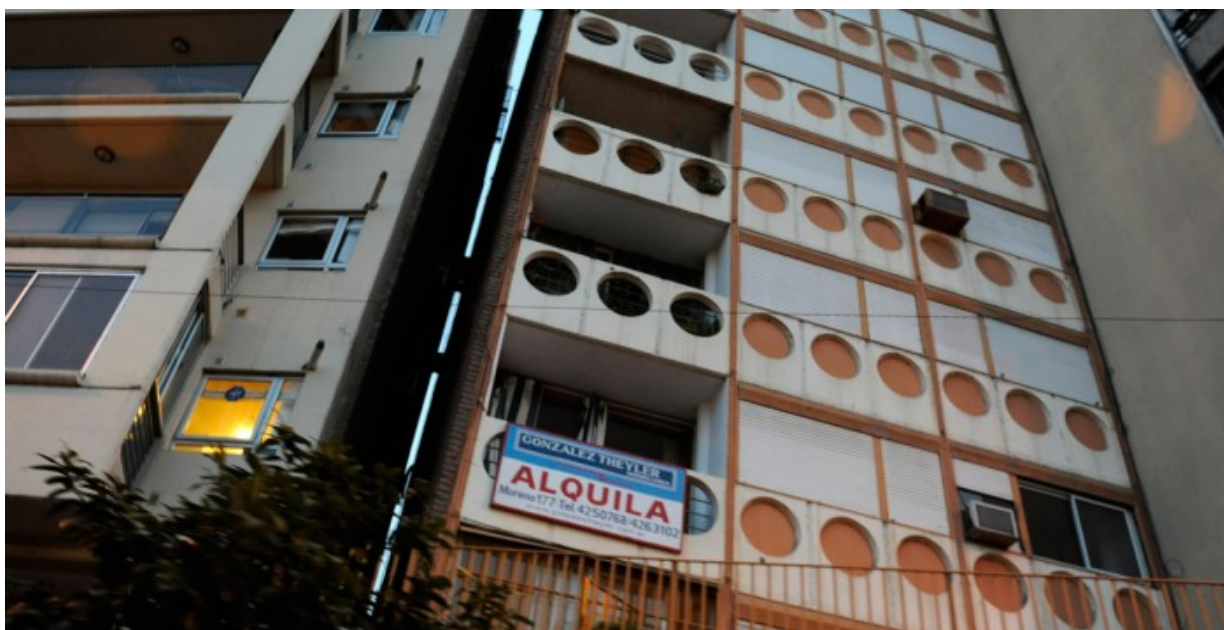


Rosario incorpora la problemática de los alquileres a la agenda municipal.



Con el objetivo de mejorar las condiciones para alquilar viviendas, que afectan a 6 millones de argentinos de los inquilinos, organizaciones de distintos puntos del país confluyeron días atrás en el "[Frente de Inquilinos Nacional](#)", persiguiendo la actualización de la legislación vigente tendiente a regular el mercado inmobiliario. Frente a esta demanda, iniciativas legislativas provinciales abordan el tema con mayor o menor pertinencia ([Buenos Aires](#), [CABA](#)) reposicionando esta cuestión dentro de la problemática de la vivienda.

Recientes anuncios en Rosario incorporan el tema a la agenda local y ponen presión sobre los municipios para tomar cartas en el asunto. Estas iniciativas, salvo [excepciones](#), provienen de la oposición o de grupos afectados ([Reconquista](#), [Ushuaia](#) o [Neuquén](#)), obligando al gobierno local a enfrentarse a los intereses inmobiliarios [Villa Carlos Paz](#)

Vamos a hacer valer los derechos de los inquilinos

Ariel D'Orazio es candidato a concejal y quiere llevar al Concejo su propuesta de facilitar el acceso a la vivienda.

