Urbanización;

Que en su nota, expresan que han recibido intimaciones de pago por parte de la Asociación Civil IFES por conceptos relacionados con el Proyecto de Urbanización Valle Azul, si bien la responsable de la urbanización designada por Ordenanza 2158-2011 sería la Mutual Germán Abdala;



Que asimismo denuncian que muchos vecinos se verían impedidos de regularizar sus conexiones de agua y electricidad y existirían listas que los inhibirían de dichas conexiones, condenándolos a la irregularidad de los servicios;

Que la Asociación Civil IFES perseguiría el cobro de cuotas sociales, obras de infraestructura (cisterna de agua, red eléctrica, cordón cuneta), sin que exista una asociación a la misma ni que exista comunicación por parte del IMTVHS en relación al cambio de titularidad del proyecto, que detenta el carácter de loteo social; manifiestan desconocer si dichas obras se encuentran desarrolladas en su totalidad, sin perjuicio de hacer saber de la falta de operatividad de la cisterna de agua construída y que las calles internas se inundarían;

Que su nota, los vecinos expresan que fue solicitada la intervención del IMTVHS en función de las facultades conferidas en la Ordenanza 2158-CM-2011, las que habrían sido infructuosas (Nota N° 2422-IMTVHS, Nota N°3041-IMTVHS);

Que asimismo manifiestan que existiría un Acta del Directorio del IMTVHS 12 de marzo de 2018 (N°128), en la que se establecería una compensación a la Asociación Civil IFES por la suma de \$6.050.000.- a cambio de 29 lotes de la manzana 19-2-P-191, desconociendo si dicha compensación respondería al pago de la totalidad de la tierra, si bien los destinatarios finales habrían abonado puntualmente dicho concepto a la Mutual;

Que en lo particular, los presentantes requieren dilucidar si el proyecto Valle Azul recibió financiamiento o subsidio para la realización de obras de infraestructura que abarataran el monto de las obras trasladadas a los vecinos, dado que existirían tres expedientes en el Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia de Río

Negro que podrían estar relacionados al loteo: 086638SI 2013 (electrificación loteo Valle Azul); 086637SI 2013 (cordón cuneta 1º etapa Valle Azul) y 086922DRH 2013



(completamiento malla red de agua potable en Bariloche Ruta 40 sur);

Que por último, solicitan se dilucide si los responsables del proyecto pagaron en tiempo y forma la tierra al IMTVHS, situación de mora (si la hubiere), si existió intervención por parte de la Comisión de Transacciones, si los 29 lotes de la Mza. 191 (que carecerían de servicios básicos) a valores 2018 cancelarían la totalidad del pago de 605 lotes (a valor 2011), y quiénes serían los encargados de proveer de servicios a la Mza. 191;

Que a requerimiento de esta Defensoría del Pueblo los vecinos amplían su presentación, anexando documentación (NOTREC-DPB 0000304/2019).

Que en una nueva presentación (NOTREC-0000308/2019), reiteran lo expresado anteriormente y, habida cuenta la respuesta emitida por el IMTVHS, solicitan se informe si existe convenio entre el IFES y el IMTVHS y, en su caso, si el mismo fue remitido al Concejo Municipal para su aprobación y/o se presentó algún convenio entre este último y la Asociación Mutual.

Que asimismo expresan que quienes han adquirido su propiedad a través de boletos de compraventa firmados con el IFES no pueden obtener su escritura taslativa de dominio, pese que se han vencido todos los plazos para hacerlo, desconociendo si el dominio de la tierra lo detenta el IFES o la Asociación Mutual Germán Abdala.

