



Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia

Bloque
Afirmación para una República Igualitaria

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADAS LEGISLATIVA	
ASUNTOS ORDINARIOS	
Fecha:	22/05/10 14:48
Numero:	609 Fojos: 9
Expte. N°	
Girado	224/01
Recibido	

NOTA N° 048 /10
LETRA: B.A.R.I.

Ushuaia, 27 de Mayo de 2010

Sr. Presidente del
Concejo Deliberante
Dn. Damián de Marco
S / D

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted a los efectos de incorporar al Boletín de Asuntos Entrados para la próxima Sesión Ordinaria el Proyecto de Modificación de la Ordenanza Municipal 3178 que regula el Sistema de Acceso a la Vivienda que se adjunta.

Sin otro particular, saludo a Ud. muy atentamente.

JOSE LUIS VERDILE
Concejal A.R.I.
Concejo Deliberante Ushuaia

FUNDAMENTOS

Se propone la modificación del Artículo 3° de la Ordenanza Municipal N° 3178 ya que en su redacción actual, y en el marco del Programa de Creación de Suelo Urbano, el Sistema de Acceso Individual a Predios Fiscales, se encuentra limitado a la adjudicación de aquellos predios que, por sus características físicas, topográficas, dimensionales, ubicación, etc., no puedan ser utilizados para la construcción de viviendas en el marco del Sistema de Acceso a la Vivienda por Autogestión Colectiva, es decir, que el sistema de acceso individual solamente incorpora los predios sobrantes del sistema de acceso por autogestión colectiva.

Con la modificación propuesta, se elimina tal limitación, y concordantemente con la modificación que se propone del Artículo N° 11 de la citada norma, se busca asegurar que la incorporación de predios a uno y otro sistema sea por partes iguales.

En efecto, el Artículo N° 11 en su actual redacción establece solamente el sobrante o remanente de predios se destina al sistema de acceso individual por cuanto que dicha norma prevé que definidos y establecidos los espacios disponibles que se hayan incorporado al Sistema de Acceso a la Vivienda por Autogestión Colectiva, el Departamento Ejecutivo Municipal elevará al Concejo Deliberante, el detalle de los predios fiscales no susceptibles de ser afectados a esa modalidad y que puedan adjudicarse en forma individual.

No parece razonable que se de tal preponderancia al sistema de autogestión colectiva y solo por descarte las adjudicaciones se efectúen por el sistema individual, ya que desde el punto de vista del derecho a la tierra y a la vivienda no parece lógico que este derecho se cristalice únicamente si el interesado se asocia a una asociación civil, cooperativa o gremio. En efecto, no puede erigirse en un requisito para acceder al derecho a la tierra y la vivienda, la obligatoriedad de asociarse a una entidad gremial o cooperativista, ya que si bien ésta puede ser una alternativa, no puede asumírsela como la única posibilidad.

Por ello resulta razonable propender a un equilibrio distribuyendo en partes iguales a cada sistema (colectivo e individual), los predios del Programa de Creación de Suelo Urbano dado que las personas individuales gozan de los

mismos derechos que aquellas que integran una cooperativa o un gremio, desde el punto de vista del derecho a la vivienda.

Por este motivo la redacción del Artículo N° 11 que se propone, establece que los predios fiscales a afectar al sistema de acceso individual no podrá ser inferior al cincuenta por ciento (50%) del total de los espacios disponibles que se hayan incorporado al Programa de Creación de Suelo Urbano.

Esto resulta más importante aún cuando, respecto del sistema colectivo, el artículo 6° punto 2 de la Ordenanza Municipal N° 3178 no prevé entre sus distintas clasificaciones a los fines de la distribución relativa dentro de la lista de postulantes, los casos de extrema necesidad social - económica – ambiental (VEINTE POR CIENTO (20%), tal como sí lo prevé por el contrario el inciso f) del artículo 12 de la misma norma respecto del sistema individual.

