

## LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

### ORDENANZA

(N° 6.493)

#### Honorable Concejo:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo ha considerado el proyecto presentado por el concejal Urruty en el sentido de crear un Fondo Municipal de Tierras en la ciudad de Rosario, cuyo antecedente fuera una iniciativa del mismo concejal referido específicamente a la incorporación de tierras para rehabilitación urbana y vivienda de interés social, el cual incluye las consideraciones realizadas por el proyecto de Ordenanza de los concejales Luna, Ielpi y otros que creaba un Programa para la Recuperación Ecológica y Urbanística en la ciudad.

Visto, que es potestad y deber del Estado Municipal administrar las tierras de su propiedad - según consta en los Artículos 5 y 39, inciso 51 de la Ley Orgánica de Municipalidades- y que este ámbito de actuación constituye un aspecto clave de la función pública, es que se hace necesario revisar los mecanismos actuales que permiten operar sobre el "recurso tierra" en relación a los procesos de formación y crecimiento de la ciudad de Rosario.

El problema del suelo es un eje fundamental alrededor del cual se articula la organización del espacio y las actividades urbanas. No es casualidad, entonces, que en un número importante de países latinoamericanos y del "mundo organizado" se observe una gran preocupación por ajustar los mecanismos de administración públicos relativos a las políticas de tierra, en el marco de la planificación urbana.

De este modo, los gobiernos locales pretenden saldar la disociación del conjunto de factores socioeconómicos que interactúan en el territorio y favorecer el desarrollo de una política de tierras más activa en apoyo de los grupos sociales que habitan la ciudad.

Las tierras de propiedad de la Municipalidad tienen el carácter de bien público o bien privado, de acuerdo con lo especificado en los Artículos N° 43 y N° 45 de la Ley Orgánica de Municipalidades:

**Art. 43.** Declaranse bienes públicos de las Municipalidades, las calles, veredas, paseos, parques, plazas, caminos, canales, puentes, cementerios y cualquier obra pública construida por las Municipalidades o por su orden para utilidad o comodidad común, como asimismo el producto de los impuestos, tasas, derechos, contribuciones, multas y subsidios a que tengan derecho. Mientras estén destinado al uso público no son enajenables y se hallan fuera del comercio.

**Art. 45.** Son bienes privados de las Municipalidades: **a)** Todos los terrenos baldíos, los sin propietarios y lo que pertenezcan al fisco Provincial y se encuentren dentro de los límites del respec-

///

///

tivo Municipio, en las Municipalidades de primeras categorías y de la planta urbana en las de segunda, con excepción de lo que se hubiere reservado el gobierno para obras de utilidad pública con anterioridad a la promulgación de la presente ley o que para el mismo objeto necesitare en adelante de acuerdo con el Artículo 5°. **b)** El producto de las cosas perdidas dentro de la ciudad u olvidadas o abandonadas en las estaciones de cada Municipio; previo los trámites establecidos en los Artículo 2535 del Código Civil y 52 y sus concordantes de la Ley Nacional de Ferrocarriles. **c)** Todos los demás bienes que adquieran en su carácter de persona jurídica.

Para operativizar la administración de estos bienes se cuenta con un registro de todo el patrimonio con el cual es posible dar respuesta a las demandas de las diferentes áreas de gobierno de la Municipalidad (Este registro es responsabilidad del Departamento de Reglamentación y Gestión de Programas Inmobiliarios y Concesiones -Secretaría de Planeamiento).

Toda la tarea emprendida en este sentido, hasta el presente, es sin duda imprescindible pero no resulta suficiente. De un lado, considerando la creciente dificultad que se observa, en los sectores más desfavorecidos, para ingresar al mercado inmobiliario privado y acceder a la tierra, a la vivienda, infraestructura y servicios. Este estado de cosas está reñido con la potencial transformación de las tierras en bienes capitalizables capaces de producir una renta legítima para el Municipio -tanto respecto de la vivienda como de tierras aptas para emprendimientos productivos- y favorecer un crecimiento urbano sostenido. Como consecuencia directa, se obstaculiza la formulación de programas de uso del suelo y la generación de una reserva de tierras aprovechando los costos de oportunidad para futuras utilidades.

De otro lado, la ciudad no cuenta con la necesaria proporción de espacios verdes para garantizar condiciones ecológicas y oportunidades de esparcimiento y recreación para sus habitantes. Este déficit se acentúa si se considera que plazas y parques de nuestra ciudad han sido progresivamente cubiertos por capas de cemento, baldosas, etc. o bien cedidos a asociaciones civiles, lo cual torna difícil su reincorporación al uso público. Si a este cuadro se agrega que se hallan en trámite proyectos que conllevan la privatización de espacios públicos, es clara la carencia real de áreas accesibles en su uso y goce a todos los vecinos.

