



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

FUNDAMENTOS

La problemática del acceso a la tierra y la vivienda atraviesa de manera global todo el territorio nacional, y sin lugar a dudas puede afirmarse que es la mayor deuda pendiente que el Estado no ha conseguido saldar adecuadamente, desde el estallido de Diciembre del 2001 a la fecha. Particularizando la situación en nuestra provincia, resulta claro que como consecuencia del cambio de variables macroeconómicas, la economía regional comenzó un proceso de recuperación, que si bien no terminó con el problema del desempleo, que impactó especialmente durante los años 1995-2005, lo redujo sustantivamente al punto de no constituir en la actualidad el principal factor de preocupación en materia de gestión social, para la administración local, tanto Provincial como Municipal.

Las permanentes movilizaciones de finales de los noventa, acrecentadas a partir de la caída de De la Rúa, con la clara consigna de conseguir alimentos y trabajo, dejaron de formar parte del triste y desolado paisaje urbano de un país quebrado por el hambre y la desocupación. Sin embargo, al igual que sucede con las enfermedades que afectan gravemente la salud física de un individuo, extendiendo la convalecencia mucho más allá del alta médica, cuando el tejido social de una Nación sufre un deterioro tan profundo y severo, la recuperación siempre se acompaña de secuelas que perduran a lo largo de muchos años.

El incremento de la oferta laboral al igual que el lento pero sostenido crecimiento del salario real, en especial en la actividad privada es un hecho que naturalmente deviene de una economía que hace cinco años registra altos índices de crecimiento, y en la que el sector privado juega un rol preponderante. Sin embargo los excluidos de la tierra y la vivienda, parecen estar corriendo detrás de un objetivo en donde los índices de crecimiento económico que favorecen la recuperación del empleo, van acompañados de una revalorización en algunos casos por arriba de valores constantes de los precios de las tierras urbanas y los alquileres, que les hace absolutamente inalcanzable el viejo sueño del techo propio.

El libre juego de oferta y demanda no puede ser quien resuelva este desequilibrio social, fruto de un Estado que permaneció ausente por décadas, y que se desinteresó de uno de los problemas que más angustian a cualquier ser humano, la imposibilidad de acceder a la vivienda. Los conflictos sociales irresueltos o aún peor, ignorados desde el poder, siempre terminan haciendo eclosión,



Legislatura de la Provincia de Río Negro

con el agravante que para ese momento ya vienen de la mano de nuevas dificultades que quien gobierna deberá resolver.

El piquete de calles y rutas fue la expresión que encontraron los excluidos del sistema para reclamar por alimentos y trabajo, en un Estado que había decidido desinteresarse de amplias franjas de la sociedad. La "toma" u ocupación forzada de lotes públicos y/o privados, es la consecuencia del otro gran conflicto social irresuelto, la profunda distorsión existente entre la oferta y la demanda de tierras y viviendas, por idénticas razones.

Las ciudades con mayor crecimiento en nuestra Provincia, San Carlos de Bariloche, Cipolletti, General Roca y Viedma, hace algunos años que son reflejo de este drama. Independientemente de los que desde la especulación malsana pretenden sacar provecho de estas situaciones, que también los hay.

Resulta indiscutible el costado ilegal que tanto los piquetes como las "tomos" tienen, nadie duda de ello, pero, ¿nos preguntamos alguna vez seriamente cómo ha funcionado el cumplimiento de las normas en nuestro país? La sociedad de los últimos cincuenta (50) años se acostumbró, no sólo a los golpes de estado, paradigma del quebrantamiento de la ley, sino también a un sinnúmero de decisiones estatales que dieron por tierra desde los fundamentales derechos a la vida y la libertad como los vinculados con la propiedad.

La clave de nuestros tiempos estuvo signada por la ruptura de la institucionalidad, y una de sus consecuencias más significativas, la negación de la autoridad pública, lo que derivó en una decisión social tácitamente acordada a lo largo y ancho del país; si tú no cumples yo tampoco.

Por ello, a pesar de que tradicionalmente se entendió que la Nación debía atender las necesidades vinculadas a la vivienda, es tan elevado el déficit, y tan penosas las consecuencias, que el Estado Provincial ya no puede evadir su responsabilidad en la materia, no sólo porque la Constitución Provincial, en consonancia con la Constitución Nacional lo dispone, sino porque se trata de un urgente imperativo de la realidad social. Es cierto que está pendiente una nueva y más equitativa distribución de fondos entre la Nación y las Provincias, pero su retraso no justifica desconocer los modernos desafíos de la gestión local.

