

17 SEP 2014

PROYECTO DE ORDENANZA N°

-2014

658-14

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: DECLARACIÓN DE INTERÉS SOCIAL SUBDIVISIÓN INMUEBLES BARRIO FRUTILLAR.

ANTECEDENTES

Carta Orgánica Municipal de Bariloche.

Ordenanza 211-I-79: Código de Edificación y sus modificatorias.

Ordenanza 169-I-79: Código de Planeamiento y sus modificatorias.

Ordenanza 546-CM-95: Código Urbano.

Ordenanza 1594-CM-06: Creación del Banco de Tierras Municipal.

Ordenanza 2159-CM-11: Autorizar firma escritura dominio. Dar inmuebles en comodato a Asociación Mutual "Germán Abdala" destino fábrica pre moldeados.

Ordenanza 2451-CM-13. Declaración de Interés Social Subdivisión Inmueble 19-2-J-123-20 y 21.-Barrio Frutillar. Adjudicar

Proyecto de Ordenanza 177-12.

Antecedentes presentados por Patricia Basualdo en el IMTVHS con fecha 14/02/2014.

Reporte de datos parcelarios

Anteproyecto PROPUESTA DE SUBDIVISION DE LOTES BARRIO FRUTLLAR, EMPRENDIMIENTO DE INTERES SOCIAL.

Nota N° 096-sspt-14 Subsecretaría de Planeamiento Territorial otorgando visto bueno al proyecto de subdivisión.

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales ACNUDH- 16 de diciembre de 1966. Entrada en vigor: 3 de enero de 1976. El artículo 11 reconoce "(...) el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia". Reconocido de este modo, el derecho humano a una vivienda adecuada tiene una importancia fundamental para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales.

Observación General N° 4 (Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales ACNUDH): Derecho a una vivienda adecuada:

Elementos esenciales del derecho a la vivienda adecuada:

- Seguridad jurídica de la tenencia: Todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas. Los Estados deben adoptar medidas destinadas a otorgar seguridad legal de tenencia a las personas y los hogares que en la actualidad carezcan de esa protección en consulta con las personas y grupos afectados.
- Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura: Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición.

Los/las beneficiarios/as del derecho a una vivienda adecuada deberían tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable, a energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia.

- Gastos soportables: Los gastos que conlleve la vivienda deberían ser de un nivel que no impidan ni comprometan el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas. Es decir, que exista una relación proporcional entre los gastos de vivienda y los niveles de ingreso. Los Estados deberían crear subsidios de vivienda para los que no pueden costearse una vivienda, así como formas y niveles de financiación que correspondan adecuadamente a las necesidades de vivienda.
- Habitabilidad: Una vivienda adecuada debe ser habitable, es decir, debe poder ofrecer un espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de fuentes de enfermedad. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes.
- Asequibilidad: Se debe proporcionar acceso pleno y sostenible de recursos adecuados para conseguir una vivienda a los grupos en situación de desventaja: personas de edad, los/las niños/as, los incapacitados físicos, los enfermos terminales, los individuos VIH positivos, las personas con problemas médicos persistentes, los enfermos mentales, las víctimas de desastres naturales, las personas que viven en zonas en que suelen producirse desastres, y otros grupos de personas. Los Estados deben asumir obligaciones apreciables destinadas a apoyar el derecho de todos a un lugar seguro para vivir en paz y dignidad, incluido el acceso a la tierra como derecho.
- Lugar: La vivienda adecuada debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños y niñas, escuelas y otros servicios sociales. Esto particularmente en ciudades grandes y zonas rurales donde los costos temporales y financieros para llegar a los lugares de trabajo y volver de ellos puede imponer exigencias excesivas en los presupuestos de las familias con escasos recursos económicos. De manera semejante, la vivienda no debe construirse en lugares contaminados ni en la proximidad inmediata de fuentes de contaminación que amenazan el derecho a la salud de los habitantes.
- Adecuación cultural: La manera en que se construye la vivienda, los materiales de construcción utilizados y las políticas en que se apoyan deben permitir adecuadamente la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda. Las actividades vinculadas al desarrollo o la modernización en la esfera de la vivienda deben velar por que no se sacrifiquen las dimensiones culturales de la vivienda y porque se aseguren, entre otros, los servicios tecnológicos modernos.

