



H. CONCEJO MUNICIPAL  
ROSARIO  
Dirección General de Despacho

## LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

### ORDENANZA

(Nº 7.442)

#### Honorable Concejo:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo, ha tomado en consideración el proyecto de Ordenanza presentado por los Concejales Urruty y Carrió, quienes manifiestan la presentación efectuada por un numeroso grupo de vecinos que representan a cincuenta y ocho (58) familias de trabajadores que, oportunamente, adquirieron terrenos en la zona oeste de nuestra ciudad con el objetivo de edificar en ellos su vivienda propia, en el marco de un proyecto de conjunto habitacional impulsado por la Cooperativa de Viviendas “Mendoza” Ltda., quienes reclaman nuestra intervención para regularizar la situación en que se encuentran sus inmuebles.

Considerando: Que, dicho emprendimiento, ubicado en calle Donado y Av. Mendoza y cuya denominación es “Centro Habitacional Mendoza”, tenía como indudable finalidad la de solucionar el problema del hábitat y su equipamiento para un importante número de familias rosarinas.

Que, la Cooperativa de Viviendas “Mendoza” Ltda. (actualmente disuelta – Personería Jurídica Nº 8.448), en el año 1979 realizó la subdivisión del lote origen en once fracciones que fueran escrituradas a nombre de los beneficiarios del programa, en condominio entre grupos de tres a ocho adquirentes, y en el año 1980 obtuvo el Permiso de Obra Nº 4.069/80 para la construcción de viviendas en estas parcelas.

Que, en virtud de que la Cooperativa no obtuvo la financiación prevista para la concreción de las viviendas, éstas debieron ser edificadas por los propios interesados con su esfuerzo personal, y en la medida de sus posibilidades, en tiempos de severas dificultades económicas, no pudiendo aún muchos de ellos, completar las obras iniciadas.

Que, la regularización dominial de los inmuebles pasa, ineludiblemente, por la división de los condominios establecidos, de modo que cada familia pueda escriturar su lote en forma independiente y preservar así el mínimo patrimonio que tantos años de sacrificios les permitió adquirir.

Que, estos vecinos no logran obtener a través de los procedimientos normales las correspondientes certificaciones de final de obra que les permitirían escriturar individualmente sus viviendas, dado que dichas edificaciones fueron efectuadas por cada propietario gradualmente y no siempre de acuerdo al prototipo proyectado – aunque si respetaron las adjudicaciones originales -, generándose así disparidad de situaciones en cada una de esas grandes parcelas.

Que, aún cuando esto no fuera así, sería muy oneroso para los distintos propietarios realizar los trámites exigidos por el Régimen de Propiedad Horizontal, y para la mayoría, regularizar las viviendas construídas.

Que, una escrituración individual, es decir, por cada uno de los cincuenta y ocho lotes, además de darles mayor seguridad jurídica respecto de sus propiedades y mayor independencia, permitiría deslindar las responsabilidades de cada uno de los condóminos, a fin de afrontar las obligaciones impositivas.

Que, ha habido varios intentos de parte de algunos de estos propietarios en avanzar en el proceso de regularización de sus propiedades, aún asumiendo el costo de abonar impuestos y tasas municipales de otros vecinos con menores ingresos económicos, pero todas fracasaron.

Que, la Ordenanza de Urbanizaciones y División del Suelo Nº 6.492/97 contempla, en su Artículo 4.2.3. “Programas de Urbanización de Interés Social” (modificado por la Ordenanza Nº 6.563/98), situaciones como la presente, flexibilizando la normativa general que impone el mencionado instrumento jurídico, de manera de posibilitar una solución viable a los emprendimientos que, como el que nos ocupa, tienden a concretar proyectos de provisión de tie-



**H. CONCEJO MUNICIPAL**  
**ROSARIO**  
*Dirección General de Despacho*

rras y servicios o construcción de viviendas de bajo costo.

///

///

Por lo expuesto, esta Comisión solicita la aprobación del siguiente proyecto de:

## **ORDENANZA**

**Artículo 1º.-** Declárase de interés social, en el marco del Artículo 4.2.3. de la Ordenanza N° 6.492/97 y su modificatoria, la Ordenanza N° 6.563/98, a la urbanización denominada “Centro Habitacional Mendoza”, ubicada en calle Donado y Av. Mendoza sobre los inmuebles empadronados catastralmente en la Sección 16ª - S/M – Gráfico 180 – Subdivisión 4, 5, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18 y 19, originados en la subdivisión aprobada mediante Plano N° 101.750/79.

**Art. 2º.-** La subdivisión propuesta deberá respetar las condiciones generales establecidas por la Ordenanza de Urbanización y Subdivisión del Suelo N° 6.492/97, con las excepciones que establece la norma para los emprendimientos de interés social, respondiendo a la ubicación de las viviendas originalmente prevista en el Permiso de Edificación N° 4.069/80, con las adecuaciones que la realidad edilicia actual tornen necesario introducir, y en un todo de acuerdo al proyecto de loteo que forma parte integrante de la presente.

Plano adjunto, etc.-

**Art. 3º.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.-

**Sala de Sesiones, 21 de Noviembre de 2002.-**

**Expte. N° 122583-P-2002-H.C.M.-**