En tal medida, además de proponerse la distribución en partes iguales entre ambos sistemas que antes mencionábamos, se propone también la inclusión del inciso f) en el artículo 6° para los casos de extrema necesidad social y económica, reduciendo al mismo tiempo en un 10% los porcentuales previstos por los incisos a) y b) del mismo Artículo.



JOSE LUIS VERDILE
Concejal A.R.I.
Concejo Deliberante Ushuaia

CAPITULO I

OBJETO

ARTÍCULO 1º.- INSTITÚYANSE por la presente el Sistema de Acceso a la Vivienda por Autogestión Colectiva y el Sistema de Acceso Individual a predios fiscales, en el marco del Programa de Creación de Suelo Urbano y conforme los objetivos y lineamientos establecidos en el Plan Estratégico Ushuaia y el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad.

ARTICULO 2º.- El Sistema de Acceso a la Vivienda por Autogestión Colectiva tiene por objeto la resolución de soluciones y conjuntos habitacionales a través de la suscripción de convenios de adjudicación de predios o fracciones fiscales incorporados al Programa de Creación de Suelo Urbano a asociaciones civiles sin fines de lucro, cooperativas de vivienda, asociaciones simples, entidades gremiales o sindicales o cualquier otra forma de asociación o agrupación de vecinos reconocida por la Carta Orgánica Municipal, como mecanismo de generación de procesos de gestión asociada de proyectos para el diseño y construcción de viviendas colectivas, individuales o prototipos de viviendas apareadas dirigidas a solucionar la problemática habitacional de sus miembros.

ARTICULO 3º.- El Sistema de Acceso Individual a Predios Fiscales, tiene por objeto ser aplicado para la adjudicación de aquellos predios que, por sus características físicas, topográficas, dimensionales, ubicación, etc., no puedan ser utilizados para la construcción de viviendas en el marco del Sistema de Acceso a la Vivienda por Autogestión Colectiva.

El Sistema de Acceso Individual a Predios Fiscales, tiene por objeto la resolución de soluciones habitacionales a través de la adjudicación de predios fiscales incorporados al Programa de Creación de Suelo Urbano a personas físicas.

ARTICULO 4º.- Todo beneficiario individual de una solución habitacional que resulte de la aplicación de la presente, bajo cualquiera de los sistemas previstos en la misma, deberá estar previamente inscripto, en forma obligatoria y cumpliendo los requisitos del caso, en el Registro Único de Demanda Habitacional creado por la Ordenanza Municipal de Empadronamiento de Demanda Habitacional 3131, no haber resultado desagregado del mismo por aplicación del Artículo 8º de la referida norma y cumplir los requisitos generales establecidos en el Programa de Creación de Suelo Urbano.

CAPITULO II

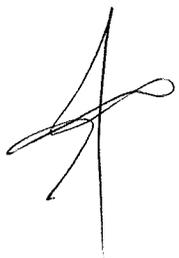
SISTEMA DE ACCESO A LA VIVIENDA POR AUTOGESTION COLECTIVA

ARTÍCULO 5º.- El Departamento Ejecutivo Municipal, a través de las áreas técnicas competentes, convocará públicamente a inscripción a asociaciones civiles sin fines de lucro, cooperativas de vivienda, asociaciones simples, entidades gremiales o sindicales o cualquier otra forma de asociación o agrupación de vecinos reconocida por la Carta Orgánica Municipal que pudiera conformarse al efecto, interesadas en participar en el sistema instituido por la presente, sin que ello implique compromiso alguno por parte del Municipio respecto de las entidades inscriptas.

