

DCLE



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche



"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"
(Ordenanza 1421-CM-04)

19 SEP 2024

PROYECTO DE ORDENANZA N° **182/24** 5

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: MODIFICA ORDENANZA 1815-CM-2008.
DEROGA 134-CM-1992.

ANTECEDENTES:

Constitución Nacional.
Constitución de la Provincia de Río Negro
Carta Orgánica Municipal
Sentencia 01-TC-2017
Acta de Directorio 230-2024
Resolución 46-IMTVHS-2024

FUNDAMENTOS:

El art. 192 de la Carta Orgánica Municipal creó al Instituto Municipal de la Vivienda, con el fin de llevar adelante el desarrollo de los planes de acceso a la vivienda a través de la construcción, urbanización de tierras y la promoción de la vida comunitaria, facilitar el acceso a la vivienda única y permanente, mediante políticas de crédito y operatorias que permitan el desarrollo de planes habitacionales o proyectos constructivos, promoviendo políticas y acciones autogestivas y cogestivas, urbanizar asentamientos y núcleos habitacionales transitorios, y asumir la ejecución de políticas en coordinación con otros organismos de la Provincia o la Nación.

Aquel artículo dispuso la reglamentación operativa del Instituto por medio de ordenanza a ser dictada por el cuerpo deliberativo municipal.

En cumplimiento de la manda convencional, la Ordenanza 1815-CM-2008 creó el Instituto Municipal de Tierras y Viviendas para el Hábitat Social (IMTVHS).

En aquella, su artículo 5° refiere a las facultades del organismo sobre el registro de demandantes de soluciones habitacionales y la creación de un mecanismo de priorización para las adjudicaciones. El Directorio del IMTVHS fijó un mecanismo de selección de preadjudicatarios mediante Resolución N° 46-IMTVHS-2024. A fin de dejar plasmado y con continuidad en el tiempo los parámetros básicos sentados en aquella, que se consideran atienden debidamente las necesidades de los ciudadanos barilochenses, como así también transparenta el mecanismo de preselección adoptado, interesa que aquel se vea adoptado como criterio general de la Ordenanza.

MAGGI MARIA SOFIA
Secretaría de Planeación y Territorio
Municipalidad S.C. de Bariloche

WALTER ENRIQUE CORTES
Intendente Municipal
San Carlos de Bariloche

DCLE



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche



"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"
(Ordenanza 1421-CM-04)

Por su parte, la Ordenanza 134-CM-1992 creó el Registro Municipal de Terrenos y Viviendas y un Índice de Adjudicación que funciona dentro de la órbita del IMTVHS en el Departamento de Abordaje Territorial, si bien esto no fue establecido mediante Ordenanza, para evitar esta superposición normativa, que por aplicación del principio de conservación –norma posterior deroga norma anterior–, en los hechos ya se encontraba derogada por el art. 5 inc. o) *in fine* de la Ordenanza 1815-CM-2008, con las facultades establecidas en el artículo citado en el párrafo precedente, se propone que se derogue la Ordenanza 134-CM-1992 y se fijen los criterios básicos de selección de los adjudicatarios en el marco de la Ordenanza 1815-CM-2008, generando una normativa integrada de funcionamiento del IMTVHS.

El Índice de Adjudicación creado en el Anexo I de la Ordenanza 134-CM-1992 fue una herramienta eficaz para priorizar las situaciones de mayor necesidad entre los demandantes, pero la experiencia muestra que las operatorias habitacionales no deben ser socialmente homogéneas, dado que esto no contribuye a la integración social. Máxime cuando al momento de remisión del presente proyecto legislativo, el mercado inmobiliario general se presenta cada vez más restrictivo para el público en general, como consecuencia de la situación económica que atraviesa el país y los bajos niveles salariales bajo estándares internacionales. Las políticas urbanas hace tiempo vienen planteando la necesidad de mayor mixtura social e integración de usos. Asimismo, esta mixtura mejora el nivel de sustentabilidad económico-financiera de las operatorias que estarían condenadas a ser completamente subsidiadas si se aplicara solamente a partir de lo que resulta de la aplicación de dicho Índice.