Que denuncia así también, la presunta venta de lotes a gente sin residencia en Bariloche y titulares de otras propiedades, desconociendo si el IMTVHS ha ejercido un control efectivo en relación a quienes eran vendidos y al monitoreo, control y fiscalización de las obras necesarias y tendientes a cumplir con los fines de la Ordenanza 2130-CM-10;

Que surge de la documentación acompañada, copia de la Nota 3159 del IFES



dirigida al IMTVHS, en la que se efectúan una serie de descargos y aclaraciones en relación a los hechos expuestos por los vecinos ante el IMTVHS, y en la que se expresa en relación a la conformación de dicha Asociación y a la **Mutual Germán Abdala**, que ésta última transfirió en 2015 las escrituras traslativas de dominio a todos los socios que estaban en condiciones de recibirlas, como así también, habría transferido al IFES aquellos lotes de asociados que aun no estaban en condiciones de escriturar, y que existiría un convenio formalizado entre ambas instituciones que habría sido presentado ante el IMTVHS; expresa que ni la Mutual Abdala ni el IFES están obligados a presentar un listado de socios ya que la urbanización fue y es financiada y autogestionada por cada uno de sus asociados y no por el Estado, tratándose de un loteo privado de las organizaciones y que el interés social se remite a la gestión. En relación a las redes de agua y electrificación, expresa que las mismas fueron realizadas y recepcionadas con la anuencia de ARSE de terminar la cisterna y la CEB de colocar las luminarias después de que se habilitara el servicio, todo esto pensando en beneficiar a los asociados;

Que la Ordenanza N° 2130-CM-10 declaró de Interés social y aprobó los parámetros urbanísticos para la parcela 19-2-P-003-1B *con el objeto de contribuir de manera efectiva a solucionar el problema del déficit habitacional de San Carlos de Bariloche*, dentro del marco de Emergencia Habitacional establecida por las Ordenanzas 1825-CM-08 y 1971-CM-09;

Que conteste a ello, se sancionó la Ordenanza 2158-CM-11 que autorizó al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir el Convenio de venta de la parcela identificada catastralmente como 19-2-P-003-01B, a la Asociación Mutual "Germán Abdala", por superficie total involucrada de la parcela de 457.446,64 m2 y por un precio de \$6.050.000.-, destinada al desarrollo del planteo urbanístico denominado



"Proyecto Valle Azul", de acuerdo a los términos establecidos en la Ordenanza Municipal 2130-CM-10, debiendo construirse en la misma seiscientos cinco (605) soluciones habitacionales con destino de vivienda única familiar; resultando beneficiarias las cooperativas COOPERATIVA DE VIVIENDA, CONSUMO Y SERVICIOS PÚBLICOS CO.PO.BA LTDA; COOPERATIVA DE VIVIENDA, CONSUMO Y SERVICIOS PÚBLICOS CO.VI.CA LTDA; COOPERATIVA DE VIVIENDA, CONSUMO Y SERVICIOS PÚBLICOS NUESTRA TIERRA LTDA; COOPERATIVA DE VIVIENDA, CONSUMO Y SERVICIOS PÚBLICOS FUTURO EN MARCHA LTDA; COOPERATIVA DE VIVIENDA, CONSUMO Y SERVICIOS PÚBLICOS PATAGONIA, COOPERATIVA DE VIVIENDA, CONSUMO Y SERVICIOS PÚBLICOS TIERRA SOÑADA LTDA, no pudiendo establecerse ningún sobreprecio al valor de la tierra transferida;

Que del Artículo V del ANEXO II del CONVENIO DE COLABORACIÓN ESPECÍFICA que forma parte de la misma Ordenanza, dispone que la implantación urbanística del Proyecto y la construcción de los servicios públicos obligatorios estarían a cargo y correrían por cuenta y orden de la Asociación Germán Abdala, considerando a los mismos como *imprescindibles para llevar adelante el planteo urbanístico en los términos de la Ordenanza Municipal 2130-CM-10;*

Que asimismo, se instituyó al IMTVHS como organismo de contralor y responsable de ejecutar el monitoreo, control y fiscalización permanente de las obras y gestiones necesarias a fin de alcanzar los fines de la Ordenanza Municipal 2130-CM-10;

Que en el particular, sin perjuicio de entender la suscripta que lo atinente a la persecución del cobro de cuotas sociales por parte de la Asociación Civil IFES (o a la Asociación Germán Abdala) resultaría una cuestión ajena al IMTVHS o de esta