ARTÍCULO 6º.- El Departamento Ejecutivo Municipal, a través de las áreas técnicas competentes, ponderará las entidades inscriptas, en función de las dimensiones de análisis que se detallan a continuación, hasta un máximo de CIENTO CUARENTA (140) puntos:

1. Evaluación de los antecedentes de los postulantes propuestos como beneficiarios de la futura solución habitacional, considerando el puntaje promedio de los aspirantes conforme el sistema de puntaje individual establecido en la presente como Metodología de Clasificación para Acceso Individual a predios fiscales;
2. Distribución relativa dentro de la lista de postulantes a incluir en cada convenio de preadjudicación conforme la siguiente clasificación:
 - a. Familia numerosa (Superior a CUATRO (4) integrantes), CUARENTA POR CIENTO (30%);
 - b. Familia Tipo (TRES O CUATRO (3/4) integrantes), TREINTA POR CIENTO (20%);
 - c. Matrimonios o concubinos sin hijos o madre, padre con un hijo, QUINCE POR CIENTO (15%);
 - d. Solteros o personas solas, DIEZ POR CIENTO (10)%;
 - e. Situaciones especiales (Excombatientes, Beneficiarios del PAMI, personas con capacidades diferentes), CINCO POR CIENTO (5%).
 - f. Para casos de extrema necesidad social - económica - ambiental, VEINTE POR CIENTO (20%). En este último segmento, deberá propenderse a respetar la distribución relativa propuesta en los incisos a), b), c), d) y e).

En caso de detectar modificaciones de las prioridades sociales de demanda, el Departamento Ejecutivo podrá disponer modificaciones al presente esquema de distribución relativa, ad referendum del Concejo Deliberante.
3. Grado de viabilidad del proyecto de autogestión para la financiación del programa mínimo de inversiones necesario para el diseño y gestión asociada del proyecto habitacional requerido y/o carta de intención de la entidad pública o privada que provea la financiación parcial o total;
4. Grado de viabilidad del esquema de gestión y gerenciamiento técnico de las obras a ejecutar y/o carta de intención con la empresa o entidad pública o privada responsable de participar en su diseño y ejecución;
5. Modelo de organización planteado en la entidad, en atención a maximizar los mecanismos de transparencia, legitimidad y operatividad para el adecuado desarrollo del proyecto.



ARTÍCULO 7º.- En base a la evaluación realizada por aplicación del Artículo 6º de la presente en relación a los espacios disponibles que se hayan incorporado al Programa

de Creación de Suelo Urbano, el Departamento Ejecutivo Municipal elevará al Concejo Deliberante, exponiendo en forma simultánea los listados de potenciales adjudicatarios en sitios de acceso público del municipio, la propuesta de afectación específica de sectores sujetos a urbanización a las distintas asociaciones o agrupaciones vecinales inscriptas para el Sistema de Acceso a la Vivienda por Autogestión Colectiva, debiendo el Cuerpo Deliberativo en un plazo de VEINTE (20) días aprobar o desestimar las mismas, plazo que se suspenderá durante el período de receso del Concejo Deliberante. De no mediar resolución en dicho plazo, se considerará aprobada la propuesta del Departamento Ejecutivo Municipal.

ARTICULO 8º.- El Departamento Ejecutivo Municipal suscribirá, con cada una de las entidades a las que se hubieran reservado predios o fracciones fiscales por aplicación del Artículo 7º de la presente, un convenio de preadjudicación, a los efectos de transferir la custodia del sector específico a urbanizar en conjunto con la entidad, formalizar las instancias de cooperación técnica con el municipio para el desarrollo de la propuesta y otorgarle un plazo máximo para el desarrollo de la misma. Vencido ese plazo, y en caso de cumplimiento de las condiciones establecidas en el convenio de preadjudicación, se suscribirá entre las partes el Convenio de adjudicación definitiva, ad referendum del Concejo Deliberante, estableciendo los derechos y obligaciones mutuas, así como el programa de condiciones y necesidades mínimas del proyecto, conforme los siguientes lineamientos:

1. Valor del predio a adjudicar, conforme a las disposiciones establecidas en la Ordenanza Municipal 2025, sus modificaciones y reglamentación, o la norma que la reemplace en el futuro;
2. Características del conjunto habitacional a construir: cantidad de plantas o prototipo de viviendas apareadas, número de unidades funcionales, estacionamientos, accesos (escaleras o ascensores);
3. Descripción de las obras previas de apertura de calles, pasajes internos o infraestructura de servicios, distribución de responsabilidades mutuas en la cogestión de las mismas y resolución de los espacios comunes para optimizar la convivencia entre futuros vecinos y brindar equipamiento comunitario que eleve su calidad de vida;
4. Especificaciones y características técnicas de las viviendas: cantidad de ambientes, superficies;
5. Plazo estimado de construcción;
6. Grado de terminación de las viviendas o unidades funcionales al momento de su adjudicación a cada propietario individual;

ARTÍCULO 9º.- El Departamento Ejecutivo Municipal brindará asesoramiento técnico para el diseño de los proyectos urbanos y la resolución de prototipos de vivienda más adecuados al sector.

ARTÍCULO 10.- Todo incumplimiento respecto a las condiciones establecidas en los convenios de adjudicación, que no responda a imponderables que no resulten

responsabilidad de la entidad o a necesidades técnicas de adecuación del proyecto debidamente fundadas y aprobadas por las áreas técnicas municipales competentes, provocará la retrocesión del predio a favor de la Municipalidad, con todo lo construido y plantado a la fecha de retrocesión y sin que esto genere al adjudicatario derecho a compensación alguna.

CAPITULO III

SISTEMA DE ACCESO INDIVIDUAL A PREDIOS FISCALES

ARTÍCULO 11.- Definidos y establecidos los espacios disponibles que se hayan incorporado al Sistema de Acceso a la Vivienda por Autogestión Colectiva, el Departamento Ejecutivo Municipal elevará al Concejo Deliberante, el detalle de los predios fiscales no susceptibles de ser afectados a esa modalidad y que puedan adjudicarse en forma individual.

Los predios fiscales a afectar al sistema de acceso individual no podrá ser inferior al cincuenta por ciento (50%) del total de los espacios disponibles que se hayan incorporado al Programa de Creación de Suelo Urbano. Definidos y establecidos los espacios disponibles para incorporar al Sistema de Acceso Individual a la Vivienda, el Departamento Ejecutivo Municipal elevará al Concejo Deliberante, el detalle de los predios fiscales susceptibles de adjudicarse en forma individual.

ARTICULO 12.- Los predios fiscales definidos por el Municipio como unidades o parcelas individuales, se deberán afectar al Sistema de Acceso individual a Predios Fiscales, conforme la siguiente distribución relativa para los diferentes segmentos de demanda:

- a) Para familias numerosas, de más de CUATRO (4) miembros, TREINTA POR CIENTO (30%);
- b) Para familias tipo, de TRES O CUATRO (3/4) miembros, VEINTICINCO POR CIENTO (25%);
- c) Para matrimonios o concubinos sin hijos o madre, padre con un hijo, QUINCE POR CIENTO (15%);
- d) Para solteros, CINCO POR CIENTO (5%);
- e) Para situaciones especiales (Excombatientes, Beneficiarios de PAMI o Personas con capacidades diferentes), hasta CINCO POR CIENTO (5%);
- f) Para casos de extrema necesidad social - económica - ambiental, VEINTE POR CIENTO (20%). En este último segmento, deberá propenderse a respetar la distribución relativa propuesta en los incisos a), b), c), d) y e).

ARTÍCULO 13.- El Departamento Ejecutivo Municipal, a través de las áreas técnicas competentes, procederá a evaluar, clasificar y ordenar a los inscriptos o sus cónyuges o concubinos según la situación más beneficiosa para el grupo familiar, en el Relevamiento de Demanda establecido por Ordenanza Municipal 3131 que pudieran incluirse en cualquiera de los segmentos de demanda establecidos en el Artículo 12,

conforme el siguiente sistema de puntaje, con CINCUENTA (50) puntos como máxima puntuación:

- a) En relación a su vinculación con el territorio (máximo VEINTICINCO (25) puntos)
 1. Nacidos en Tierra del Fuego, CUATRO (4) puntos;
 2. Padre o Madre nacido/a en Tierra del Fuego, TRES (3) puntos;
 3. Abuelo o Abuela nacido/a en Tierra del Fuego, TRES (3) puntos;
 4. Hasta TRES (3) años de residencia en la Ciudad, DOS (2) puntos;
 5. De TRES (3) a CINCO (5) años de residencia en la ciudad, CUATRO (4) puntos;
 6. De CINCO (5) a DIEZ (10) años de residencia en la ciudad, SIETE (7) puntos;
 7. De DIEZ (10) a VEINTE (20) años de residencia en la ciudad, DIEZ (10) puntos;
 8. Más de VEINTE (20) años de residencia en la ciudad, QUINCE (15) puntos.
- b) En relación con su antigüedad de solicitud de respuesta habitacional en el Instituto Provincial de Vivienda o en el Municipio. (Máximo DIEZ (10) puntos).
 1. Menos de CINCO (5) años de inscripción, CINCO (5) puntos;
 2. Más de CINCO (5) años de inscripción, DIEZ (10) puntos.
- c) En relación a su conducta cívica (máximo QUINCE (15) puntos).
 1. Por no haber ocupado irregularmente predios fiscales en la ciudad, QUINCE (15) puntos.

ARTÍCULO 14.- En base a la evaluación realizada por aplicación de los Artículos 12 y 13 de la presente y en relación a los espacios disponibles que puedan afectarse a este Sistema, el Departamento Ejecutivo Municipal elevará al Concejo Deliberante, exponiendo en forma simultánea los listados de potenciales adjudicatarios, en sitios de acceso público del Municipio, la propuesta de preadjudicación de predios individuales, debiendo el Cuerpo Deliberativo en un plazo improrrogable de QUINCE (15) días aprobar o desestimar las mismas, plazo que se suspenderá en el período de receso del Cuerpo Deliberativo. De no mediar resolución en dicho plazo, se considerará aprobada la propuesta del Departamento Ejecutivo Municipal.

ARTICULO 15.- El Departamento Ejecutivo Municipal suscribirá, con cada uno de los postulantes aprobados por aplicación del Artículo 13º de la presente, un convenio de preadjudicación, a los efectos de transferir la custodia del predio, otorgándosele plazos de construcción, cercado, plazo estimado de construcción y grado de terminación de las viviendas, así como el valor del predio a adjudicar conforme a las disposiciones establecidas en la Ordenanza Municipal 2025, sus modificaciones y reglamentación, o la norma que la reemplace en el futuro. Vencidos esos plazos, y en caso de cumplimiento de las condiciones establecidas en el convenio de preadjudicación, se suscribirá entre las partes el Convenio de Adjudicación Definitiva, ad Referéndum del Concejo Deliberante.



ARTICULO 16.- Toda persona física, agrupación o asociación vecinal que fuera seleccionada para la suscripción de convenios de preadjudicación por aplicación de cualquiera de los sistemas establecidos en la presente y no aceptare la propuesta de localización, dimensiones de la parcela o fracción fiscal ofrecida o condiciones de urbanización realizada por el municipio en dicho marco, perderá automáticamente el 80% del puntaje que hubiera recibido, conforme los criterios de evaluación aplicados al efecto.

ARTICULO 17.- El proceso de adjudicación, desadjudicación por incumplimientos o regularización dominial de parcelas fiscales que no hubieran sido incorporadas al Programa de Creación de Suelo Urbano se registrá a través de la Ordenanza Municipal 2025 y sus modificatorias.

ARTICULO 18.- Derogase la Ordenanza Municipal N° 3178.

ARTICULO 19.- Regístrese. Pase al Departamento Ejecutivo para su promulgación, dese al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVESE.



JOSE LUIS VERDILE
Concejal A.R.L.
Concejo Deliberante Ushuala