



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE O R D E N A N Z A (Nº 8.263)

Concejo Municipal:

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo, Obras Públicas y Seguridad y Ecología y Medio Ambiente, han tomado en consideración el proyecto de Ordenanza presentado por los Concejales Falcón, Zamarini, Comi, Foresi, Sciutto, Debiasi, Boasso, Gómez, Alonso, Pugliani, Pedrana, Jasienovicz y Colono quienes manifiestan sobre los esfuerzos cada vez mayores para llegar a la vivienda propia, por parte de las familias de ingresos medios, y la dificultad de concretar esta meta debido a la falta de Políticas Públicas como Privadas, que den repuesta a esta necesidad.

CONSIDERANDO: Que, una vivienda segura, salubre y con servicios básicos es una necesidad primordial para el bienestar físico, psicológico, social y económico de los ciudadanos, pero fundamentalmente, uno de los derechos esenciales enunciados en nuestra Constitución Nacional.

Que, según el INDEC, el déficit habitacional en los centros urbanos del país es del veinte por ciento (20 %); que esta situación se agravó a partir de las sucesivas crisis de las últimas décadas, volviéndose dramática la reducción de los ingresos en los estratos medios y bajos de nuestra población.

Que, las cuotas de créditos no pueden ser afrontadas por el sueldo promedio de la clase media trabajadora, y que las mismas superan holgadamente el valor de los alquileres que se pagan actualmente.

Que, es este sector el menos beneficiado por los diferentes planes de vivienda promovidos desde el Estado, en cualquiera de sus estamentos.

Que, con la puesta en marcha de políticas activas en este sentido estaríamos haciendo descender a mediano plazo el déficit habitacional en nuestra ciudad y, por consiguiente, interviniendo positivamente en la formación de precios en el mercado inmobiliario, tanto para la compra-venta como para los alquileres.

Que, esta franja de la población no puede resolver su problema habitacional debido al incremento sostenido en los precios de los insumos para la construcción.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Que, sería necesario flexibilizar los requisitos para poder justificar los ingresos y garantías necesarios de estas familias, para el acceso a líneas de créditos que el mercado inmobiliario ofrece en este momento en forma y en monto.

Que, según el Banco Central de la República Argentina (B.C.R.A.), de las veintidós mil noventa y uno (22.091) solicitudes de créditos presentadas hasta mayo del 2007, sólo se aprobaron seis mil setenta y cinco (6.075), es decir el veintisiete por ciento (27%), de las cuales solo se otorgaron tres mil cuarenta y nueve (3.049), en todo el país.

Que, hoy el déficit habitacional en nuestra ciudad ronda las veinticinco mil (25.000) unidades, (explicó el responsable de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, D.P.V.y U., Carlos Feruglio).

Que, según la Cámara Inmobiliaria Argentina (C.I.A.), a partir de la mayor demanda de la clase media insatisfecha, los precios de los alquileres aumentaron un diecisiete por ciento (17 %) en el 2007 y se duplicó el valor en los últimos tres años.

Que, la diferencia entre alquiler y cuota hipotecaria, sólo podría subsanarse mediante la instrumentación de medidas concretas por parte del Estado y, mejor aún, si estas se realizaran a partir de un trabajo coordinado entre Nación, Provincia, Municipio y organismos pertinentes.

Que, también remiten al déficit habitacional los altos costos de los alquileres, ya que la distorsión entre el tipo de oferta y la demanda existente empuja los precios de los mismos hacia arriba, así como las construcciones precarias, las irregularidades en el dominio de la tierra y, aunque marginalmente, ciertos casos de toma ilegal de inmuebles.

Que, los mayores desarrolladores del mercado inmobiliario y de la construcción actualmente solo construyen para los sectores que no necesitan ningún tipo de financiamiento, haciendo que la oferta se oriente casi exclusivamente hacia las viviendas de estándar elevado para las clases media alta, alta y los extranjeros, que pueden pagar al contado y en dólares.

Que, los permisos de edificación se han estabilizado, y todos los índices del sector muestran que el ritmo de la construcción, motor de la recuperación económica luego de la crisis del 2002, se desacelera, siendo uno de los factores el alto grado de dificultades que encuentran los sectores medios para pagar una vivienda.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Que, el boom de la actividad podría desacelerarse debido al encarecimiento de los materiales, la mano de obra, los terrenos, y una decreciente inversión privada.