Defensoría del Pueblo, sí lo serían para el IMTVHS las cuestiones vinculadas a la gestión del loteo social, precio de venta de la tierra y forma de pago, y construcción e instalación de los servicios públicos obligatorios, de conformidad con los términos del Convenio incorporado como Anexo II de la Ordenanza 2158-CM-11, máxime el carácter de *intuitu personae* que detentarían los acuerdos suscriptos en el marco de la ordenanza y que signan a la Asociación Germán Abdala como sujeto obligado;

Que si bien IFES expresa que la Mutual Germán Abdala le habría transferido la titularidad de dominio de aquellas tierras que los asociados que aun no estaban en condiciones de escriturar -aun siendo conocida esta circunstancia por el IMTVHS- debió darse inmediata intervención al Concejo Deliberante; ello, en virtud de los fines sociales específicos perseguidos por el legislador municipal y los términos en los que fueran autorizadas la venta de la tierra y el planteo urbanístico, máxime que cualquier irregularidad o apartamiento en el cumplimiento de la Ordenanza 2158-CM-11 comprometería el interés público municipal;

Que interpretar que el IFES o la Mutual Abdala no están obligados a rendir cuentas de sus asociados (léase, titulares del loteo) dado que la urbanización fue y es financiada y autogestionada por sus asociados, daría por tierra estos mismos fines sociales perseguidos por el legislador municipal, que exigen transparencia en la gestión y garantizar las calidades de quienes accedan a la tierra, apartando cualquier ánimo de especulación;

Que en relación a las redes de agua y electrificación, sin ingresar en el análisis de la actualización de los costos de obra pretendidos por IFES ni de la eficacia de la cesión de derechos que pudiese haber efectuado la Mutual Germán Abdala, omite

IFES cualquier referencia en relación a los alcances del financiamiento que pudiese haber existido por parte del Gobierno Provincial, grado de avance de las obras



recibidas y avances concretos efectuados, cuestión de no menor relevancia, en tanto que involucraría fondos de carácter público, en este caso, provinciales;

Que asiste, asimismo razón a los presentantes, en cuanto a la falta al deber de información por parte del IMTVHS, en tanto que éste omite cualquier referencia a la existencia -o no- de una cesión de derechos o devolución de tierras por parte de la Mutual Germán Abdala y/o IFES al Municipio, cuestión que tampoco resulta ajena a la aprobación del Concejo Deliberante y/o de la intervención de la Comisión de Transacciones, dado que modificaría los términos de los acuerdos autorizados por el legislador municipal;

Que a mayor abundamiento, si bien surge de la documentación aportada por las mismas presentantes lo que presuntamente sería el Acta de Constitución del IFES, no surge de ninguna de la documentación aportada (por los denunciantes o por el IFES) el carácter de persona jurídica debidamente inscripta;

Que por lo expuesto, esta Defensoría encuentra procedente abocarse a la problemática planteada, a los efectos de velar por el interés público y de garantizar el cumplimiento de los fines contemplados las Ordenanzas 1825-CM-08 y modificatorias, Ordenanza 2130-CM-10 y Ordenanza 2158-CM-2011;

Que de igual sentido y ante la presunta existencia de ayuda y/o financiamiento por parte del Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia de Río Negro con destino a la electrificación del loteo Valle Azul, entiendo procedente poner en conocimientos al Estado Provincial, sin perjuicio de los pedidos de informes que en relación se soliciten;

Que por todo ello, y en uso de las atribuciones conferidas por los arts. 2, 10, 11

de la Ordenanza 1749-CM 07;



LA DEFENSORÍA DEL PUEBLO DE SAN CARLOS DE BARILOCHE

RESUELVE:

1° ABOCARSE a la problemática planteada por vecinos del Proyecto Valle Azul ante esta Defensoría del Pueblo.

2° INICIAR la investigación correspondiente.

3° COMUNICAR la presente a la interesada.