Rosario, 10 abril 2015 www.elciudadanoweb.com

<http://www.elciudadanoweb.com/vamos-a-hacer-valer-los-derechos-de-los-inquilinos/>

Dentro del Frente Progresista competirán en las PASO del 19 de abril nueve listas de precandidatos a concejales. Ariel D'Orazio, que encabeza la lista Sumate al Movimiento, se presentó como una opción dispuesta a "hacer valer los derechos de los inquilinos".

Tras varios años como coordinador del Concejo Asesor de la Vivienda de la Oficina del Consumidor, D'Orazio consideró que es hora de poner las dificultades de la ciudadanía para acceder a una casa en la agenda del Concejo.

"Desde 2004 los alquileres en Rosario subieron de manera exponencial. El boom inmobiliario generó su profundización, mientras decían que el mercado iba a regularlo, pero esto no sucedió, ya que no sólo aumentaron los precios, sino también los requisitos para los inquilinos", señaló el dirigente del Partido Social Metropolitano.

Como primera medida “para que el Estado tenga una intervención directa en el mercado inmobiliario”, D’Orazio propuso la creación de un servicio público de alquileres. “Si bien no creemos en el congelamiento de precios, creemos en un Estado presente diseñando y planificando la modalidad en la que una persona debe acceder a una vivienda en alquiler”, explicó. Y aclaró: “No queremos perjudicar a las inmobiliarias, sino hacer valer los derechos de los inquilinos”.

Además, planteó la creación de un registro único de alquileres “para eliminar las cláusulas abusivas en los contratos de locación”, ya que “un 90 por ciento de los contratos contienen puntos que vulneran la legislación vigente”.

“No puede ser que para saber cuántos contratos de alquiler hay en Rosario tengamos que esperar un censo o ir a golpearle las puertas a las inmobiliarias”, se quejó.

En tanto, el dirigente consideró que la creación de un parque habitacional público de viviendas para alquilar “equipararía los precios” y brindaría al Estado un control mayor sobre un mercado actualmente librado a la especulación.

“Hay un lobby muy fuerte de las cámaras inmobiliarias, que han venido frenando sistemáticamente cualquier posibilidad de desarrollar una política cierta hacia los inquilinos”, abundó.

Por otra parte, el postulante del Frente Progresista consideró que el aumento de los precios de los locales comerciales en alquiler “genera inflación”. Aseguró que “muchos restaurantes debieron cerrar sus puertas porque no podían aumentar tanto el menú” para que cierren los números.

En cuanto al acceso a una vivienda propia, D’Orazio impulsa el programa Metrovivienda, que consiste en construir nuevas unidades habitacionales abonando una “cuota cero” que constituya un fideicomiso.

Proponen una inmobiliaria del municipio para controlar y urbanizar

Ciudad Futura presenta su proyecto de “Inmobiliaria Pública”, una empresa del Estado local para fiscalizar alquileres, multar por viviendas vacías pero sobre todo actuar en el mercado de la tierra y la construcción. Apuestan a la “especulación positiva”

Rosario, 8 de Abril de 2015, www.rosario3.com

<http://www.rosario3.com/noticias/Proponen-una-inmobiliaria-del-municipio-para-controlar-y-urbanizar-20150408-0057.html>

“Inmobiliaria Pública” o el desafío de un municipio constructor y planificador de su propio suelo. Así podría resumirse el espíritu del proyecto que presentará este jueves a las 18, el espacio Ciudad Futura. Según los autores de la iniciativa, se trata de un “instrumento para dejar de diagnosticar las injusticias de la ciudad y empezar a transformarla”, con “una intervención decidida en favor de las mayorías”.

El proyecto tiene dos objetivos. Uno de mínima, que implica “la regulación de lo existente” en el mercado de alquileres y que plantea al Estado local “como garante y facilitador de crédito para asegurar el ingreso al mercado formal; transparentar y formalizar el mercado para evitar abusos; penalizar los inmuebles vacíos con tributos municipales para incrementar la oferta; entre otras medidas posibles”.