Ordenanza 1815-CM-08 y sus modificaciones (1977-CM-09 y T.O. 2070-CM-10) crear Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social.

## FUNDAMENTOS

El artículo 1º de la Ordenanza 2159-CM-11 autoriza al Intendente Municipal a firmar la escritura traslativa de dominio de los inmuebles con nomenclatura catastral 19-2-J-123-06; 19-2-J-123-14; 19-2-J-123-15 y 19-2-J-123-16, todos de una superficie de mil metros cuadrados (1000 m2) cada uno.

Por el artículo 2º de la misma Ordenanza se afectan al Banco de Tierras los lotes mencionados en el artículo precedente en los términos del artículo 193º de la Carta Orgánica Municipal.

Por los artículos 3º) a 9º) se dan en comodato con cargo durante el plazo de 10 años a la Asociación Mutua "Germán Abdala"

La Mutua no ha cumplido con los compromisos asumidos, por lo cual y de conformidad al artículo 8º) queda revocado el comodato sin necesidad de intimación.

Las parcelas han sido ocupadas por familias en situación de riesgo social y requieren la conexión de servicios.

La situación ha sido objeto de denuncia por parte del IMTVHS y se encuentra en trámite ante la UFAP. La postura del IMTVHS es la regularización de las familias que ocuparon y de aquellas que fueron trasladadas en mayo de 2012 ante la emergencia del derrumbe ocurrida en la zona de Ñireco.-

Que ello hace imprescindible generar un mayor aprovechamiento del suelo por medio de un plano de mensura conforme a la propuesta realizada por el área técnica del IMTVHS.

La ejecución de las mensuras respectivas, permitirán la solución de las familias que actualmente habitan en carácter de ocupantes, convirtiendo a cada uno de ellos en adjudicatarios, futuros propietarios y únicos responsables del cumplimiento de las obligaciones que de las parcelas que se originen y de toda mejora que pudieran introducir.

Los costos de las mensuras deberán ser soportadas por los beneficiarios de las futuras parcelas.

El nuevo parcelamiento que se pretende es aconsejable además porque los inmuebles mencionados poseen dimensiones superiores a las determinadas para inmuebles de interés social.

Las normas municipales vigentes no permiten la subdivisión simple de las parcelas involucradas, haciéndose necesario declarar de interés social la subdivisión propuesta por el Área Técnica del IMTVHS,

El Concejo Municipal dotó al Departamento Ejecutivo de una herramienta útil y eficaz a la hora de instalar la problemática del hábitat social como prioritaria en la definición de políticas públicas. Urgió la puesta en funcionamiento del Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social (IMTVHS), creado por Ordenanza 1815-CM-08, modificada por Ordenanza 1977-CM-09 y T.O. 2070-CM-2010. Desde entonces, el IMTVHS es el órgano de aplicación de las políticas sobre hábitat social fijadas por la Municipalidad de San Carlos de Bariloche. El IMTVHS tiene autarquía administrativa, económica y financiera y de acuerdo al artículo 3º de la Ordenanza 1815-CM-08, "Los principios que rigen su funcionamiento son los siguientes:

***"Principios Generales.***

***Son principios de la presente Ordenanza:***

- 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 la participación del sector público para lograrlo.*
- b. Propender a reducir, mediante la ejecución de políticas activas, el déficit habitacional, de tierras, de equipamiento comunitario, infraestructura y servicios, que se registran en la ciudad de San Carlos de Bariloche, juntamente con las secretarías correspondientes del Departamento Ejecutivo.*
- c. Promover el efectivo ejercicio del derecho al hábitat y a la vivienda de todos los habitantes de la ciudad de San Carlos de Bariloche. Estimular la participación ciudadana a través de instituciones públicas o sociales.*
- d. Promocionar la demanda y estimular la oferta de vivienda.*
- e. Garantizar la regularización dominial de los inmuebles a favor de los destinatarios de las diferentes operatorias.*
- f. Desarrollar estrategias tendientes a la optimización de la administración de la cartera crediticia, con el objetivo de generar los recursos necesarios para el mejor cumplimiento de las tareas del IMTVHS"*

