



Municipalidad de San Carlos de Bariloche
Concejo Municipal

ORDENANZA N° 1594-CM-06

DESCRIPCION SINTETICA: CREACION DEL BANCO DE TIERRAS MUNICIPAL.

ANTECEDENTES

Art. 14 bis. de la Constitución Nacional: “El Estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter de integral e irrenunciable. En especial, la ley establecerá: (...), la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna”.

Ley Nacional 23.091 de locaciones urbanas y de promoción de locaciones destinadas a vivienda. 20 de septiembre de 1984.

Programa Federal de Emergencia Habitacional, que involucra al Estado Nacional desde tres de sus ministerios, a los estados provinciales desde sus institutos de la vivienda y establece que cada municipio “actúa como ejecutor del programa a través de la interacción de sus dependencias específicas”.

Ley N° 7491 de la Provincia de San Juan, del 17 de junio de 2004. Declara Emergencia Habitacional hasta diciembre de 2007 e implementa un Plan de Vivienda Digna.

Notas periodísticas viernes 16 de septiembre de 2005. Diarios “El Ciudadano”, “El Cordillerano”, “Bariloche 2000” y “Río Negro”. Presentación oficial de la Asociación de Familias Organizadas por el Derecho a la Vivienda.

FUNDAMENTOS

La situación de déficit habitacional que atraviesa actualmente la región y la ciudad de San Carlos de Bariloche, amerita la búsqueda y creación de herramientas de gestión modernas que le permitan encontrar soluciones a esta problemática.

La ausencia de datos estadísticos actuales, constituye una dificultad para medir la cantidad de unidades faltantes. Sin embargo, mediante un método meramente empírico se puede verificar la falta de unidades habitacionales y parcelas en el mercado inmobiliario tanto para alquilar como para comprar, en el segmento destinado a sectores medios y medios bajos.

Como contrapartida de esta realidad también se puede constatar la presencia de unidades habitacionales que con anterioridad al año 2002, se destinaban a alquiler permanente y hoy fueron volcadas al mercado del alquiler turístico. Publicaciones y ofertas por Internet o medios locales dan cuenta de esta situación.

Esta realidad inmobiliaria encuentra sus principales orígenes en:

- El propio crecimiento vegetativo de la población.
- La magra inversión estatal en la materia, durante la última década.
- Los cambios en la situación económica local producto del incremento de la afluencia turística.

“Donar órganos, tejidos y sangre es donar Vida”



Municipalidad de San Carlos de Bariloche *Concejo Municipal*

- La migración de numerosas familias a esta ciudad, en busca de una oportunidad laboral y/o una situación de vida más segura.

Estos dos últimos factores han transformado a Bariloche en un polo de atracción para gran cantidad de familias, lo cual ha incrementado la demanda habitacional, en un mercado ya de por sí restringido.

Las irregularidades que a partir de este escenario se producen son numerosas y de mucha gravedad, representando un serio problema para aquellos residentes de Bariloche que no son propietarios y que requieren de un alquiler para satisfacer la necesidad elemental de contar con un techo bajo el cual vivir.

Así, por ejemplo, ante la búsqueda de una vivienda de uso permanente para alquilar, es muy frecuente encontrarse con las siguientes situaciones:

- Precios no acordes en relación a las comodidades y calidad de la vivienda que se ofrece.
- Condición de desalojar la vivienda para el período de “alta temporada”.
- Pago por adelantado de la totalidad de los meses por los que se realiza el “contrato”.
- Contratos por el período máximo de seis meses, especulando así con el alza de los precios al momento de renovarlos.

Frente a una demanda creciente, el Estado municipal debe prestar especial atención al incremento y mejora de la oferta habitacional, aplicando medidas que contrarresten las diferentes consecuencias derivadas de esta compleja problemática. La recientemente aprobada Ordenanza 1526-CM-05 “Sistema de clasificación y categorización para la habilitación de alojamientos turísticos en la ciudad de San Carlos de Bariloche”, otorga una herramienta más con el fin de extremar las medidas de fiscalización del sistema de alquileres de viviendas para uso permanente o turístico.

Pero, son los planes de vivienda, la principal herramienta para dar batalla a este déficit. Por ello, es preciso crear las condiciones para aumentar la disponibilidad de tierra que permita aumentar la oferta habitacional, y de las actividades asociadas a ella, tales como los espacios para la recreación, el deporte, la cultura, la administración, la educación, la salud y la seguridad.