Que, con esta iniciativa se aspira a establecer un sistema que contribuya a equiparar las cuotas de la compra de la vivienda propia, con el costo de los alquileres que se pagan habitualmente en el mercado local, no desestabilizando la economía familiar de estos sectores.

Que, en el Servicio Público de la Vivienda (S.P.V.) existieron proyectos similares en algunos aspectos que tenían por objetivo atender esta problemática en la zona oeste de la ciudad, así como propuestas que contemplaban la preservación de las viviendas de valor patrimonial en el distrito centro, destinándola a estos mismos sectores.

Que, es de vital importancia contemplar dentro de los proyectos de construcción de viviendas para los sectores de ingresos medios no producir el desarraigo de estas familias, a sus barrios, a sus clubes, a sus instituciones en general, a sus costumbres y al tejido social que los contiene.

Que, la utilización positiva de terrenos abandonados dentro del éjido urbano y muchas veces en el corazón de las barriadas, contribuye en gran medida a: reducir los basurales clandestinos, al desmalezamiento de estos, a la desratización de la zona aledaña y a la ocupación del espacio ocioso que, en algunos casos, es apropiado por personas de conducta marginal, con los consiguientes problemas de inseguridad que esto trae aparejado.

Que, un buen parámetro para tener en cuenta a la hora de la puesta en marcha de los proyectos habitacionales serían las áreas barriales, las cuales están divididas en los seis distritos del municipio de la ciudad de Rosario.

Que, tanto el Concejo Municipal de Rosario, con fondos propios acuñados de sucesivos ahorros presupuestarios, como el Servicio Público de la Vivienda, con el aporte del terreno de su propiedad, construyeron un edificio que en cierta medida estaba destinado a dar repuesta a la demanda de estos sectores, mostrando una vocación y una sensibilidad claras para poner en agenda esta problemática.

Por lo expuesto, estas Comisiones elevan para su aprobación el siguiente proyecto de:



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

ORDENANZA

CAPÍTULO I Del Programa.

Artículo 1º.- Créase el “**Programa Municipal de Construcción de Viviendas para Familias de Ingresos Medios**”, el cual funcionará en el ámbito del Servicio Público de la Vivienda, ente autárquico de la Municipalidad de Rosario, con el objeto de articular políticas tendientes a garantizar el acceso a la vivienda propia y a un hábitat digno para este segmento de la población, tal como lo establece el Artículo 14 bis de nuestra Constitución Nacional.

Art. 2º.- Serán considerada familias de ingresos medios, aquellos grupos familiares cohabitantes, cuyos ingresos demostrables a la fecha de la sanción de la presente Ordenanza, se encuentren entre los dos mil quinientos (\$ 2.500) y cinco mil pesos (\$ 5.000). Dichos topes de ingresos podrán ser actualizados periódicamente por este Cuerpo.

Art. 3º.- Encomiéndase al Departamento Ejecutivo Municipal (D.E.M.), a través del Servicio Público de la Vivienda (S.P.V.), la realización de los Convenios pertinentes con la Dirección Provincial de Viviendas y Urbanismo (D.P.V.y U.), con el objeto de acordar la asignación del cupo de unidades habitacionales necesarias, procedentes del “Plan Federal de Viviendas”, para la concreción del proyecto inicial de ciento cuarenta y cuatro (144) viviendas unifamiliares previstas en la primera etapa de este nuevo Programa, así como en las etapas subsiguientes.

Art. 4º.- Encomiéndase al Departamento Ejecutivo Municipal, a través del Servicio Público de la Vivienda, la realización de un Convenio específico con el Banco Municipal de Rosario, cuyo objeto será que éste realice las gestiones de certificación y aprobación de las solicitudes de los potenciales beneficiarios, así como el posterior recupero a través del cobro de las cuotas del financiamiento de las viviendas.

