



Informe: situación de los terrenos de UnTER en Roca-Fiske Menuco

## **UnTER trabaja por el conjunto, con compromiso y transparencia**

En virtud de una publicación realizada recientemente en un portal digital de noticias local sobre los terrenos de la Seccional Roca-Fiske Menuco de UnTER, en la que se han vertido opiniones cuanto menos erróneas y malintencionadas, el Consejo Directivo Central definió publicar en detalle las gestiones que se han realizado en torno a dicho loteo, desde sus inicios hasta el día de la fecha.

La presente relatoría fue elaborada por la Comisión de Viviendas, que depende de la Secretaría de Acción Social.

### Antecedentes

Los terrenos de la Seccional Roca-Fiske Menuco están ubicados sobre calle Las Petunias (continuación de Evita), aproximadamente a 500 metros de la Ruta Provincial 6. Como referencia, al norte del loteo se encuentra el Aeropuerto y enfrente el final del cementerio Parque Las Fuentes.

En mayo de 2015 el Instituto Provincial de la Vivienda, IPPV y el Gobierno de Río Negro se comprometieron con UnTER para gestionar viviendas e infraestructura en el marco de los programas federales "Techo Digno". En este acuerdo, el sindicato proveería los terrenos y propondría lxs beneficiarixs de acuerdo con los requisitos gremiales, la Ley FONAVI y la legislación vigente. A la Seccional Roca-Fiske Menuco le correspondió un cupo de 110 viviendas.

En el transcurso del mismo año se presentó ante el Municipio de General Roca el proyecto de mensura de los 114 lotes, trámite que quedó en la condición de Mensura Provisoria hasta la presentación de los proyectos de ejecución de las obras de infraestructura de servicios (agua, luz eléctrica, gas, cloacas y cordón cuneta).

Durante octubre y noviembre de 2016 se confeccionaron las carpetas de 84 compañerxs preadjudicatarixs en condiciones de firmar el contrato, teniendo en cuenta los criterios gremiales. En diciembre de ese mismo año se comenzó a descontar la primera de las 60 cuotas, fijas y consecutivas, por un importe de \$1.333,33. Algunos convenios se empezaron a descontar más tarde ya que por distintas cuestiones personales lxs compañerxs no habían firmado las planillas de descuento. Al día de la fecha, la mayoría de lxs preadjudicatarixs han abonado la totalidad de las cuotas, y queda un grupo reducido que no ha terminado de pagar el terreno.

### Informes de factibilidad

Como parte de las gestiones realizadas por el sindicato, tal como lo establecía el FONAVI, se solicitaron las factibilidades de servicio, que en principio decían lo siguiente:

---

**UnTER, en defensa de la educación pública para la emancipación popular • CTERA • CTA**

Avda. Roca, 591 (8332), Roca – Fiske Menuco, Río Negro ☎ 298 4432707 ✉ [unter@unter.org.ar](mailto:unter@unter.org.ar) 🏠 [www.unter.org.ar](http://www.unter.org.ar)