Para Ciudad Futura, que presenta candidatos en estas elecciones (Gabriela Durruty para intendente y Juan Monteverde a concejal), esta primera parte “es un piso desde donde partir, que no debería ser difícil de consensuar considerando que las plataformas de cualquier partido político proponen medidas similares bajo títulos de lo más diversos”. Y agregan: “Esto está bien, pero no alcanza. Porque para atacar las verdaderas causales de la fragmentación urbana y asegurar el derecho a la vivienda y a la ciudad necesitamos una propuesta más integral”.

La segunda meta de la “Inmobiliaria Pública” es consolidarse como “una empresa municipal que opere en el mercado de la tierra y la construcción, para que ponga al Estado no sólo como planificador-interventor sino fundamentalmente como urbanizador”.

“En el plano privado, el Estado prácticamente no interviene en la construcción de ciudad. Se limita sólo, y en el mejor de los casos, a administrar la inversión privada, por lo que la ciudad se expande sólo en los lugares donde hay interés privado. En el plano público el Estado se restringe a facilitar el acceso a la propiedad de dos formas: planes de vivienda (FONAVI) y financiamiento público individual (ProCrear y Mi tierra Mi casa). Los planes generalmente son mal planificados, de mala calidad y segregados a los espacios no rentables y periféricos de la ciudad”, indica.

Ante ese fenómeno, que configura una ciudad cada vez más fragmentada, el proyecto propone avanzar hacia la “especulación positiva” desde el municipio.

En pocas palabras, que el Estado toma el rol de los inversionistas privados y sea él quien, en base a la obra pública y la información, le otorgue valor agregado a los terrenos en donde se decida a iniciar un plan de vivienda.

“Entre el momento en que la tierra vale nada, está olvidada y los que allí viven no le importan a nadie y su posterior evolución en zona de lujo, operan el mercado y las corporaciones. Operan porque tienen información y recursos económicos y logísticos para hacerlo. Y allí se transfieren millones y millones de pesos públicos a sectores privados que sólo especulando ven aumentada su renta de forma extraordinaria”, describe Ciudad Futura.

“El Estado -continúa- podría hacerse de tierra en zonas estratégicas a bajo costo. Retomar su capacidad de planificación y urbanización que hoy no tiene. Y desde allí, desde esa posición, desplegar distintas estrategias de urbanización, articulando distintas formas de producción de vivienda (construcción pública, auto-construcción, cooperativas de vivienda, emprendimientos mixtos, etc.). Dicho instrumento no sólo daría solución habitacional a distintos sectores sociales, sino que apuntaría a “entramar” los barrios de la ciudad con criterios de mixtura y heterogeneidad social, asegurando el acceso al equipamiento público”.

Los fundamentos, alcances y detalles del proyecto –que es presentado como “un giro de 180° en la forma de hacer ciudad”- serán explicados por los equipos técnico-políticos de Ciudad Futura este jueves desde las 18 en el Distrito Siete (Ovidio Lagos 790).

Presentación de la inmobiliaria pública

Mañana, se realizará una reunión pública de los equipos técnico-políticos de Ciudad Futura para presentar los primeros lineamientos de una de las propuestas estructurales que llevamos adelante: la Inmobiliaria Pública. El instrumento más innovador y revolucionario para dejar de diagnosticar las injusticias de la ciudad y empezar a transformarla aquí y ahora. Es el instrumento para empoderar al estado local para una intervención decidida en favor de las mayorías.

Rosario, 8 de abril de 2015, Frente para la Ciudad Futura.

<http://concejaldelcalle.com.ar/?p=1065>

Qué es la Inmobiliaria Pública?