CAPÍTULO II De los Terrenos

Art. 5º.- Destínese el cien por ciento (100%) del valor del terreno y el cincuenta por ciento (50%) de la comercialización de los departamentos (edificación), que en su momento construyera el Concejo Municipal de Rosario en calle Suipacha 50 bis, a la compra de doce (12) terrenos, dos (2) por cada Distrito Municipal, donde se construirán



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

doce (12) viviendas en cada uno de ellos. Haciendo un total de ciento cuarenta y cuatro (144) unidades para la primera etapa del presente Programa.

Art. 6º.- Destínese del Banco de Tierras de la Municipalidad de Rosario, los terrenos en calidad de ociosos de todos los Distritos. Los mismos deberán cumplir con las siguientes condiciones, ser loteos aprobados, con servicios de agua potable, cloacas y energía eléctrica e integrados a los Servicios de Salud, Educación y transporte de la ciudad para la instrumentación de esta etapa y de las subsiguientes.

Art. 7º.- Encomiéndase al Departamento Ejecutivo, la realización de los trámites pertinentes para hacerse de la propiedad de los terrenos y/o viviendas en estado de abandono, cuya superficie sea potencialmente adecuada para el Programa y cuya morosidad sea mayor a su valor de mercado, con el fin de incorporarlos a esta operatoria; como así también, a través de los Convenios ínter estamentales necesarios, para la adquisición de las propiedades del Estado Nacional o Provincial que puedan cumplir con los requisitos generales de este proyecto.

Art. 8º.- En el Área Central y el Primer Anillo Perimetral, se priorizarán los Inmuebles de Valor Patrimonial para incorporarlos a esta operatoria.

Art. 9º.- El Departamento Ejecutivo Municipal destinará de su Presupuesto Anual, el monto suficiente para la adquisición de por lo menos un terreno por Distrito para la continuidad de este Programa.

Art. 10º.- Un porcentaje de lo recaudado vía pago de las cuotas, será destinado a la constitución de un Fondo para la compra de nuevos terrenos. Dicho porcentaje, será consensuado entre el Servicio Público de la Vivienda (S.P.V.) y la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo (D.P.V. y U.).

CAPÍTULO III

De la Construcción de las Viviendas.

Art. 11º.- La construcción de las viviendas se podrá realizar utilizando tres tipos de planes:

11.1: “ Programa Federal de Construcción de Viviendas”: A través de la presentación de proyectos por parte de éste a la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo (D.P.V.y U.), para su aprobación dentro del cupo total de viviendas destinadas a la Ciudad de Rosario. Se construirán doce (12) viviendas por terreno y en cada uno de estos la edificación constará de planta baja y tres pisos, adecuándose el proyecto a las dimensiones del terreno.

11.2: “Programa Federal de Emergencia Habitacional”: La obra es llevada a cabo a través de las Cooperativas de Trabajo para la Construcción, creadas a tal efecto por



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Resolución N° 2.038, con su modificatoria N° 3.016, por parte del Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social - I.N.A.E.S.

11.3: “Programa Federal de Mejoramiento de Vivienda - Mejor Vivir”: Se construye a través de Cooperativas reunidas a tal efecto.

Art. 12°.- En todos los casos el Anteproyecto, Proyecto y Legajo de Obra del prototipo de la vivienda deberán ser realizados por el S.P.V., como así también la readecuación de éste a los distintos tipos de terrenos, no debiendo ser inferiores a los cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie.

CAPÍTULO IV De los Beneficiarios.

Art. 13°.- A los efectos de la instrumentación de este Programa, el Servicio Público de la Vivienda abrirá un Padrón Específico, dando a conocer dicha convocatoria públicamente, así como también para la actualización de datos, a los efectos de la instrumentación de este Programa.

El Padrón definitivo deberá publicarse en la Página Web de la Municipalidad de Rosario a los efectos de un fácil acceso del público a esta información.

Art. 14°.- Dichos beneficiarios se seleccionarán teniendo en cuenta, en primer lugar, su nivel de ingresos, tal cual lo fija la presente Ordenanza. Luego se dividirán según sus domicilios reales en los seis Distritos de la Ciudad, más una subdivisión en áreas barriales, de acuerdo a lo establecido por la Secretaría General de la Municipalidad de Rosario en el Presupuesto Participativo.

Con este tipo de sub-divisiones se busca cumplir, entre otras metas, con una de las premisas fundamentales de la presente Ordenanza: dar respuesta a la necesidad de vivienda de estos sectores, sin que esto devenga en el desarraigo de sus costumbres y de los lugares donde cotidianamente reproducen sus modos de vida.

