



CONCEJO DELIBERANTE DE VIEDMA

Capital de la Provincia de Río Negro
Capital Histórica de la Patagonia Argentina

Sesión Nº 04/09

Fecha Sesión: 18/06/09

Reg. _____ Int. _____ Nº
3131/09
Expte Nº 30014/R/09

O R D E N A N Z A Nº 6503

Viedma.....13 de Julio de 2009.....

ANTECEDENTES:

Están dados por el Expediente Nº 30014-R-09 del registro del Concejo Deliberante Municipal.

FUNDAMENTOS:

Hemos de reiterar algunas consideraciones expuestas en junio de 2008, en oportunidad de la aprobación de la Comunicación a través de la cual solicitamos al Poder Ejecutivo Provincial la creación de un fondo para concretar obras de infraestructura para los lotes sociales y para brindar asistencia habitacional. Pedíamos entonces que ese fondo se integrara con la unificación de todas las partidas presupuestarias afectadas a la atención de la problemática habitacional y con el cincuenta (50) % del presupuesto de Viviendas Rionegrinas S.E destinado a créditos de material.

Más adelante, en agosto del año pasado la Provincia creaba el Consejo Asesor de Tierra y Vivienda, que en noviembre comenzaría a sistematizar los datos de un relevamiento de tierras fiscales y demanda habitacional.

No se conocen aún los resultados de este relevamiento, no han sido al menos publicitados en el sitio oficial de la Secretaría de Comunicación.

Mientras tanto nuestra provincia continúa padeciendo una grave crisis habitacional, que derivó, en muchas localidades rionegrinas, en asentamientos que fueron llevados a cabo por ciudadanos, en su mayoría laboralmente inestables y, por ello, inhabilitados para acceder a un crédito para la vivienda. Intentemos un análisis sin detenernos en la falta de espontaneidad de los

asentamientos, perfectamente organizados, y en la injerencia de aquellos grupos o personajes que no pierden oportunidad de encaramarse a cuánto conflicto social atisban.

Esta crisis se extiende a toda la sociedad. Reiteremos los datos que exponíamos en aquella oportunidad. Sobre un total de 154.405 hogares rionegrinos, el 12,1 % alquila, el 5 % ocupa la vivienda por relación de dependencia, el 9,4 % lo hace por préstamo. Es decir, que, sin contar los más de 5.000 hogares en situación no definida por el censo 2001, existen, como mínimo, 40.926 hogares de no propietarios, lo que hace concluir que una de cada cuatro viviendas (26,5 %) no pertenece a quien la habita.

El régimen hipotecario nacional, que otorgaba créditos a la clase media para que pudiera construir sus viviendas y los planes habitacionales estatales que garantizaban que las clases más desprotegidas accedieran a una casa, constituían un sistema que hoy está desarticulado.

A partir de la crisis vivida en el año 2001 se acentúa fuertemente la imposibilidad de acceder por los mecanismos históricos a la tierra o a la vivienda, situación agravada además, por la especulación de la inversión inmobiliaria de los sectores minoritarios, que aumentan exponencialmente los valores de la tierra quitando de esta forma la posibilidad de acceso a la franja social trabajadora de menores recursos.

Los planes nacionales de vivienda se fueron reduciendo a un grupo social calificado con un cierto nivel de ingresos y actualmente, desde los organismos gubernamentales provinciales, como el IPPV, se ejecutan o licitan planes a los que sólo tienen acceso sectores de ingresos medios.

Y una gran franja social, antigua destinataria de estos entes, resulta excluida por percibir bajos salarios o no contar con una situación laboral formal.

Y los municipios, con todas sus limitaciones presupuestarias, han sido receptores inconsultos de esta situación, que han intentado paliar - somos conscientes de que sólo se trata de ello - con la entrega de lotes sociales y la progresiva dotación de servicios.

LA SOLUCIÓN DE FONDO.

REPLANTEO DE LAS POLÍTICAS HABITACIONALES Y EL ROL DE LAS INSTANCIAS ESTATALES - NACIONAL, PROVINCIAL Y MUNICIPAL.

Tenemos la absoluta convicción de que la única y verdadera solución para la problemática expuesta consiste en un replanteo profundo y sincero de las políticas habitacionales que sustentan los mecanismos consagrados en institutos u otro tipo de estructuras perimidas y obsoletas, que consagran mecanismos poco ágiles e ineficientes, que no dan respuesta ni a la evolución de

la demanda, ni a las múltiples formas que ésta asume.

Consideramos que una política de desarrollo habitacional debe partir del entendimiento de que existen múltiples realidades familiares a la hora de acceder a un lote social o una vivienda. Tenemos que superar la respuesta estándar, a "paquete cerrado" brindada históricamente como mecanismo para combatir la problemática habitacional.