Al igual que la problemática de la inseguridad, que está finalmente siendo asumida como una responsabilidad compartida entre provincia y municipios,



Legislatura de la Provincia de Río Negro

también debe serlo, entre Nación y Provincia, el acceso a la tierra.

Lo que estamos proponiendo es un Programa de asistencia financiera para las Familias en Emergencia Habitacional, con un plazo mínimo de duración de cinco (5) años, en donde se de un mensaje claro a la sociedad, confirmando que el derecho a la vivienda es parte de las obligaciones irrenunciables de la agenda pública. El objetivo debe ser la prevención, utilizando recursos del presupuesto provincial para la compra de tierras en aquellas ciudades en donde la crisis ha impactado de tal manera que se ha llegado al extremo de las ocupaciones irregulares, para adjudicarlas en venta a esa ancha franja de la población que no está en condiciones de acceder a ninguna de las ofertas existentes, con planes de pago a largo plazo.

No podemos permanecer pasivos ante el fenómeno de las ocupaciones irregulares, la injusticia de las familias sin vivienda se transforma más temprano que tarde en motivo de violencia urbana.

El Estado ha quebrantado la ley durante demasiado tiempo, está en deuda, sólo una decisión política sostenida en el tiempo, que contenga a los que no tienen posibilidades podrá comenzar a restaurar la paz social, devolviendo la esperanza y la paciencia para aguardar las soluciones. Nuestra deuda interna es tan abultada como la que nos reclaman los acreedores internacionales, y las rupturas contractuales han sido tan graves hacia adentro, como aquella resuelta por el entonces presidente Rodríguez Súa en Diciembre del 2001.

Por todas estas razones la mejor manera de hacer frente al serio problema de las ocupaciones forzadas que se producen en muchas jurisdicciones municipales, no es ignorándolas o planteando medidas de ocasión, sino asumiendo que son parte de las nefastas consecuencias de un modelo social y económico que se desentendió de millones de argentinos, empezando a desandar el camino y asumiendo roles que estos tiempos han impuesto a la gestión local. El Gobierno Provincial supo entender en los años noventa, con mirada estratégica, la necesidad de no cerrar el ahora vapuleado tren patagónico, el que en los tiempos difíciles del "Estado cero" , sirvió, aún de forma deficiente, para mantener comunicados a los habitantes de la Línea Sur con las ciudades de Viedma y Bariloche.

Lo que estamos planteando ante la crisis en la materia, es asumir que la realidad nos impone nuevos desafíos y que la estrechez presupuestaria no debe ser obstáculo, definiendo prioridades al tiempo de la asignación de los recursos públicos derivándolos a la solución de tan



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

dramático problema, como sin duda lo es la falta de tierras y viviendas. Hemos tomado como referencia para la formulación de este proyecto de ley trabajos previos realizados en la ciudad de Cipolletti, y en particular el proyecto de Ley presentado en la Legislatura de Neuquén por el Diputado Provincial Raúl Canini.

Por ello:

Autor: Fabián Gustavo Gatti

Firmantes: Beatriz Manso, Martha Gladis Ramidán



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO
SANCIONA CON FUERZA DE
L E Y**

Artículo 1°.- Créase el Consejo Provincial de la Vivienda (CPV) y los Consejos Locales de la Vivienda (CLV).

Artículo 2°.- Elabórese el Plan Quinquenal de acceso a la tierra, con la participación del CPV y de los CLV. Dicho Plan se incluirá en un Anexo del Presupuesto Anual de la Provincia, con las partidas presupuestarias correspondientes para su financiamiento. El porcentaje destinado a tal fin no podrá ser inferior al cero coma cinco por ciento (0,5%) del total del presupuesto provincial, deducidas las partidas asignadas a compromisos de la deuda pública

**OBJETIVOS DEL CONSEJO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Y DE LOS
CONSEJOS LOCALES DE LA VIVIENDA.**

Artículo 3°.- Son objetivos del Consejo Provincial de la Vivienda y de los Consejos Locales:

- a) Facilitar las condiciones necesarias para posibilitar a los habitantes de la Provincia de Río Negro, de recursos insuficientes, y que no tengan posibilidades de acceder a los planes actualmente en vigencia, el acceso a la tierra y posteriormente a la vivienda.
- b) Crear espacios a nivel provincial y también a nivel local, que den tratamiento en forma planificada, organizada y sistemática a la problemática del encarecimiento del espacio urbano y su inaccesibilidad.
- c) Atender la demanda habitacional no apta para acceder a los planes vigentes, en forma sistemática y organizada.
- d) Coordinar acciones en torno a dar respuesta al tema de la falta de Tierras y Viviendas, dentro de la Provincia de Río Negro
- e) Propiciar mecanismos de participación que faciliten la discusión a fondo respecto a la situación por la que atraviesa la Provincia sobre el tema Habitacional, como así también la búsqueda de alternativas de



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

soluciones acordes a cada Localidad, Comuna y/o Comisión de Fomento, que padezca esta problemática.

- f) Garantizar propuestas, que den respuesta en forma integral a la problemática de la vivienda en cada territorio, a través de la participación de distintos actores políticos, institucionales y sociales, teniendo en cuenta las características naturales, sociales, culturales y económicas de los mismos
- g) Coordinar acciones con el Consejo Nacional de la Vivienda.

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4°.- El Ejecutivo Provincial y los ejecutivos municipales deberán disponer de un espacio físico adecuado, como así también de los recursos económicos, humanos, materiales y de equipamiento que garanticen el normal funcionamiento de cada Consejo:

- a) La sede del Consejo Provincial de la Vivienda será en la ciudad de Viedma y el domicilio será fijado por el Consejo.
- b) Los miembros que conforman el Consejo Provincial y de los Consejos Locales de la Vivienda, no percibirán remuneración alguna, siendo sus cargos "ad honorem" y correrán por cuenta de las jurisdicciones los gastos que demanden su participación.
- c) El Consejo Provincial de la Vivienda reglamentará su propio funcionamiento y establecerá la periodicidad de reuniones, lo mismo harán los Consejos Locales.

DE LA INTEGRACION DEL CONSEJO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

Artículo 5°.- El Consejo Provincial de la Vivienda estará Presidido por el Señor Gobernador de la Provincia de Río Negro o un representante del gabinete del Ejecutivo que él designe para tal efecto.

Deberá estar integrado también por:

- a) Un (1) representante del Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda (IPPV).
- b) Un (1) representante del Ministerio de Familia
- c) Un (1) representante por las Organizaciones no Gubernamentales, Cooperativas, Fundaciones, Organizaciones Civiles afines al tema vivienda.
- d) Un (1) representante del Consejo del Discapacitado.
- e) Un (1) representante de la UOCRA.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

FUNCIONES DEL CONSEJO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

Artículo 6°.- Son funciones del Consejo Provincial de la Vivienda:

- a) Coordinar la planificación de los diferentes organismos oficiales, sobre planes, programas y actividades, que tengan relación con el hábitat y la vivienda.
- b) Proponer anteproyectos de normas legales, técnicas y administrativas para mejorar el funcionamiento del IPPV u otros organismos creados para tal efecto.
- c) Promover convenios de colaboración técnica y financiera con otras Provincias y con el Estado Nacional.
- d) Crear un banco de tierras de propiedad del Estado provincial en las diferentes localidades, para su adjudicación en venta por intermedio de los Consejos Locales de la Vivienda, para ser utilizado en la construcción de viviendas por esfuerzo propio, por cooperativas o bien a través de cualquiera de los planes estatales existentes.
- e) Realizar seguimientos a Programas de Hábitat, Urbanización, Servicios y Vivienda.
- f) Controlar y auditar en forma permanente los fondos destinados a compras de lotes en las diferentes ciudades, y el recupero de los mismos, así como los procedimientos de adjudicación actuando como órgano de apelación administrativo de última instancia para el caso de impugnaciones que no hubieren sido satisfechas por los Consejos Locales.
- g) Crear base de datos de aspirantes a viviendas en toda la Provincia, actualizando los mismos en forma periódica.
- h) Requerir a cada Consejo Local de la Vivienda, la confección de una base de datos similar, que la misma sea actualizada y luego remitida cuando el CPV lo requiera.
- i) Trabajar mancomunadamente con el I.P.V.U. de la Provincia del Neuquén.

DE LA CONSTITUCION DE LOS CONSEJOS LOCALES DE LA VIVIENDA

Artículo 7°.- Cada Consejo local de la Vivienda estará presidido por el Intendente, o el Presidente del Consejo Municipal según corresponda.