Esta desactualización del Índice llevó paulatinamente a que las preadjudicaciones y adjudicaciones se realizaran de forma discrecional, sin fundamentos en informes de áreas técnicas del IMTVHS o mediante ordenanzas *ad-hoc*, en su mayor parte en el marco de convenios con entidades intermedias. Esto restó transparencia a la política de hábitat del IMTVHS e implicó que se pierda la capacidad de control de los requisitos que deben cumplir los adjudicatarios y de las condiciones de venta de los lotes sociales generados.

Por ello, es necesario establecer criterios claros y transparentes para la selección de adjudicatarios de las operatorias habitacionales. Se propone que un porcentaje de los adjudicatarios resulten de la aplicación de un mecanismo de selección que contemple las características socioeconómicas de los hogares para priorizar aquellos que se encuentran en una situación de mayor vulnerabilidad, pero que el resto de los adjudicatarios se seleccione mediante sorteo público ante escribano, de forma de dotar de mayor transparencia a la operatoria y mejorar la ecuación económico-financiera y el recupero por parte del IMTVHS.

El Tribunal de Contralor se abocó a estas cuestiones en ocasión de la Sentencia 01-TC-2017, que emplazó al Directorio del Instituto a que *“en el plazo de seis meses deberá diseñar e im-*

DCLE



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche



"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"
(Ordenanza 1421-CM-04)

plementar las mejoras de los sistemas de gestión necesarias, en la línea esbozada en los considerandos, y establecer por resolución protocolos precisos que estructuren los requisitos y procedimientos generales e ineludibles que deben anteceder a la adjudicación de soluciones habitacionales, sobre bases equitativas e igualitarias y que enerven definitivamente la discrecionalidad, debiendo informar a este Tribunal mensualmente sobre los avances del proceso en el sentido indicado". La misma ha motivado a este Directorio a la presentación del presente proyecto ordenanza.

El art. 38 de la Carta Orgánica Municipal es muy claro respecto de la competencia del Concejo Deliberante Municipal para la disposición de bienes del dominio municipal. No obstante ello, se ha advertido como práctica habitual el otorgamiento de permisos precarios de ocupación y/o comodatos sobre aquellos por parte de funcionarios del IMTVHS. Es por ello que, si bien resulta una reiteración de la Carta Orgánica Municipal, se ratifique la competencia del poder legislativo municipal en esa área, estableciéndose además, la sanción de nulidad absoluta y manifiesta para aquellos actos que infrinjan las aludidas disposiciones, evitando actos de corrupción, fomentando la transparencia y resguardando el derecho de los inscriptos en el registro de demanda.

Si bien la redacción actual del art. 15 de la Ordenanza 1815-CM-2008 cuenta con claridad respecto de que el IMTVHS ha de seguir para preadjudicar soluciones habitacionales y en particular, su régimen de publicidad, el incumplimiento de estas formas esenciales en el pasado sumado al hecho de brindar aún más transparencia a dichos procesos de selección, torna necesario precisar aún más el procedimiento a seguir a tales efectos.

Es imperiosa la necesidad de establecer restricciones administrativas sobre los derechos reales sobre los lotes y viviendas sociales que se adjudiquen bajo esta Ordenanza, estableciendo una restricción que prohíba su venta a terceros por un plazo de 10 años. Asimismo, una vez levantada la restricción, establecer un derecho de preferencia sobre los lotes y viviendas sociales para que el adjudicatario deba ofrecer al IMTVHS la venta del inmueble en las mismas condiciones que las ofrecidas a terceros. Motiva la necesidad de introducir estas restricciones el hecho de que se han advertido la existencia transacciones con lotes sociales adjudicados desnaturalizándose absolutamente su naturaleza de fomento y no para que se lleven adelante verdaderas políticas de vivienda.

Finalmente, a fin de agilizar instancias del trámite administrativo con posterioridad a que vuestro Concejo adjudique soluciones habitacionales, se cree conveniente que sea la Dirección del IMTVHS quien resulte competente para la firma de boletos compraventa, planes de pago y escrituras traslativas de dominio.

MAGGI MARIA SCRIA
Secretaria de Manejamiento Territorial
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

WALTER ENRIQUE CORTES
Intendente Municipal
San Carlos de Bariloche



DCLE

Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"
(Ordenanza 1421-CM-04)

Por todo ello, solicitamos la aprobación de la presente Ordenanza.