4° HACER saber a la presentante que, conforme lo prescribe el art 19 de la Ordenanza 1749-CM-07, *“Las denuncias o reclamos presentados ante el Defensor del Pueblo, no interrumpirán los plazos legales para interponer recursos administrativos y/o acciones judiciales, ni los relativos a la prescripción, circunstancia que en todos los casos se advertirá expresamente al denunciante.”*

5° DAR INTERVENCIÓN al IMTVHS, como organismo de contralor y responsable de ejecutar el monitoreo, control y fiscalización permanente de la Ordenanza 2158-CM-2011, a efectos de que remita acabado informe en relación a los hechos denunciados, en particular: a) Si la Asociación Mutual Germán Abdala ha cancelado la totalidad de la tierra al IMTVHS, fecha y forma de pago y situación de mora, si la hubiese; b) Si existió una compensación de tierras entre la Asociación Mutual Germán Abdala y/o la Asociación Civil IFES y el IMTVHS, montos, alcances y parcelas objeto de compensación; asimismo, informe si existió intervención de la Comisión de Transacciones; c) Si han ingresado al banco de tierras municipal parcelas con origen catastral en la parcela 19-2-P-003-1B; d) Carácter en el que la Asociación Civil IFES



habría tomado cualquier tipo de intervención ante el IMTVHS respecto del desarrollo del Proyecto Urbanístico Valle Azul;

6° CURSAR A LA ASOCIACIÓN MUTUAL GERMÁN ABDALA PEDIDO DE INFORMES en relación a la Urbanización Valle Azul, y en particular: a) listado de parcelas transferidas por instrumento público, detallando nombre de los adquirentes, cooperativa a la que pertenecen/pertenecieron, valor del precio de la tierra y forma de pago; b) listado de parcelas adjudicadas por boleto de compraventa, detallando nombre de los adquirentes, cooperativa a la que pertenecen/pertenecieron, valor del precio de la tierra, forma de pago y pagos efectuados hasta la fecha; c) estado de avance de las obras de infraestructura establecidas por Ordenanza 2158-CM-2011 (obra ejecutada y obra pendiente de ejecución); d) en caso de haber recibido financiamiento y/o aportes económicos y/o subsidios no reintegrables por parte del Poder Ejecutivo Nacional y/o Provincial, informe número de expediente, monto, destino y si los mismos han sido rendidos o no; e) costo de las obras de infraestructura realizadas y fondos con las que fueron realizadas; f) costos de infraestructura trasladables a los vecinos/beneficiarios pendientes de recupero y forma de pago de los mismos;

7° DAR INTERVENCIÓN Y REMITIR SOLICITUD DE INFORMES al Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia de Río Negro en relación a los Expedientes 086638SI 2013 (electrificación loteo Valle Azul), 086637SI 2013 (cordón cuneta 1º etapa Valle Azul) y 086922DRH 2013 (completamiento malla red de agua potable en Bariloche Ruta 40 sur), solicitando se detalle beneficiarios de los mismos, montos percibidos, detalle de las obras a efectuarse y si los mismos han sido oportunamente rendidos por los beneficiarios.

PONER EN CONOCIMIENTO AL DEPARTAMENTO EJECUTIVO;



9º PONER EN CONOCIMIENTO AL TRIBUNAL DE CONTRALOR;

10º DAR INTERVENCIÓN a la Defensoría del Pueblo de la Provincia de Río Negro;

11º La presente Resolución será refrendada por la Asesora Letrada de la Defensoría del Pueblo Dra. María Sofía Maggi.

12º Tómese razón. Dése al registro oficial. Comuníquese a las áreas interesadas.

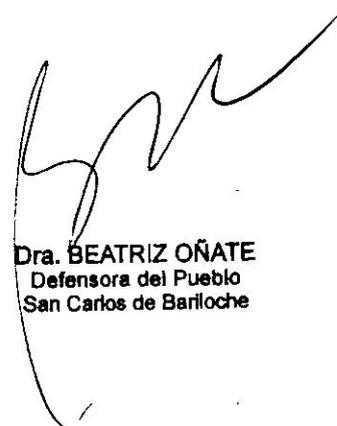
Cumplido, archívese.

San Carlos de Bariloche, 12 de diciembre de 2019.




MARIA SOFIA MAGGI
Asesora Letrada
Defensoría del Pueblo
San Carlos de Bariloche




Dra. BEATRIZ OÑATE
Defensora del Pueblo
San Carlos de Bariloche