Asimismo, a partir de la Ley Nacional N° 24.146, la Municipalidad de Rosario se verá obligada, en algunos casos, a abonar sumas de dinero al Estado Nacional para lograr la transferencia a su favor de inmuebles que, considerados "innecesarios" para el cumplimiento de los fines o gestión de la Administración Pública Nacional, puedan ser destinados por el Municipio a programas de rehabilitación y desarrollo urbano, parques o plazas públicas, entre otras finalidades.

///

///

Debe consignarse, entonces, la necesidad y la oportunidad de desarrollar un mecanismo alternativo conforme a la demanda de tierras, movilizandolos activos públicos, de manera de incrementar el patrimonio municipal, adquiriendo tierras urbanas que le permitan un reordenamiento urbanístico que priorice tanto la expansión de espacios verdes como el destino de vivienda de interés social. Ello le permitiría al municipio profundizar su política orientada a solucionar los problemas habitacionales, de equipamiento urbano y de condiciones ecológicas acordes a las necesidades de la población y a la calidad de vida urbana deseada.

Y Considerando: Que la política urbana del municipio se expresa en tres dimensiones esenciales -normativa, instrumentos de planeamiento y mecanismos de gestión- para el logro de una planificación adecuada debe contarse con normativas y códigos de regulación acordes y con instrumentos concretos de actuación que guíen y viabilicen la movilización de tierras al fisco municipal.

Para promover el funcionamiento orgánico de una reserva de tierras constituida, inicialmente, por el patrimonio existente y que considere la incorporación de otras tierras de origen público o privado, se propone la creación de un Fondo Municipal de Tierras consignándose los siguientes objetivos:

- Optimizar los mecanismos de gestión municipal en lo referente a las tierras.
- Desarrollar, tanto técnica como económicamente, una estrategia de crecimiento de la ciudad, en el marco de la gestión urbanística.
- Agilizar la preparación de tierras edificables o reserva de terrenos, de futura utilización, destinando la reserva de tierras a programas de interés social de vivienda y equipamiento colectivo.
- Incrementar la superficie de espacios verdes de uso público.
- Analizar, proyectar y ejecutar intervenciones urbanísticas que, mediante la incorporación o afectación de superficies, tiendan a mejorar la vida en el municipio desde el punto de vista ecológico.

Por todo lo expuesto, la Comisión eleva para su aprobación el siguiente proyecto de

## **ORDENANZA**

**Artículo 1º.-** Créase el Fondo Municipal de Tierras a integrarse por los inmuebles actualmente de propiedad municipal, tanto de origen público como privado, más aquellos que se reciban o adquirieran con objeto de constituir una reserva de tierras.

///

///

Esta reserva deberá satisfacer tanto las necesidades de los sectores de menores ingresos, concernientes a rehabilitación urbana, vivienda, y equipamiento colectivo como los requerimientos de espacios verdes para la población en su conjunto.

**Art. 2º.-** El Fondo Municipal de Tierras tendrá a su cargo la determinación de qué tierras y en qué condiciones se incorporan a la reserva. Los sistemas de incorporación de tierras serán: compra-venta, canje por deudas municipales, donaciones, cesiones, expropiaciones, comodato, programas intermunicipales de tierras. Mecanismos que se desarrollarán sobre la base de una incorporación planificada que garantice el destino de las mismas, de acuerdo con los fines explicitados en el Art. 1º de esta Ordenanza.

**Art. 3º.-** Las acciones del Fondo se organizarán a través de la implementación de dos programas: Programa de Recuperación Ecológica y Urbanística y Programa de Rehabilitación Urbanística para la Vivienda de Interés Social.

**Art. 4º.-** El Programa de Recuperación Ecológica y Urbanística operará sobre las tierras consideradas como bienes públicos, y sobre aquellos bienes privados que, por asignárseles el uso de espacio verde, pasaran a la condición de públicos.

**Art. 5º.-** A los efectos de incrementar, progresivamente, la proporción de espacios verdes de la ciudad el programa deberá contemplar la incorporación anual de veinte (20) has., por el término de cinco (5) años. Para el plazo previsto, estas 100 has. serán consideradas un total mínimo irrenunciable, previéndose, en la medida que se evalúen otras operaciones posibles, mayores incorporaciones de tierras para este destino.

**Art. 6º.-** El Programa de Rehabilitación Urbanística para la Vivienda de Interés Social actuará sobre las tierras consideradas como bienes privados de la Municipalidad.