Es mostrar que existe una alternativa a que sea el mercado el que resuelva, de manera injusta e individualista, el derecho básico de tener un lugar donde vivir. Y va más allá, porque plantea poder elegir dónde y cómo vivir. Esto es así porque la Inmobiliaria Pública, a diferencia de otras propuestas de menor alcance, tiene dos grandes dimensiones. Una es la regulación de lo existente, apuntando principalmente a intervenir en el mercado de alquileres. Si bien dicho mercado tiene una regulación nacional, hay mucho por hacer desde el estado local (el estado como garante y facilitador de crédito para asegurar el ingreso al mercado formal; transparentar y formalizar el mercado para evitar abusos; penalizar los inmuebles vacíos con tributos

municipales para incrementar la oferta; entre otras medidas posibles). Por eso decimos que ésta parte es la mínima e indispensable. Un piso desde donde partir, que no debería ser difícil de consensuar considerando que las plataformas de cualquier partido político proponen medidas similares bajo títulos de lo más diversos (“Servicio público de alquiler”, “Contratos modelos”, “Multar abusos”). Esto está bien, pero no alcanza. Porque para atacar las verdaderas causales de la fragmentación urbana y asegurar el derecho a la vivienda y a la ciudad necesitamos una propuesta más integral.

Entonces qué propone de diferente la Inmobiliaria Pública?

La Inmobiliaria Pública se propone como una empresa municipal que opere en el mercado de la tierra y la construcción, para que ponga al Estado no sólo como planificador-interventor sino fundamentalmente como urbanizador.

En el plano privado, el Estado prácticamente no interviene en la construcción de ciudad. Se limita sólo, y en el mejor de los casos, a administrar la inversión privada, por lo que la ciudad se expande sólo en los lugares donde hay interés privado. En el plano público el Estado se restringe a facilitar el acceso a la propiedad de dos formas: planes de vivienda (FONAVI) y financiamiento público individual (ProCrear y Mi tierra Mi casa). Los planes generalmente son mal planificados, de mala calidad y segregados a los espacios no rentables y periféricos de la ciudad. El financiamiento público individual, al delegar al beneficiario la búsqueda del terreno, termina convalidando precios altísimos del suelo, o que los hogares tengan que dejar la ciudad y mudarse al Gran Rosario para buscar precios más accesibles. Todo esto va configurando una ciudad más fragmentada, donde ya no sólo los sectores populares son los excluidos, sino que también la clase media y los asalariados.

Cómo opera la Inmobiliaria Pública?

Si bien la Inmobiliaria Pública tiene muchos mecanismos de actuación, quizá el más gráfico y revolucionario es el de la “especulación positiva”. El caso típico de especulación inmobiliaria se da en base a la obra pública y la información. El estado mediante diferentes decisiones, ya sea realización de obras como ubicación de equipamiento, valoriza determinadas zonas de la ciudad. Con una simple decisión política multiplica el precio del metro cuadrado.

Entre el momento en que la tierra vale nada, está olvidada y los que allí viven no le importan a nadie y su posterior evolución en zona de lujo, operan el mercado y las corporaciones. Operan porque tienen información y recursos económicos y logísticos para hacerlo. Y allí se transfieren millones y millones de pesos públicos a sectores privados que sólo especulando ven aumentada su renta de forma extraordinaria.

Entonces, si es el Estado el que genera esa plusvalía urbana, y lo hace con sus tiempos y sus decisiones ¿Por qué no puede hacer lo mismo que hace el privado pero antes y con otros intereses? A eso le llamamos “especulación positiva”.

De esta manera el Estado podría hacerse de tierra en zonas estratégicas a bajo costo. Retomar su capacidad de planificación y urbanización que hoy no tiene. Y desde allí, desde esa posición, desplegar distintas estrategias de urbanización, articulando distintas formas de producción de vivienda (construcción pública, auto-construcción, cooperativas de vivienda, emprendimientos mixtos, etc.). Dicho instrumento no sólo daría solución habitacional a distintos sectores sociales, sino que apuntaría a “entramar” los barrios de la ciudad con criterios de mixtura y heterogeneidad social, asegurando el acceso al equipamiento público.

Por eso decimos que la Inmobiliaria Pública es un giro de 180° en la forma de hacer ciudad. Es cambiar la actual correlación de fuerza donde el municipio es quien obedece las reglas y pautas que los grandes desarrolladores le fijan.