AUTOR: INTENDENTE WALTER E. CORTES

COLABORADORES: INSTITUTO MUNICIPAL DE TIERRA Y VIVIENDA PARA
EL HÁBITAT SOCIAL

El proyecto original N.º / fue aprobado en la sesión del día de de 2024, según consta en el Acta N.º / . Por ello, en ejercicio de las atribuciones que le otorga el Art. 38 de la Carta Orgánica Municipal,

DCLE



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche



"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"
(Ordenanza 1421-CM-04)

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CARLOS DE BARILOCHE
SANCIONA CON CARÁCTER DE

ORDENANZA

Art. 1º) Sustitúyase el inc. a) del artículo 3º de la Ordenanza 1815-CM-2008 por el siguiente:

"a. Contribuir al acceso a la vivienda digna de todos los habitantes de San Carlos de Bariloche, que estén imposibilitados por razones económicas y sociales de acceder a la misma por cualquiera de los medios regidos por el sector privado, y que requieran de financiación parcial del sector público para lograrlo."

Art. 2º) Sustitúyase el inc. e) del artículo 3º de la Ordenanza 1815-CM-2008 por el siguiente:

"Garantizar la regularización dominial de los inmuebles a favor de los destinatarios de las diferentes operatorias cuya iniciativa tenga origen en el IMTVHS".

Art. 3º) Sustitúyase el inc. h) del artículo 11º de la Ordenanza 1815-CM-2008 T.O. según modificaciones introducidas por art. 1 de la Ordenanza 2623-CM-15 por el siguiente:

"Fijar precios, alquileres y demás condiciones para la venta, arrendamiento o cualquier otro acto de disposición o administración de los inmuebles, materiales o servicios de infraestructura adjudicados comprendidos en sus programas y acciones; Estableciendo, los mismos, en módulos fiscales

Art. 4º) Sustitúyase el inc. k) del artículo 11º de la Ordenanza 1815-CM-2008 T.O. según modificaciones introducidas por art. 1 de la Ordenanza 2070-CM-10 por el siguiente:

"Establecer los sistemas de puntaje y evaluación para realizar las preadjudicaciones de las distintas operatorias que se desarrollen, incluyendo la posibilidad de efectuar sorteos, permitiéndose el establecimiento de categorías de preadjudicatarios en función de límite de ingresos u otro parámetro que el Directorio estime más adecuado. Tendrán prioridad, para resultar preadjudicatarios, aquellas personas que acrediten debidamente arraigo en la localidad. El Directorio podrá establecer requisitos complementarios que deberán

MAGGI MARIA SOFIA
Secretaría de Planeamiento Territorial
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

WALTER ENRIQUE CORTES
Intendente Municipal
San Carlos de Bariloche

DCLE



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche



"Donar órganos, tejidos y sangre. es Donar Vida"
(Ordenanza 1421-CM-04)

cumplir aquellos interesados en inscribirse al Registro de Demandantes”.

Art. 5º) Incorpórase como art. 11 bis el siguiente:

“Queda prohibido el otorgamiento de derechos sobre inmuebles del dominio municipal, sea a título gratuito u oneroso, precario o definitivo, sin que haya mediado autorización previa y expresa del Concejo Municipal, de conformidad con lo prescrito por el artículo 38 de la Carta Orgánica Municipal. Cualquier acto dictado en contravención del presente, será nulo de nulidad absoluta”.

Art. 6º) Incorpórase como inc. f) del artículo 12º de la Ordenanza 1815-CM-2008 el siguiente:

“Suscribir boletos de compraventa y/o escrituras traslativas de dominio de adjudicaciones de viviendas, mejoramientos de viviendas u otras soluciones habitacionales que efectúe el Concejo Municipal”.

Art. 7º) Sustitúyase el art. 15 de la Ordenanza 1815-CM-2008 por el siguiente:

“La selección de adjudicatarios de las viviendas, mejoramientos de viviendas u otras soluciones habitacionales que se lleven adelante por medio de un proceso de selección pública, únicamente entre aquellas personas inscriptas en el Registro de Inscripción de Demandantes con anterioridad la fecha de convocatoria pública.

El Directorio del IMTVHS, previa recepción de informes de sus departamentos competentes, determinará las personas que han resultado preadjudicadas. Dicha resolución de preadjudicación de conformidad con los parámetros de selección que sean establecidos según autoriza esta Ordenanza, será publicada por un día en un diario de mayor circulación de San Carlos de Bariloche, el Boletín Oficial Municipal y en cuanto otro medio de publicidad o red social que el Directorio estime conveniente.