Además, deberá darse prioridad a aquellos grupos familiares que estén compuestos por niños en edad escolar, adultos mayores, e integrantes con capacidades diferentes.

Art. 15°.- Si la cantidad de inscriptos supera los cupos de unidades habitacionales a construir por el Programa, se procederá a un sorteo público para la confección del orden del citado padrón para esta primera etapa.

Art. 16°.- Unidades de reserva. De acuerdo con la Resolución N° 3.821 y para mantener el espíritu de esta normativa, es que se destinará la cantidad de cuatro (4)



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

unidades para el personal municipal de planta permanente que se desempeñe en este Concejo Municipal.

Al momento de la inscripción los mismos deberán cumplir con los requisitos exigidos en la presente Ordenanza.

La inscripción de estos se efectuará en el Servicio Público de la Vivienda.

De ser superior el número de aspirantes a las unidades reservadas, se procederá a un sorteo de las mismas.

Los cuatro beneficiarios resultantes del sorteo, se le destinará la unidad de vivienda, según Distrito donde pertenece.

Art. 17°.- El padrón definitivo surgido del sorteo será enviado al Banco Municipal de Rosario para la aprobación de las solicitudes y el posterior cobro de las cuotas, que se harán efectivas a partir del momento de entrega de las viviendas.

CAPÍTULO V

Comisión de Seguimiento.

Art. 18°.- Créase la “Comisión de Estudio y Seguimiento del Programa Municipal de Construcción de Viviendas para las Familias de Ingresos Medios”, la que estará integrada por:

- Tres (3) representantes de Concejo Municipal de Rosario, uno por la primera minoría y dos por las restantes.
- Un (1) representante de la Facultad de Arquitectura de la U.N.R.
- Un (1) representante de la Facultad de Ingeniería de la U.N.R.
- Un (1) representante de la Facultad de Cs. Económicas y Estadísticas de la U.N.R.
- Dos (2) representantes del Servicio Público de la Vivienda de la Municipalidad de Rosario.
- Dos (2) representantes de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo: uno (1) por la Delegación Rosario y uno (1) por la Delegación Provincial.
- Un (1) representante del Banco Municipal de Rosario.

Art. 19°.- Dicha Comisión, se reunirá bimestralmente en el ámbito del Concejo Municipal de Rosario y tendrá por objetivo el seguimiento del Programa en sus distintas etapas, el estudio de nuevas propuestas que resuelvan las dificultades que puedan sucederse durante la ejecución del presente Programa, como así también la elaboración de propuestas que modifiquen la presente y que deberán ser elevadas a la



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Comisión de Planeamiento para su tratamiento y posterior aprobación por este Cuerpo.

CAPÍTULO VI Del Recupero.

Art. 20°.- El Banco Municipal de Rosario, a través del Convenio específico citado anteriormente, será el encargado de la aprobación de las solicitudes de los beneficiarios que cumplimenten con los requisitos indispensables para acceder al financiamiento.

Art. 21°.- La aprobación del financiamiento deberá contar como garantía de cobrabilidad con la correspondiente Hipoteca de Primer Grado del inmueble adjudicado.

Art. 22°.- Las cuotas del crédito hipotecario deberán ser mensuales, iguales y consecutivas y liquidadas por sistema francés por el agente bancario citado, no pudiendo ser menores al veinte por ciento (20%) de los ingresos demostrables, o sea, ubicándolas dentro de los rangos de ingresos del Programa, serían de entre quinientos (\$500) y mil pesos (\$1.000).

Art. 23°.- En todos los casos, los adjudicatarios podrán convenir una cuota mayor a la mínima fijada para acortar los plazos de cancelación del crédito como así también la efectivización de más de una cuota por vencimiento.

Art. 24°.- El interés del financiamiento será igual al cobrado por la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo para las viviendas del "Plan Federal de Construcción de Viviendas".

Art. 25°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

Sala de Sesiones, 30 de abril de 2008.-

Expte. N° 162434-P-2008 CM.-

Información generada por la Dirección Gral. de Despacho y procesada por la Dirección Gral. de Información Documental