Debemos identificar la heterogeneidad de la demanda y diseñar desde allí y no desde la oferta, mecanismos ágiles y adaptables, con capacidad suficiente de atender situaciones disímiles con igual eficiencia.

Y en este marco reivindicamos el rol indelegable del Estado Municipal como planificador y organizador del espacio. Y sostenemos también que es la instancia estatal con mayor eficiencia y autoridad para direccionar las decisiones relativas a las soluciones habitacionales adecuadas, en tanto y en cuanto tiene en sus manos la gestión directa sobre el territorio - suelo y debe preservar un equilibrio entre las tensiones del mercado y las posibilidades de su comunidad.

Pero la injerencia municipal en la política habitacional es aún sólo un rumbo, una expresión de deseos marcada por las Cartas Orgánicas Municipales. Por el momento son las administraciones provinciales quienes manejan el FONAVI, instrumento que esta Nación se ha dado para concretar las políticas habitacionales. Más aún, en Río Negro no son los Municipios sino la Provincia quien percibe el impuesto inmobiliario, que atendiendo a principios relativos a la distribución de la riqueza, resulta el recurso por excelencia, indicado para asignar a la superación de la problemática habitacional.

Pero éste replanteo es un desafío de mediano a largo plazo. Entretanto todas las instancias estatales - nacional, provincial y local - redefinan su rol en esta empresa, urge la puesta en marcha de mecanismos paliativos que permitan atemperar, una vez más, tenemos cabal certeza de que sólo se trata de ello- la inconmensurable gravedad de la situación.

EL MEDIANO PLAZO.

EL FONDO DE DESARROLLO HABITACIONAL

La reformulación del impuesto al baldío, establecida por la Ordenanza Nº 6426 y el diseño de los instrumentos de captación de la plusvalía urbana nos permiten un primer sostén de financiamiento para la generación de un Fondo de Desarrollo Habitacional Éstos y otros enumerados en el Artículo 1º del Proyecto, constituyen recursos de dinero, al que se propone sumar el Banco de Tierras que se crea en el Inciso a) del mismo Artículo.

Estimamos que la captación de la plusvalía urbana, una vez implementada, dará frutos importantes, destinados en gran parte a integrar este

Fondo.

En cuanto a la metodología de asignación de este Fondo, reiteramos la consideración relativa a la necesidad de diseñar sistemas flexibles y adaptables a la demanda, que podrían incluir métodos de autoconstrucción u otros e instrumentarse a través de créditos blandos, tasa cero o subsidios, según corresponda.

Respecto de la administración del fondo, se propone la creación de un Equipo que transversalice la organización del Ejecutivo Municipal, de base técnica se han seleccionado las Subsecretarías relacionadas con la problemática.

Su dependencia directa del Intendente le dará autonomía al Equipo y agilidad a sus decisiones, constituyéndose, dentro del organigrama de corte vertical del Municipio, en un esquema de administración por proyectos. Este perfil de gestión, confiamos, otorgará al Equipo Técnico la competencia y dinámica que le permita moverse en toda la organización, recabando toda la información que le permita cumplir con las funciones asignadas en el Artículo 4º para una adecuada asignación de los recursos del Fondo.

Por todo lo expuesto,

Por ello:

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE VIEDMA
SANCIONA CON FUERZA DE**

O R D E N A N Z A:

ARTÍCULO 1º: CREACIÓN Y RECURSOS. Créase el Fondo de Desarrollo Habitacional, que se integra con los siguientes recursos:

- a. Banco de Tierras. Entiéndase por Banco de Tierras, al conjunto de tierras que, a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, se incorporen de forma proporcional al crecimiento poblacional, al dominio privado municipal, por cualquier forma de adquisición del dominio y con destino a cualquiera de los fines instituidos por esta Ordenanza para el Fondo que crea.
- b. Las sumas provenientes del recupero de los lotes sociales.
- c. El sesenta por ciento (60%) en los montos percibidos en concepto de Impuesto al Terreno Baldío, mas el 100% de los intereses por mora del impuesto mencionado.
- d. Asignación de recursos provenientes de la Provincia o la Nación (organismos o programas) cuyo destino consista en alguno de los previstos por esta Ordenanza, para el Fondo que crea.
- e. El producido de la enajenación de los bienes inmuebles afectados al Banco de Tierras, creado por el inciso a.
- f. Recursos provenientes de inversiones realizadas con dinero del Fondo, sus intereses y reajustes.

- g. Donaciones y legados de sumas de dinero con destino específico al Fondo.
- h. Otros recursos que pudiera asignar el presupuesto municipal al Fondo.