---

- La **Municipalidad de General Roca** informa que “el fraccionamiento de la parcela cuenta con visado provisorio; que los servicios de transporte urbano, recolección de residuos, riego y mantenimiento de calles son factibles de llevar adelante, una vez ejecutado y habilitado el loteo”. Asimismo, informan que “es imposible otorgar el certificado de factibilidad de no inundabilidad pluvial porque no se cuenta con el proyecto de ejecución de cordón cuneta aprobado”.
- La empresa **EDERSA** otorga “factibilidad de servicio con punto de conexión en media tensión sobre subestación transformadora ubicada en Calle pública y Las Petunias del Barrio Entre Aguas III”.
- La empresa **CAMUZZI** otorga “factibilidad de servicio desde las instalaciones que la empresa posee en J. J. Gómez, previa elaboración de los anteproyectos y obras que correspondan”.
- La empresa **ARSA** informa que “se otorga factibilidad de servicio, condicionada a la construcción por parte del titular de las siguientes obras complementarias: para el servicio de Agua Potable, las mismas se compondrán de toma de agua, filtros rápidos de arena, equipamiento electromecánico (bombas de captación e impulsión, dosadores, etc.), a ejecutar en el predio de J.J. Gómez donde ARSA tiene sus instalaciones y cañería de impulsión a vincular con el loteo. El respectivo proyecto correrá por cuenta del propietario y será evaluado por el Área de Estudios y Proyectos de ARSA. Dentro del loteo se construirá una red interna de distribución en cañería de PVC Y 75 C6 de sección mínima o la que surja del respectivo proyecto, con las válvulas, hidrantes, y/o cualquier otra pieza especial necesaria. El respectivo proyecto correrá por cuenta del propietario y será evaluado por el Área de Estudios y Proyectos de ARSA. Para el servicio de Desagües Cloacales el servicio tendrá como punto de descarga la Estación Elevadora de B” Alta Barda, de acuerdo a lo proyectado en el Plan Director de Desagües Cloacales de General Roca, por lo que deberá contemplarse la construcción de una Estación Elevadora, obras complementarias, equipamiento electromecánico, cañería de impulsión y/o cualquier otra pieza especial necesaria. Junto al proyecto de la red colectora interna, se presentará el plano de proyecto de cordón cuneta aprobado”.

A partir del año 2017, y hasta 2019, se realizaron: distintas reuniones y pedidos de factibilidades de servicios con las compañías responsables, contactos con posibles empresas que llevarían adelante las obras, incluso gestiones a nivel nacional.

En este punto nos anoticiamos de que la puesta de infraestructura requeriría de obras muy complejas y costosas, que además se encarecían continuamente debido a la escalada inflacionaria durante la gestión del expresidente Mauricio Macri, gobierno que, dicho sea de paso, dio de baja todos los programas federales de construcción de viviendas, como por ejemplo “Techo Digno”, comprometidos anteriormente.

Todas estas gestiones, así como su resultado, se informaron oportunamente a lxs compañerxs preadjudicatarixs, mediante la realización de diez (10) reuniones entre 2017 y 2019.

## Pandemia

El año 2020 presentó un nuevo contexto socioeconómico para la Nación, y por ende para la Provincia. Con la complicación que trajo aparejada la pandemia, se solicitaron nuevas factibilidades en función de los distintos programas y/o planes del IPPV.

Desde los organismos respondieron a UnTER que se mantenían las factibilidades, mejorando los puntos de conexión en algunos casos, según el siguiente detalle:

- La **Municipalidad de General Roca** informa de la actualización de la normativa para la realización de un loteo, la cual indica que “para entregar las parcelas, el loteo debe estar provisto de los servicios de agua, luz y gas y además debe contar con los proyectos de ejecución de red de cloacas, cordón cuneta y arbolado urbano, todos aprobados”.
- La empresa **EDERSA** otorga “factibilidad de servicio con punto de conexión en media tensión sobre subestación transformadora ubicada en calle Las Petunias”.
- La empresa **CAMUZZI** otorga “factibilidad de servicio desde las instalaciones que la empresa posee en Gral. Roca, previa elaboración de los anteproyectos y obras que correspondan”.
- La empresa **ARSA** informa que “se otorga factibilidad de servicio, de agua potable con punto de empalme sobre la cañería de red distribuidora ubicado en calle Evita esquina Roxana. Desde este punto se deberá colocar cañería de PVC de diámetro 160mm hasta el predio cuya factibilidad se solicita. Para el servicio de desagües cloacales el punto de empalme será la boca de registro ubicada en calle Limay y margen norte del canal principal de riego, con cota de intrados C.I. 237.797, debiéndose construir el nexo con cañería a gravedad”.

En este nuevo contexto, se trabajó en nuevas propuestas que posibilitarían la puesta de servicios de infraestructura bajo los programas provinciales “Camino a Casa” en conjunto con la aplicación del Fondo Habitacional Docente, creado por Ley Provincial 5363/19. Esto se informó y se explicó a lxs compañerxs afiliadxs de la Seccional en reunión virtual realizada en octubre 2020.

