



1982 - 40 años de la gesta de Malvinas- 2022
Malvinas y Soberanía
(Ordenanza 3302-CM-22)

DCLE



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

No a la violencia de género. Ni una menos
(Ordenanza 3029-CM-18)



5 OCT 2022

PROYECTO DE ORDENANZA N°

.-600/22

**DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: DECLARA LA URGENCIA HABITACIONAL
EN SAN CARLOS DE BARILOCHE**

ANTECEDENTES

Constitución Nacional, art. 14 bis

Convenios internacionales de jerarquía constitucional: Declaración Universal de Derechos Humanos, Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre.

Constitución Provincial de Rio Negro

Carta Orgánica de Bariloche

Ley Nacional N° Ley 27613. Incentivo a la construcción federal argentina y acceso a la vivienda

Resolución 99/2021. Ministerio de desarrollo territorial y hábitat

Ordenanza 2165-CM-2011. Se declara la Emergencia Habitacional en la ciudad de San Carlos de Bariloche

Ordenanza - 1815-CM-2008. Creación Instituto Municipal de Tierras y Vivienda para el hábitat social.



1982 - 40 años de la gesta de Malvinas- 2022
Malvinas y Soberanía
(Ordenanza 3302-CM-22)

DCLE



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

No a la violencia de género. Ni una menos
(Ordenanza 3029-CM-18)



FUNDAMENTOS

La situación habitacional en la ciudad de Bariloche, en la actualidad, se encuentra en crisis. Los ciudadanos padecen hace tiempo y ahora mucho más profundo, el déficit habitacional; entendiéndolo a este último no solo como la ausencia o falta de vivienda sino como un conjunto de carencias y precariedad en las condiciones habitacionales y su entorno.

El Comité de las Naciones Unidas de Derechos Económicos, Sociales y Culturales ha subrayado que el derecho a una vivienda adecuada no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo. Debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte. Las características del derecho a una vivienda adecuada están definidas principalmente en la Observación general N° 4 del Comité (1991) sobre el derecho a una vivienda adecuada y en la Observación general N° 7 (1997) sobre desalojos forzados. (ONU-HABITAT, Revista N° 21).-

El derecho a una vivienda adecuada es más amplio que el derecho a la propiedad, puesto que contempla derechos no vinculados con la propiedad y tiene como fin asegurar que todas las personas, incluidas las que no son propietarias, tengan un lugar seguro para vivir en paz y dignidad. La seguridad de la tenencia, que es la piedra angular del derecho a una vivienda adecuada, puede adoptar diversas formas, entre ellas el alojamiento de alquiler, las viviendas cooperativas, los arrendamientos, la ocupación por los propietarios, el alojamiento de emergencia y los asentamientos improvisados (ONU-HABITAT, Revista N° 21).-

El Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social, creado a los fines de contribuir al acceso a la vivienda digna de todos los habitantes de San Carlos de Bariloche hoy se encuentra desprovisto de tierras para otorgar y sin fondos asignados que permitan paliar la crisis habitacional que padece la ciudad.

Siendo el acceso a la vivienda un derecho de jerarquía constitucional garantizando el acceso a la vivienda digna en el art. 14 bis de la Constitución Nacional y, teniendo el



1982 - 40 años de la gesta de Malvinas- 2022
Malvinas y Soberanía
(Ordenanza 3302-CM-22)

DCLE



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

No a la violencia de género. Ni una menos
(Ordenanza 3029-CM-18)



Estado, en todos sus niveles y poderes, el deber de velar por su cumplimiento es que resulta imperioso accionar en forma ágil y eficaz implementando políticas que mitiguen el déficit de vivienda permanente que atraviesa Bariloche.

A nivel nacional se encuentran vigentes programas y leyes que buscan promover y financiar la finalización de obras privadas que se encuentren paralizadas en su ejecución, como asimismo aquellas que, habiendo sido proyectadas o aprobadas, no han sido iniciadas.