**Art. 7º.-** El Fondo de Tierras será administrado por un Directorio integrado por cinco (5) miembros titulares: un (1) representante de la Secretaría de Planeamiento, un (1) representante de la Secretaría de Hacienda, un (1) representante del Servicio Público de la Vivienda, un representante por cada una de las Comisiones del Honorable Concejo Municipal, a saber, Comisión de Planeamiento y Urbanismo y Comisión de Ecología:

1) La coordinación general de los Programas estará a cargo del Secretario de Planeamiento, quien podrá delegar sus funciones específicas en un funcionario de su repartición, en el caso del Programa de Recuperación Ecológica y Urbanística, y en el Director del Servicio Público de la Vivienda, en el caso del Programa de Rehabilitación Urbanística para la Vivienda de Interés Social.

**Art. 8º.-** El Directorio fijará las normas y los objetivos del Fondo Municipal de Tierras y establecerá, con periodicidad, las políticas a seguir, consignándose las siguientes acciones:

///

///

- 1) Determinar para cada inmueble la posibilidad jurídica y conveniencia económica, urbanística y ecológica de su enajenación.
- 2) Recabar las tasaciones de los inmuebles cuya enajenabilidad, conforme al inciso anterior, resulte posible y conveniente.
- 3) Proponer la venta de aquellos inmuebles que sea aconsejable enajenar, en virtud de los incisos precedentes, garantizando que en ningún caso impliquen disminución del valor económico del patrimonio inmobiliario municipal ni de la superficie destinada a espacios verdes de uso público.
- 4) Con los fondos que se obtengan de la venta de los inmuebles, aconsejar y disponer la adquisición de otros para cumplir las finalidades de los dos programas; respetando la proporción del 50% del destino de las tierras para espacios verdes de uso público.
- 5) Priorizar la adquisición de aquellos inmuebles que sirvan a los objetivos previstos en el Art. 1, y por los cuales deba abonarse algún valor en razón de la aplicación de la Ley Nacional N° 24.146, así como de cualquier otra normativa en virtud de la cual se pudiera lograr la transferencia de inmuebles nacionales o provinciales al patrimonio municipal.

**Art. 9°.-** A los efectos de garantizar la participación de las instituciones vinculadas a esta ordenanza, se conformará un Consejo Asesor del Fondo Municipal de Tierras invitándose a participar a representantes de entidades ecologistas, Colegio de Arquitectos, Universidad Nacional de Rosario, entidades profesionales y las áreas del ejecutivo que se consideren pertinentes.

**Art. 10°.-** Inicialmente, el Fondo Municipal de Tierras deberá convocar a una **Comisión ad-hoc**, integrada por responsables de la Secretaría de Planeamiento y del Servicio Público de la Vivienda, con el objetivo de reasignar el uso de las tierras -patrimonio actual de la Municipalidad-, redefiniendo sus calidades y condiciones con miras a deslindar aquellas destinadas a espacios verdes o viales y aquellas que puedan integrar la reserva para la vivienda.

**Art. 11°.-** La Comisión ad-hoc tendrá la responsabilidad de elaborar un Programa de Uso de las Tierras, en un plazo no mayor a 60 días, que deberá ser elevado al Directorio quién a su vez lo enviará al Honorable Concejo Municipal para su aprobación.

**Art. 12°.-** La redacción de la Reglamentación del Fondo Municipal de Tierras, con la especificación reglamentaria correspondiente a cada programa, estará a cargo de la Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario, debiendo la misma convocar al Directorio para su aprobación.

**Art. 13°.-** El capital inicial con que contará el Fondo de Tierras estará integrado por los inmuebles de propiedad municipal según lo dispuesto en el Artículo 2 de esta Ordenanza. Este patrimonio inicial no podrá ser, de ninguna manera, disminuido sino, por el contrario, la política del fondo se ///

orientará, necesariamente, a incrementar el capital.

**Art. 14°.-** Los fondos con que contará para el cumplimiento de sus funciones específicas estarán integrado por aquellos que provengan de la venta de inmuebles municipales disponibles no considerados imprescindibles para el normal desenvolvimiento de la administración y las funciones irrenunciables de la Municipalidad y por los que provengan de donaciones.

**Art. 15°.-** El Fondo Municipal de Tierras podrá gestionar la incorporación de capital proveniente de Entidades Financieras de Fomento, tanto Nacionales como Internacionales.

**Art. 16°.-** A fin de dar cumplimiento a los artículos precedentes se habilitará una cuenta en el Banco Municipal de Rosario administrada por el Fondo Municipal de Tierras.

**Art. 17°.-** Todas las operaciones relativas al funcionamiento del Fondo Municipal de Tierras se realizarán de acuerdo con lo establecido en los Artículos 10° y 11° de la Ley Orgánica de Municipalidades y en la Ordenanza General de Contabilidad.

**Art. 18°.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.-

**Sala de Sesiones,** 27 de Noviembre de 1997.-

**Expte. N° 90011-P-97-H.C.M.-**