Durante el año 2021 se mantuvieron reuniones con autoridades provinciales: Ministro de Obras y Servicios Públicos, Carlos Valeri; Interventora del IPPV, Inés Pérez Raventos; Subsecretario de Suelo Urbano, Octavio Folatelli, y con la Intendenta María Emilia Soria. También hubo que volver a solicitar las factibilidades de servicios, que tienen una vigencia de seis meses.

Como resultado de estas reuniones, las autoridades provinciales nos informaron que entraría en ejecución el programa “Suelo Urbano”, lo que permitiría incorporar nuestros terrenos para que les realicen obras de infraestructura (de agua y luz). Cabe aclarar que para la realización de cualquier infraestructura (agua, luz, gas, cloacas, arbolado y cordón cuneta) es necesario realizar proyectos ejecutivos que detallen la obra a desarrollar. Se solicitaron presupuestos para la elaboración de los proyectos de electricidad y alumbrado público, topografía y red interna de agua.



En el año 2022 se informó que la Empresa INGESUD comenzó a elaborar los proyectos de ejecución de obra para la puesta de infraestructura de servicios del loteo y se continuaron las acciones para avanzar en este sentido.

## Proyecto integrador de desagües pluviales

Al día de hoy, el loteo de UnTER cuenta con los proyectos de agua, cloacas y energía eléctrica (alumbrado y alimentación), todos con sus respectivos informes de factibilidad, tienen la información técnica completa, pero no cuentan con la aprobación de cada ente porque ARSA y EDESA solicitan que el plano de mensura y cordón cuneta esté aprobado por el Municipio. Tenemos el plano de cordón cuneta presentado en el municipio pero no cuenta con la aprobación definitiva.

La justificación de la negativa municipal radica en que nuestro proyecto de desagües pluviales es "local", es decir, resuelve los desagües propios del loteo pero no resuelve la interacción con los loteos vecinos. Desde el Municipio nos informaron que los desagües pluviales de toda el área son complejos y requieren mayores estudios que derivaron en la necesidad de realizar obras pluviales complementarias (principalmente canales a cielo abierto). El proyecto integrador de desagües pluviales, que no corresponde a UnTER, no se ha realizado hasta el momento. Sólo se cuenta con un informe preliminar del Ing. Oliver, pero el proyecto no está 100% completo.

Después de una serie de reuniones mantenidas con representantes del Municipio y del Programa "Suelo urbano", la conclusión fue que no se tenían certezas acerca de quién y cómo se ejecutaría el proyecto integrador de desagües pluviales. Mientras tanto, el Municipio definió no otorgar la aprobación del cordón cuneta hasta tanto el proyecto integrador esté presentado y resuelto. Es una cadena que hasta el momento no ha tenido solución concreta.

En resumen, primero deberá tenerse el proyecto integrador de desagües pluviales. Por la magnitud de dicha ingeniería, entendemos que algún organismo público debería afrontar el costo de realización, con lo cual darían la solución a todos los loteos del área. En segundo lugar, la Municipalidad debería aprobar el proyecto de cordón cuneta; con esta aprobación, ARSA y EDESA comenzarían el proceso de revisión y aprobación de los proyectos ejecutivos.

En una reunión con el Consejo Asesor de la Vivienda se nos informó que, ante los proyectos presentados, se determinaría a qué organismos serían remitidos para su análisis técnico y determinación de la razonabilidad de los mismos. Se establecieron los requisitos mínimos que debían contemplar los proyectos de infraestructura, previo a la remisión de los organismos técnicos. En un próximo encuentro se presentarían los cómputos y presupuestos de los proyectos presentados, pero en el caso del loteo de Roca-Fiske Menuco quedaron sin efecto debido a las obras pendientes del Plan Director de Aguas de esta ciudad.