A través de políticas públicas como la que se pretende impulsar con la presente, se permite el desarrollo y mejoramiento de las condiciones del hábitat y de la vivienda, poniendo al interés público y el derecho de acceso a la vivienda digna en un primer plano, mejorando sustancialmente la calidad de vida de la ciudadanía toda.

El derecho al acceso a una vivienda digna es un derecho básico universal, inherente a todo ser humano junto al derecho a la salud y la educación; son una garantía para la igualdad y la no discriminación: *“todo ser humano nace libre y en igualdad en cuanto a dignidad y a derechos se refiere.”*

Fueron muchos los intentos -fallidos- a lo largo de la última década por mejorar la situación habitacional en Bariloche; el cúmulo de medidas poco eficaces nos coloca en la situación extrema en que hoy nos encontramos con una urgencia grave que necesita ser atendida con carácter excepcional.

Desde ese lugar de fracaso de la dirigencia en brindar condiciones efectivas para que el turismo o el crecimiento poblacional generen un desarrollo económico sustentable y armónico con la comunidad, debemos evaluar con espíritu crítico las decisiones asumidas y proponer caminos alternativos, siendo sin dudas la opción de brindar estímulos vigorosos a la inversión inmobiliaria orientada a la vivienda familiar, un camino poco explorado desde lo conceptual y también instrumental.

Lo anterior no obsta a que se trabaje activamente desde el estado en fiscalizar y penalizar adecuadamente situaciones que confrontan con la norma en materia de



1982 - 40 años de la gesta de Malvinas- 2022
Malvinas y Soberanía
(Ordenanza 3302-CM-22)

DCLE



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

No a la violencia de género. Ni una mujer
(Ordenanza 3029-CM-18)



alquileres turísticos, aun dando cuenta que en materia del mercado de locaciones de vivienda permanentes las regulaciones resultaron poco eficaces a los objetivos planteados.

No es posible permanecer pasivo frente a una tragedia social que lacera nuestra sociedad, hacina a nuestros vecinos y destruye la calidad de vida de cientos de familias barilochenses, y la propuesta de esta norma va en la dirección de escuchar a los vecinos y dar respuesta normativa que permite transitar un camino de solución a los graves problemas que enfrenta nuestra ciudad y sus habitantes.

Es menester, finalmente fundamentar el sentido de la declaración de la presente norma denominada “URGENCIA HABITACIONAL”; en implementar de manera excepcional y por un tiempo determinado y/o hasta que se cumpla el objetivo de la misma, en la certeza que el bien jurídico que pretende tutelar esta “URGENCIA” es superior a los que desplaza momentáneamente. Toma como base y se nutre de las anteriores de “EMERGENCIA HABITACIONAL”, pero introduciendo una mirada más pro activa desde la definición, ya que emergencia es algo que **sucede de manera imprevista** (Asunto o situación imprevistos que requieren una especial atención y deben solucionarse lo antes posible) y urgencia (necesidad o falta apremiante de algo según la RAE) es algo que hay que resolver y desde lo conceptual en tanto se pretende un estímulo a la construcción hasta ahora no explorado.

AUTOR: Lic. Pablo Chamatropulos, Concejal (Bloque Podemos Bariloche).

INICIATIVA:

El proyecto original N.º /fue aprobado en la sesión del día de de 2022, 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,

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



1982 - 40 años de la gesta de Malvinas- 2022
Malvinas y Soberanía
(Ordenanza 3302-CM-22)

DCLE



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

No a la violencia de género. Ni una mujer
(Ordenanza 3029-CM-18)