La creación de una serie de medidas que ataquen distintos flancos, entre las que se encuentran como las más importantes:

- Ordenar los mecanismos que tiene el Municipio para incrementar su patrimonio inmobiliario.
- Agilizar el trámite administrativo a aquella inversión que vuelque capital a la construcción de viviendas de uso permanente.

Por todo lo expuesto se considera fundamental la creación de un Sistema de incorporación de tierra al patrimonio municipal, en adelante “Banco de Tierras Municipal”, que permita al Estado contar con un recurso genuino para adquirir lotes urbanos tendientes a satisfacer sus propias demandas de tierras, para planes habitacionales y equipamiento, recuperación de áreas degradadas y protección de áreas de interés ambiental tendiente al desarrollo sustentable del territorio.



Municipalidad de San Carlos de Bariloche
Concejo Municipal

AUTORES: Concejal Silvina García Larraburu (PJ) e Intendente Municipal, Sr. Alberto Icare.

COAUTORES: Concejales Andrés Martínez Infante, Beatriz Contreras y Diego Breide (Encuentro).

COLABORADORES: Arq. Elvira Izaguirre y Subsecretario de Planeamiento y Desarrollo Ambiental, Arq. Raúl Ferrari.

El proyecto original N° 489/05, con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día 11 de abril de 2006, según consta en el Acta N° 860/06. Por ello, en ejercicio de las atribuciones que le otorga el Art. 17 de la Carta Orgánica Municipal,

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

ORDENANZA

Art. 1º) Créase en el ámbito de la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Ambiental de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, el Banco de Tierras Municipal, el cual se conformará por:

1.1. Las tierras que provengan de:

- a) Lotes y/o fracciones que actualmente integran el patrimonio municipal.
- b) Donaciones y/o legados sin cargo específico provenientes de organismos no gubernamentales, personas físicas o jurídicas.
- c) Traspaso de tierras provenientes del estado Nacional y Provincial.
- d) Subsidios no reintegrables que percibiera de cualquier ente u organismo provincial, nacional o internacional, sean éstos estatales o privados, destinados específicamente para el fondo.
- e) Los bienes adquiridos en pública subasta en los cuales la Municipalidad fuese parte actora.

1.2. Las tierras que se adquirirán con:

- a) Los fondos provenientes de recupero de cuotas de planes municipales de lotes.
- b) Asignación por partida presupuestaria específica al Banco de Tierras.

1.3. Las tierras que se adquirirán mediante acciones administrativas y/o judiciales:

- a) En todos los casos en los cuales la Municipalidad fuese parte actora en procesos judiciales en los que se subasten bienes inmuebles a tenor del Art. 577 del Código de Procedimientos Civil y Comercial de la Provincia de Río Negro, el letrado que representare al Municipio deberá solicitar autorización judicial, y ofrecer la adquisición de los bienes a través de la puja y la compensación.

La autorización judicial referida se deberá requerir por el monto resultante del crédito fiscal en ejecución, pero el letrado que represente al Municipio podrá ofrecer en más la eventual suma que le fuera autorizada por el Intendente, de acuerdo a la asignación presupuestaria.



Municipalidad de San Carlos de Bariloche
Concejo Municipal

b) Por prescripción administrativa, acciones judiciales por abandono y expropiación.

- Art. 2º) La creación del Banco de Tierras Municipal tiene por objeto obtener tierras tendientes a satisfacer las necesidades relacionadas con el hábitat dentro del ejido municipal.
- Art. 3º) Priorícese, en el cobro de deudas de contribuyentes con el Municipio, la compensación con lotes aptos para usos relacionados con el hábitat.
- Art. 4º) Establecer en el ámbito de la Comisión de Transacciones un sistema de canje de tierras, que permita a la administración municipal obtener tierras en los lugares que ésta defina como aptos para los usos relacionados con el hábitat.
- Art. 5º) Establecer en el ámbito de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos la prioridad de tratamiento para todos los proyectos de obra y/o fraccionamientos relacionados con la construcción de unidades habitacionales de carácter permanente mediante un mecanismo de “trámite rápido” de manera tal que se reduzcan los plazos de gestión, a fin de diferenciarlos de expedientes destinados a otros usos.
- Art. 6º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Tómesese razón. Cumplido, archívese.