Durante un reunión mantenida en 2022 con representantes del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación planteamos esta problemática, y se requirió a las autoridades nacionales su intervención para agilizar las obras necesarias que corresponden a este sector, de manera que se pudiera avanzar con la puesta de servicios de infraestructura en estos terrenos.



Simultáneamente, se pidió una audiencia con carácter de urgente con el área de Catastro y Obras Públicas de la Municipalidad de General Roca con el fin de solicitar precisiones sobre el loteo “Bardas del Sol” en lo referente al avance de las obras con el Plan Director de Aguas.

También durante 2022 se mantuvo una nueva reunión con la Interventora del IPPV, Inés Pérez Raventos, y otras organizaciones que poseen tierras en el loteo “Bardas del Sol”, con el propósito de abordar los proyectos existentes debido a que la complejidad de las obras requiere de la intervención de varios actores del sector público y privado. En el encuentro se evaluaron alternativas para avanzar en la incorporación de estas tierras al programa “Suelo Urbano”. La funcionaria informó que la intervención de “Suelo Urbano” en estos loteos, en su mayoría pertenecientes al sector privado, serían considerados sólo si una importante parte se pone a disposición del sorteo, considerando que uno de los objetivos del programa es que todxs lxs rionegrinx que estén inscriptos en el registro de demanda, puedan acceder de manera transparente a un lote con servicios. Se repasaron los requisitos de “Suelo Urbano”: un banco de tierras donde las entidades deben inscribir sus lotes y el registro de demanda en el cual se anotan lxs futurxs adjudicatarixs, luego se verifican: ingresos, que no posean otra propiedad y la antigüedad de residencia en la Provincia.

Por otra parte, se realizó una reunión con el Ministro de Obras Públicas, Carlos Valeri, con el fin de obtener información precisa y fehaciente respecto del Plan Director de Aguas para Roca-Fiske Menuco, proyecto que se encuentra incluido en el programa de agua potable y saneamiento para centros urbanos y suburbanos.

En ese espacio se nos informó que el Plan Director sería ejecutado por el Ente Nacional de Obras Hídricas y Saneamiento (ENOHSA). La obra, que se licitó el año pasado, será financiada con recursos del BID. La única empresa que se presentó a la licitación pública fue Ecosur Bahía y ofertó un presupuesto superior a los 2.607 millones de pesos. El ministro Valeri también nos amplió que en paralelo a este plan nacional, la Provincia ejecutaría obras complementarias fundamentales para que los trabajos logren su objetivo de manera eficaz y se sostengan en el largo plazo. Sin embargo, nos adelantó que esta es una obra que tendría una duración mínima de aproximadamente tres años a partir del inicio de los trabajos.

## Otras gestiones y alternativas

Durante 2022 estuvimos en contacto con Dante Mocchiola, propietario de una gran cantidad de lotes en la misma zona. Nos comunicó que estuvo en contacto con el Ing. Oliver, que hizo el estudio de la planificación de las obras hídricas con que debía contar el loteo, las que implican tomar nuevos puntos de referencia dada la complejidad en el desarrollo de las mismas. Se sugirió reunirse con los distintos gremios y el fideicomiso para lograr el financiamiento necesario que posibilite la concreción de este proyecto. Además, teniendo en cuenta el escenario actual y la economía del país, se hace más difícil encontrar el financiamiento necesario y es central potenciar el trabajo en conjunto. Se resaltó la importancia que tendría la obra de ENOHSA, porque le daría viabilidad al proyecto y permitiría analizar lo que llevarían las obras necesarias para cada loteo y el valor de referencia.



En noviembre de 2022 se realizó una nueva reunión de la que participaron integrantes del Consejo Directivo Central, de la Seccional y de la Comisión de Viviendas de UnTER y lxs compañerxs preadjudicatarixs de los terrenos para dar el tratamiento a una posible reubicación, dada la imposibilidad de avanzar en la dotación de servicios por las razones expresadas e informadas en reuniones anteriores.