ORDENANZA

- Art. 1º) Se declara en la ciudad de San Carlos de Bariloche la **URGENCIA** habitacional, hasta tanto se construyan la cantidad de 5.000 (cinco mil) viviendas nuevas o se cumplan 5 (cinco) años de la sanción de la presente. En consecuencia, se invita a los actores del mercado y desarrolladores en general a invertir en proyectos urbanísticos y en construcción inmobiliaria, en condiciones de facilidades y exenciones tributarias.
- Art. 2º) A partir de la promulgación de la presente ordenanza, se establece el funcionamiento de un “PLAN INTEGRAL DE FUNCIONAMIENTO DEL ESTADO MUNICIPAL EN TODAS SUS ÁREAS PARA FACILITAR LOTEOS NUEVOS Y CONSTRUCCIONES o AMPLIACIONES NUEVAS DE INMUEBLES CON DESTINO HABITACIONAL”, que tiene como finalidad adoptar medidas y soluciones eficaces y eficientes para abordar la problemática de la falta de acceso a la vivienda permanente, de acuerdo a las condiciones que se detallan en la presente y/o las que se establezcan en la reglamentación por parte de la Autoridad Competente.
- Art. 3º) La autoridad de aplicación de la presente ordenanza será la Jefatura de Gabinete del Gobierno Municipal, con amplias facultades para la ejecución de políticas públicas pro activas en consecuencia del “PLAN INTEGRAL DE FUNCIONAMIENTO DEL ESTADO MUNICIPAL EN TODAS SUS ÁREAS PARA FACILITAR LOTEOS NUEVOS Y CONSTRUCCIONES o AMPLIACIONES NUEVAS DE INMUEBLES CON DESTINO HABITACIONAL”. A Ese efecto podrá delegar, parte de las tareas en el IMTVHS (Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social), dicho instituto dispondrá de las siguientes facultades adicionales a la ordenanza de su creación y sus modificatorias:



1982 - 40 años de la gesta de Malvinas- 2022
Malvinas y Soberanía
(Ordenanza 3302-CM-22)

DCLE



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

No a la violencia de género. Ni una menos
(Ordenanza 3029-CM-18)



- a) Convenir con titulares de dominios acuerdos de colaboración mutua con amplias facultades para todo tipo de convenios que permita la subdivisión de parcelas, el canje de tierras, el desarrollo conjunto u otras prácticas efectivas de resolución de proyectos urbanísticos en marcha y a presentarse, en el marco del principio que el titular pone el capital ocioso y el estado pone el mecanismo ad-hoc para “facilitar” y agilizar el desarrollo.
- b) Adquirir o transferir bienes muebles e inmuebles a título oneroso o constituir sobre ellos derechos reales, como así también sobre los inmuebles que conforman el Banco de Tierras Municipal.
- c) Fomentar y apoyar la investigación tecnológica y social para el desarrollo de nuevos sistemas constructivos y mejores programas de vivienda.
- d) Colaborar en la gestión y conformación de grupos asociativos de familias organizadas por el derecho a la vivienda digna.
- e) Difundir e informar los programas que desarrolla e implementa, con objeto de que la población interesada tenga un mejor conocimiento, acceso y participación en los mismos.

Art. 4º) En relación a los planteos urbanísticos se le deberá dar el siguiente tratamiento:

- a) De los que promueve el Estado Municipal directamente o a través de convenios de co-gestión:



1982 - 40 años de la gesta de Malvinas- 2022
Malvinas y Soberanía
(Ordenanza 3302-CM-22)

DCLE



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

No a la violencia de género. Ni una menos
(Ordenanza 3029-CM-18)



a.1.) Las áreas de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche que, según su competencia, deban intervenir en la aprobación de estos proyectos, deberán expedirse sobre los mismos, según su competencia, en un plazo máximo de diez (10) días hábiles desde su recepción. Caso contrario se considerarán “no objetados” y podrán continuar su trámite para la aprobación final.

a.2.) En el caso de ser proyectos que necesiten de la aprobación del Concejo Deliberante, se establecerá la Preferencia 1, en la sesión correspondiente.

a.3.) En el caso de tratarse de proyecto urbanísticos declarados de interés social, se solicitará a las prestadoras de servicios básicos den respuesta a la solicitud del IMTVHS con tratamiento preferencial de carácter urgente.

b) De los que promueven los sujetos privados:

b.1.) En el caso de proyectos presentados por sujetos privados las áreas de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche que, según su competencia, deban intervenir en la aprobación de estos proyectos, deberán expedirse sobre los mismos, según su competencia, en un plazo máximo de quince (15) días hábiles desde su recepción. En caso de incumplimiento de los plazos se podrá solicitar la intervención inmediata del tribunal de contralor para el eventual juicio de responsabilidad al funcionario actuante por incumplimiento de los plazos de la presente ordenanza.