Desde la fecha de publicación, dentro del término de 10 días hábiles administrativos, interesados podrán presentar por escrito sus impugnaciones fundadas.

Vencido el plazo de impugnación, el Directorio remitirá el Concejo Municipal la Resolución de preadjudicación junto con las impugnaciones recibidas a fin de que proceda a adjudicar”.

DCLE



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche



"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"
(Ordenanza 1421-CM-04)

Art. 8º) Se incorporan los siguientes artículos a la Ordenanza 1815-CM-2008:

“REQUISITOS BÁSICOS PARA EL REGISTRO DE DEMANDANTES

Art. 19º) Podrán inscribirse en el Registro de Demandantes las personas que cumplan los siguientes requisitos y con aquellos que el Directorio del IMTVHS establezca:

- a) Ser argentino o extranjero con residencia permanente en el país
- b) Un mínimo de 3 años de residencia en la ciudad inmediatos a la inscripción
- c) Tener al menos 18 años al momento de ingresar la inscripción
- d) Ingresos totales del hogar registrados o imputables que no superen el equivalente a 10 salarios mínimo vital y móvil
- e) Que el interesado, su cónyuge, conviviente o descendientes en el primer grado menores de edad no registren inmuebles o bienes muebles registrables a su nombre, con la excepción de un automotor, ni total ni parcialmente, ni figuren como encargados de pago de las tasas o impuestos de ningún inmueble, y no hayan sido beneficiarios de viviendas, mejoramientos de viviendas u otras soluciones habitacionales previamente por parte de la Municipalidad, el Instituto Municipal de Tierras y Viviendas para el Hábitat Social y el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda de Río Negro”.
- f) No haber estado presente en ocupaciones y/o en hechos de turbación de la posesión o tenencia de bienes del dominio público o privado municipal.

Los datos aportados para la inscripción en el registro tienen el carácter de declaración jurada”.

Art. 20º) La selección de un mínimo de diez (10%) de las preadjudicaciones que realice anualmente el Instituto Municipal de Tierras y Viviendas para el Hábitat Social (Ordenanza 1815-CM-2008), o el organismo que en el futuro lo reemplace, se realizará de conformidad con el mecanismo de selección que establezca el Directorio del IMTVHS por Resolución, que deberá permitir priorizar los hogares en situación de mayor vulnerabilidad.

Art. 21º) Las restantes preadjudicaciones se realizarán mediante sorteo público

MAGGIA MARIA SOFIA
Secretaría de Planeamiento Territorial
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

WALTER ENRIQUE CORTES
Intendente Municipal
San Carlos de Bariloche

DCLE



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche



"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"
(Ordenanza 1421-CM-04)

ante escribano, de conformidad con el mecanismo o parámetros que a tales efectos establezca el Directorio del IMTVHS por Resolución.

RESTRICCIÓN ADMINISTRATIVA AL DOMINIO

Art. 22º) Pesará sobre los inmuebles adjudicados en el marco de la presente una restricción administrativa al dominio por el que el bien no podrá ser enajenado ni realizarse cualquier acto de disposición sobre él, sino recién después de diez (10) años a computar desde la fecha de suscripción de la escritura traslativa de dominio.

DERECHO DE PREFERENCIA

Art. 23º) El Estado municipal tendrá derecho preferente de adquisición, en igualdad de condiciones, en todos los casos que propietarios de inmuebles oportunamente adjudicados en el marco de esta Ordenanza, ubicados en el ejido municipal resuelvan enajenarlos.

Se deberá comunicar, en forma fehaciente, el precio y demás condiciones de la operación, al IMTVHS quien podrá ejercer su derecho de opción dentro del plazo de CIENTO VEINTE (120) días corridos, a partir del día siguiente de la notificación; vencido dicho plazo, caducará de pleno derecho la facultad de ejercer la acción. Para la enajenación a terceros, el escribano interviniente acreditará en la escritura el cumplimiento del requisito indicado por este artículo, bajo pena de nulidad de la operación, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal que le pudiera corresponder.

Art. 9º) Se encomienda al Área de Digesto del Concejo Municipal la actualización del texto de la Ordenanza 1815-CM-2008 que por la presente se modifica.

Art. 10º) Se deroga la Ordenanza 134-CM-1992.

Art. 11º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.