El nuevo loteo que se propuso está ubicado en la calle Félix Heredia al 470 del barrio J.J. Gómez de la ciudad de Roca-Fiske Menuco, con designación catastral 05-1C-037-03. Por amplia mayoría se aceptó la propuesta con las siguientes condiciones:

- Se otorgarán los lotes sin costo alguno.
- Se realizará la mensura del terreno para otorgar los lotes identificados con la metodología que defina el conjunto.
- Se avanzará en la puesta de infraestructura de los servicios básicos de la red eléctrica y agua a través del Fondo Habitacional Docente, Ley 5363/15.

En reunión con fecha julio de 2023 se informó a lxs afiliadxs que el proceso de adquisición de los lotes de la calle Félix Heredia se frustró debido a que se encuentran en sucesión, que no están aptos para la venta, y que no se cuenta con una fecha probable de finalización del mencionado trámite por parte de lxs propietarixs.

En función de ello, durante el mes de agosto se mantuvieron reuniones con posibles vendedorxs de otros lotes, cuyas compras no se han podido efectivizar debido a la devaluación sufrida luego de las elecciones PASO y la escalada del dólar, por lo que lxs vendedorxs han desistido ya que manifestaron querer esperar el resultado de las elecciones generales, con el argumento de que entonces podría estabilizarse el valor de la moneda extranjera.

Entre los distintos terrenos que se visitaron y sobre cuya posible compra se trabajó, se encuentran:

-Chacra detrás del Proín.

-Terreno de 6 hectáreas Caletas.

-Lotes en calle Villegas al 3800 (tienen 7 dueños que deben ponerse de acuerdo). Requieren dotación de servicios. Se haría a través del Fondo Habitacional.

En agosto se concretó una nueva reunión con el empresario Mocchiola y otros sindicatos (Judiciales, ATSA y representantes del Fideicomiso), en la que se nos explicó que no hay avances con el Plan Integrador de Desagües, y se continúa a la espera de obras que se liciten. Se acordó hacer nuevamente la mensura, porque no coincide con los planos en lo que refiere a apertura de calles y medidas de los terrenos.

Esta información fue compartida con lxs preadjudicatarixs en el mes de septiembre 2023. Desde el CDC de UnTER se expresó la decisión de continuar la búsqueda de alternativas para dar solución a esta problemática. Un grupo de preadjudicatarixs planteó la posibilidad de que el Sindicato haga la devolución del dinero abonado, a valores actualizados; a lo que se les recordó que la mayoría del grupo presente en la reunión anterior había definido avanzar con las gestiones para una nueva adquisición de lotes.



A pesar de ello, se informó que se realizarían los cálculos de reajuste del contrato y se enviaría esa información por correo electrónico, para que cada unx tome la definición de continuar o no en el loteo. El monto de dinero aportado por lxs compañerxs, actualizado, está a disposición de quienes así lo requieran. Los lotes comprados por la UnTER están, pero no se pudo avanzar en la dotación de los servicios básicos por lo aquí descripto. No hubo estafa, ni falta de trabajo y voluntad para solucionar el tema.

Por todo lo expresado anteriormente se nos hace necesario aclarar que desde los diferentes Consejos Directivos de nuestro Sindicato nunca dejamos de buscar alternativas, porque entendemos la necesidad de la casa propia y la urgencia que significa no tenerla. Es una de nuestras políticas prioritarias poder accionar para que cada trabajador/a de la educación pueda acceder al techo propio. Sabemos que no es nuestra obligación, pero si es nuestra definición política. Desde la UnTER no especulamos y no jugamos con las necesidades de nuestrxs compañerxs, por eso vamos a seguir trabajando por el conjunto, con compromiso y transparencia.

General Roca – Fiske Menuco, 8 de noviembre de 2023.

Martín Preciado, Secretario de Acción Social  
Pablo Holzmann, Secretario de Prensa, Comunicación y Cultura  
María Castañeda, Secretaria Gremial y de Organización  
Gustavo Cifuentes, Secretario Adjunto  
Silvana Inostroza, Secretaria General