b.2.) En el caso de proyectos presentados por sujetos privados, las superficies de tierra que correspondan al Estado Municipal, deberán ser



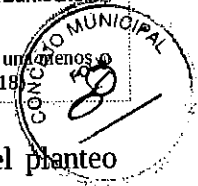
1982 - 40 años de la gesta de Malvinas- 2022
Malvinas y Soberanía
(Ordenanza 3302-CM-22)

DCLE



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

No a la violencia de género. Ni un/a menos o
(Ordenanza 3029-CM-18)



transferidas a la Municipalidad al momento de la aprobación del planteo urbanístico con plano de mensura de las parcelas destinadas a Reserva Fiscal y Espacio Verde, presentado seguro de caución que garantice la ejecución de las obras de infraestructura en dichas parcelas.

b.3.) Para el cumplimiento del inc. anterior, el sujeto privado deberá entregar la posesión inmediata de las parcelas mencionadas y tendrá un plazo de treinta (30) días para la entrega de la escritura traslativa de dominio, desde la aprobación de la mensura requerida.

c) Tasas y Costos: Durante la vigencia de la presente ordenanza se eliminan todas las tasas y contribuciones vigentes para el inicio, tratamiento o aprobación final de expedientes, planos y proyectos.

Art. 5º) Durante la vigencia de la presente ordenanza se establece un amplio y universal programa de regularización de planos y obras no registradas, con condonación de penalidades, multas o infracciones sin otro costo que la suma única de pesos dos mil por metro cuadrado a regularizar, que se podrá pagar en hasta 24 cuotas mensuales.

Art. 6º) Los fondos recaudados por aplicación del artículo 5to de la presente ordenanza se destinarán a un sistema de garantías recíprocas para los residentes inquilinos que necesiten firmar un nuevo contrato de locación y para entregar préstamos personales, en las condiciones a establecer por la autoridad de aplicación, para financiar el ingreso a nuevos alquileres con destino habitacional.

Art. 7º) Se crea el registro de ofertas y propuestas públicas para el desarrollo de proyectos urbanísticos, construcción de viviendas nuevas, loteos, o diversos proyectos que estén destinados a resolver o mitigar la carencia de lotes, viviendas o alquileres permanentes, a los que se dará amplia difusión sobre



1982 - 40 años de la gesta de Malvinas- 2022
Malvinas y Soberanía
(Ordenanza 3302-CM-22)

DCLE



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

No a la violencia de género. Ni una menos
(Ordenanza 3029-CM-18)

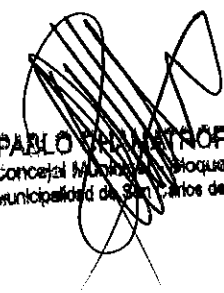


sus características y tramitación a efecto de que la comunidad pueda conocerlos y integrarlos y se monitoree con pleno acceso a la información pública el cumplimiento de los plazos del estado municipal en lo concerniente a aprobaciones e impulso a la inversión inmobiliaria.

Art. 8º) Durante la vigencia de la presente ordenanza se duplican los montos vigentes de todas las sanciones previstas para los casos de alquileres turísticos irregulares, ilegales o sin las debidas autorizaciones.

Art 9º) Durante de la vigencia de la presente Ordenanza las sujetos obligados al pago de las tasas municipales correspondientes a los inmuebles que se destinen al alquiler de "vivienda permanente" tendrán una bonificación especial del 75 % del monto total, beneficio que se otorgará con la presentación del contrato de alquiler debidamente sellado, con los requisitos que determine la autoridad de aplicación y que se mantendrá por todo el tiempo que dure el contrato de locación y la presente ordenanza, perdiéndose dicho beneficio cuando alguna de esas dos condiciones no exista.

Art. 10º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.


PABLO FRANCHIROPULOS
Concejal Municipal Bloque POBAR
Municipalidad de San Carlos de Bariloche