El CLV deberá estar integrado también por:



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- a) El titular del área social respectiva.
- b) Tres (3) representantes por el Concejo Deliberante.
- c) Un (1) representante por las cooperativas de viviendas existentes en el lugar.
- d) Un (1) representante por el colegio de arquitectos.
- e) Un (1) representante de las Juntas Vecinales.
- f) Un (1) representante del área de Catastro Municipal.

AUTONOMIA LOCAL

Artículo 8°.- La conformación determinada en el artículo anterior, será de aplicación obligatoria en tanto cada Localidad en uso de sus atribuciones jurisdiccionales, no disponga otra integración.

FUNCIONES DEL CONSEJO LOCAL DE LA VIVIENDA

Artículo 9°.- Son funciones del Consejo Local de la Vivienda:

- a) Realizar y actualizar, en forma periódica, un diagnóstico sobre tierras utilizables para loteos sociales, en la respectiva localidad.
- b) Realizar un llamado público a Inscripción de Aspirantes a Tierras, confeccionar un listado de los mismos y exhibirlos públicamente en cada Municipio y/o Comisión de Fomento.
- c) Confeccionar un Registro Único de aspirantes de Lotes y Viviendas, que formará parte de una base de datos única provincial.
- d) Crear un banco de tierras con los fondos que le hayan sido asignados a la localidad, para ser adjudicado en venta a los aspirantes previamente seleccionados de acuerdo a lo previsto en el artículo 10° de la presente, promoviendo que la construcción de las mismas se realice por esfuerzo propio, por cooperativas o bien a través de planes Estatales.
- e) Adjudicar en venta a los aspirantes seleccionados, realizando los respectivos contratos y condiciones de los mismos, las que deberán ajustarse al principio de accesibilidad para quienes tienen menores recursos.
- f) Elevar base de datos de aspirantes a viviendas al CPV, cada vez que este lo requiera.

PAUTAS DE PRIORIZACION PARA LA ADJUDICACION DE LOTES

Artículo 10.- Las pautas que deben considerar los CLV para la priorización de adjudicación se basarán en los siguientes criterios:



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- a) No reunir las condiciones necesarias para acceder a los planes FONAVI.
- b) No ser propietario, el solicitante o su grupo familiar, de bienes muebles o inmuebles, realizables, excluidos aquéllos que constituyan fuente de trabajo, cuyo valor le permita acceder a la compra de una vivienda.
- c) No ser propietario de una vivienda cuyas condiciones de habitabilidad sean no deficitarias, resida o no en ella.
- d) No haber sido adjudicatario, ninguno de los miembros del grupo conviviente, de viviendas financiadas por el Estado, Se Exceptúa de esta disposición a los convivientes que acrediten en forma fehaciente haber constituido un nuevo grupo familiar.
- e) Ocupantes de casas o edificios con sentencia judicial firme de desalojo, utilizados con uso manifiesto de vivienda única y que no posean otros bienes inmuebles a su nombre.
- f) Habitantes de núcleos habitacionales transitorios y asentamientos.
- g) Ocupantes de viviendas en situación de hacinamiento, inhabitables o en estado obsoleto.
- h) Alojados en hoteles o pensiones.
- i) En situación de calle, indigentes.
- j) Familias con integrantes discapacitadas/os.
- k) Madre jefa de familia.
- l) Cantidad de hijos menores de edad.
- m) Ex combatientes de Malvinas que hayan desarrollado sus tareas en la zona bélica.
- n) Agentes de la Policía Provincial.

DE LA DISTRIBUCION DE LOS RECURSOS

Artículo 11.- La distribución de los recursos en las distintas localidades de la Provincia se resolverá en el Consejo Provincial de Vivienda, fijando como prioridad, la necesidad habitacional que cada administración comunal acredite; en segundo orden se contemplarán los porcentuales vigentes para la coparticipación de recursos y disponibilidad de lotes. En el supuesto de no adhesión por parte del Municipio, el monto que corresponda a esa comuna será redistribuido proporcionalmente entre quienes hayan adherido.

ADHESION



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Artículo 12.- Invítase a las Municipalidades y Comisiones de Fomento a adherir a la presente ley. La adhesión resultará condición previa para la participación en la distribución de los recursos previstos en esta ley, sin excepción.

Artículo 13.- De forma.