La presente ordenanza es la continuación y el sostenimiento de una política impulsada por el Municipio de San Carlos de Bariloche en todas sus áreas y poderes para solucionar el déficit habitacional facilitando el acceso a la propiedad de la tierra y la construcción de la vivienda propia. Esta política se expresa en medidas concretas como la presente en la que se declaran parcelas de interés social facilitando el acceso a la propiedad de la tierra y la construcción de la vivienda propia y se definen planes y parámetros urbanísticos propios del hábitat social.

AUTOR: INTENDENTE MUNICIPAL, Lic. María Eugenia Martini

COLABORADOR: Dr. Jorge Paolinelli, presidente del IMTVHS

El proyecto original N° , con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día de septiembre de , según consta en el Acta N° . 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

ORDENANZA

- Art. 1º) Se declara de interés social el fraccionamiento de los inmuebles denominados catastralmente 19-2-J-123-06; 19-2-J-123-14; 19-2-J-123-15 y 19-2-J-123-16, exceptuando las parcelas resultantes de las medidas y superficies establecidas en las normas municipales vigentes, según ANTEPROYECTO PROPUESTA DE SUBDIVISION DE LOTES – Barrio Frutillar – Emprendimiento de Interés Social , que como Anexo I, se adjunta y forma parte integral de la presente.
- Art. 2º) Las medidas y superficies de las parcelas resultantes son provisorias y están sujetas a eventuales variaciones mínimas de acuerdo a la mensura definitiva y registración correspondiente en la Dirección de Catastro Provincial.  
El resultado de la subdivisión sobre los inmuebles 19-2-J-123-06; 19-2-J-123-14; 19-2-J-123-15 y 19-2-J-123-16 es:
- a) Parcela 06<sup>a</sup>: Con una superficie aproximada de 500,00 m<sup>2</sup>;
  - b) Parcela 06 B: Con una superficie aproximada de 500,00 m<sup>2</sup>;
  - c) Parcela 14a: Con una superficie aproximada de 312,50 m<sup>2</sup>;
  - d) Parcela 14B: Con una superficie aproximada de 312,50 m<sup>2</sup>;
  - e) Parcela 14C: Con una superficie aproximada de 312,50 m<sup>2</sup>;
  - f) Parcela 14D: Con una superficie aproximada de 312,50 m<sup>2</sup>;
  - g) Parcela 16a: Con una superficie aproximada de 312,50 m<sup>2</sup>;
  - h) Parcela 16B: Con una superficie aproximada de 312,50 m<sup>2</sup>;
  - i) Parcela 16C con una superficie aproximada de 312,50 m<sup>2</sup>;
  - j) Parcela 16D: Con una superficie aproximada de 312,50 m<sup>2</sup>;
  - c) Calle: Con una superficie aproximada de 500,00 m<sup>2</sup>;
- Art. 3º) Se autoriza a la Dirección de Catastro Municipal a otorgar el visto bueno Municipal a los planos de mensura de subdivisión.
- Art. 4º) Los gastos que demande la ejecución de la mensura, estarán a cargo de los ocupantes futuros adjudicatarios.-
- Art. 5º) Se encomienda al IMTVHS la realización de las acciones necesarias para el readecuamiento de los ocupantes de conformidad a la superficie de las parcelas que se crean.
- Art. 6º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Tómesese razón. Cumplido, archívese.

HORACIO FIDEL FERNANDEZ  
Secretario de Desarrollo Estratégico  
Municipalidad de S.C. de Bariloche

Lic. MARIA EUGENIA MARTINI  
Intendente Municipal  
San Carlos de Bariloche

DANIEL RUBEN NATAPOF  
Secretario de Gobierno  
Municipalidad de S.C. de Bariloche