ARTÍCULO 2º: DESTINO. El Fondo de Desarrollo Habitacional puede ser aplicado con destino a:

- a. Loteos tendientes a la superación del déficit habitacional.
- b. Compra de tierras o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.
- c. Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, con el destino previsto en el inciso a del presente artículo.
- d. Obras de urbanización, infraestructura, servicios públicos, saneamiento, mejoramiento y equipamiento comunitario para la adecuación de núcleos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.
- e. Mejoramiento, terminación y ampliación de vivienda única, de sectores con déficit habitacional.
- f. Préstamos de carácter social, con tasas bonificadas, destinados a construcción, mejoramiento, terminación y ampliación de vivienda única, de sectores con déficit habitacional.

ARTÍCULO 3º: ADMINISTRACIÓN.

- a. El Fondo de Desarrollo Habitacional es administrado por un Equipo Técnico, que depende directamente del Intendente y está formado por los titulares de la Subsecretaría de Planificación y Gestión para el Desarrollo Urbano, la Subsecretaría de Gobierno y la Subsecretaría de Promoción Social.

El Equipo Técnico Administrador presentará anualmente un informe ante el Concejo Deliberante, asimismo el Cuerpo puede solicitar información en el momento que así lo considere

ARTÍCULO 4º: FUNCIONES. A los fines de una adecuada administración del Fondo, son funciones del Equipo Técnico:

- a. Generar, administrar y mantener actualizado un sistema de información que unifique los datos de todas las áreas municipales, inherentes a la problemática que atiende el Fondo de Desarrollo Habitacional.
- b. Llevar a cabo las acciones necesarias para la integración del Banco de Tierras, para lo que podrá tramitar la adquisición, enajenación, permuta, recepción en donación o transferencia de inmuebles.
- c. Expedirse, de forma vinculante, respecto de la asignación y uso de los recursos del Fondo de Desarrollo Habitacional.
- d. Otras funciones que la mejor administración del Fondo requiera.

ARTÍCULO 5º: NORMAS APLICABLES. El Poder Ejecutivo dispondrá la cuenta

que se utilizará para el funcionamiento del Fondo, que será administrado conforme con los preceptos de la Carta Orgánica y la Ordenanza N° 3219, de Administración de la Hacienda Pública Municipal.

ARTÍCULO 6º: AUTORIDAD DE APLICACIÓN. El Equipo Técnico creado en el artículo 3º, es la autoridad de aplicación de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 7º: REGLAMENTACIÓN. El Poder Ejecutivo reglamentará, en un plazo de treinta (30) días contados a partir de la publicación en el Boletín Oficial, los procesos que el cumplimiento de la presente Ordenanza exija.

ARTÍCULO 8º: Registrar, comunicar, cumplido archivar.

	<i>Wiana Cabral</i>	<i>Hilda Schlitter</i>	
	Secretaria		Parlamentaria
Presidente			
	Concejo Deliberante de Viedma		Concejo Deliberante
de Viedma			

Votación según Artículo 84º del Reglamento Interno:

Votación en General Aprobado por Mayoría

Votos Afirmativos: Concejales Arizcuren Alejandro, Gallinger Ariel, Kehler Agustina, Nieves Luis Vicente, Malpeli Fabiana, Ramos Laura, Sanchez Pedro, Schlitter Hilda.

Votos Negativos: Concejal Andarolo Liliana.

Votación en Particular.:

Artículo 1º: Aprobado por Mayoría

Votos Afirmativos: Concejales Arizcuren Alejandro, Gallinger Ariel, Kehler Agustina, Nieves Luis Vicente, Malpeli Fabiana, Ramos Laura, Sanchez Pedro, Schlitter Hilda.

Votos Negativos: Concejal Andarolo Liliana

Artículo 2º: Aprobado por Mayoría

Votos Afirmativos: Concejales Arizcuren Alejandro, Gallinger Ariel, Kehler Agustina, Nieves Luis Vicente, Malpeli Fabiana, Ramos Laura, Sanchez Pedro, Schlitter Hilda.

Votos Negativos: Concejal Andarolo Liliana

Artículo 3º: Aprobado por Mayoría

Votos Afirmativos: Concejales Arizcuren Alejandro, Kehler Agustina, Nieves Luis Vicente, Malpeli Fabiana, Ramos Laura, Sanchez Pedro, Schlitter Hilda.

Votos Negativos: Concejal Andarolo Liliana, Gallinger Ariel.

Artículo 4º al Artículo 8º Aprobados por Mayoría

Votos Afirmativos: Concejales Arizcuren Alejandro, Gallinger Ariel, Kehler Agustina, Nieves Luis Vicente, Malpeli Fabiana, Ramos Laura, Sanchez Pedro, Schlitter Hilda.

Votos Negativos: Concejal Andarolo Liliana