

PROYECTO DE DECLARACIÓN Nº 857

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: “DECLÁRESE LA EMERGENCIA HABITACIONAL EN DINA HUAPI.”

ANTECEDENTES:

- Constitución Nacional
- Constitución Provincial.
- Carta Orgánica Municipal del Pueblo de Dina Huapi.
- Ordenanza Nº 2840/2018 Junín de Los Andes.
- Ordenanza Municipal Nº4392 /2021 Río Grande.
- Ordenanza N ° 13088, Año 2020 San Martín de Los Andes.

FUNDAMENTOS:

La Constitución de la Provincia de Río Negro, en su Artículo 229, sobre la Atribuciones de los municipios, en su inciso 9 establece:” *El Municipio tiene las siguientes facultades y deberes: (...) Participa activamente en las áreas de salud, educación y vivienda; y en los organismos de similar finalidad y otros de interés municipal dentro de su jurisdicción y en los de competencia regional y provincial*”.

La Ley Provincial de Tierras, en su Artículo 5 manifiesta que:” *La tierra fiscal urbana que por esta ley queda bajo la administración y gobierno del poder municipal, será regimentada conforme a planes reguladores que dicten los respectivos municipios y adjudicada mediante disposiciones generales, impersonales y objetivas, establecidos por ordenanzas que garanticen una buena administración y aseguren tratamiento de fomento para las entidades de bien público y para la radicación de industrias regionales que no afecten la salud pública*”.

A su vez, la Carta Orgánica Municipal del Pueblo de Dina Huapi, en su Artículo 9,” *De Interés Comunitario*”, en su inciso 2 manifiesta: “*Declarar de interés comunitario para el Municipio: (...) Preservar y proteger los recursos naturales urbanos y suburbanos, que constituyen áreas de alto valor ecológico con potencial de desarrollo recreativo, educativo y turístico, para el esparcimiento y beneficio de las generaciones presentes y futuras, desarrollando una política de planeamiento y gestión del ambiente urbano integrado al desarrollo económico, social, y cultural. El municipio protege el ambiente contra cualquier forma de depredación, destrucción o contaminación*”.

“*Se deberá asegurar en todas sus formas, el derecho de los habitantes a disfrutar de un medio ambiente sano y limpio para el desarrollo del ser humano, preservando su salud, manteniendo y protegiendo el sistema ecológico y el paisaje, considerando la tierra, el agua, el aire, la flora y la fauna patrimonio común*”.

Y principalmente, la COM, en su Artículo 17 “*De la vivienda*”, establece que: “*El Municipio desarrollará acciones en forma conjunta con la Provincia y la Nación, tendientes a facilitar el acceso a la vivienda y/o eventualmente su mejoramiento; promoviendo y planificando políticas habitacionales, en el marco de los planes urbanos*

y sociales; propendiendo y preservando los criterios urbanísticos y planificaciones propias del municipio de Dina Huapi; favoreciendo el acceso a los cupos asignados para una vivienda propia a las familias, teniendo en cuenta su mayor permanencia comprobable en el ejido”.

En Dina Huapi cada vez se vuelve más difícil el acceso al suelo urbano y a una vivienda adecuada con los correspondientes servicios y equipamientos urbanos para gran parte de la población, sobre todo a generaciones de dinahuapenses cuyos padres adquirieron terrenos durante las décadas del 80 y 90 y que en la actualidad se ven impedidos de poder comprar un inmueble destinado para la construcción de la vivienda propia, debido a los altos precios y exigencias del mercado inmobiliario.

Ante esta problemática, la alternativa llevada adelante por las familias es construir una o más viviendas en un mismo terreno, lo que trae aparejado diversos problemas de infraestructura de servicios, conexiones irregulares a servicios, saturación de napas, incumplimiento de patrones urbanísticos, entre otros.

Sumado a esto, cada vez es más difícil para las familias conseguir viviendas o departamentos para alquiler permanente.

El alto porcentaje de inflación se traduce en los precios de los materiales de construcción, en su mayoría cotizados en dólar. Esto produce que la inversión que realiza un propietario sea muy alta en comparación con la renta en pesos que puede percibir por alquilar un inmueble de manera permanente. A su vez, el bajo poder adquisitivo que representan los sueldos en pesos genera que los precios de alquiler, a los que se le suman los meses de adelanto y garantía, sean imposibles de solventar para un/a trabajador/a con salario promedio. Por otro lado, la permanente devaluación de la moneda nacional hace que el país sea atractivo para el turista extranjero, que se encuentra con un tipo de cambio totalmente favorable.

Este contexto redunda en que los propietarios opten por habilitar su inmueble para explotación turística, cuya actividad les produce rentabilidades mucho más altas.

La demanda de alquileres permanentes no encuentra oferta disponible. En redes sociales se observan numerosas publicaciones de familias e individuos que buscan alquiler o que deben dejar el inmueble que alquilan, ante una incipiente temporada turística.

Con fecha 28 de abril de 2022, se recibió por Mesa de Entrada de la Municipalidad de Dina Huapi, una nota con 170 (CIENTO SETENTA) firmas de vecinos y vecinas exponiendo esta problemática.

El Estado municipal debe planificar y ejecutar políticas que intervengan y favorezcan el acceso a la tierra y a la vivienda para sus habitantes.

Como puntapié inicial, resulta imperativo visibilizar esta compleja situación y convocar a todas las partes intervinientes a fin de articular medidas urgentes con vistas a la conformación de un plan de acción tendiente a tratar, analizar y brindar soluciones.

Se encuentra vigente la Ordenanza 312 - CDDH – 2018, que establece la creación del Consejo de Planificación Urbana, conformado por profesionales en la materia, con el objetivo de trazar políticas de crecimiento sustentables, desde lo social, económico y

ambiental, teniéndose en cuenta principalmente el crecimiento ordenado y armónico de la ciudad y su sectorización; como así también el análisis de cada proyecto que pretenda la modificación o creación de áreas, zonas, loteos, afectaciones, subdivisiones, barrios, y/o cualquier otra forma que afecte el trazado urbanístico, debiéndose analizar el mismo en todos sus aspectos tanto sociales, ecológicos, ambientales, económicos, humanos y regionales especialmente en su faz técnica y evolutiva.

La Ordenanza 312-CDDH-2018 establece, en su Artículo 6, que El Consejo de Planificación Urbana emite dictámenes de carácter vinculante, por lo que su participación activa en el análisis de esta problemática resulta imprescindible.

La Declaración de Emergencia Habitacional en el ejido de Dina Huapi permite el tratamiento urgente de este problema que afecta a vecinos y vecinas de la localidad.

Autor: Concejal Gabriel Páez (MPDH).

El Proyecto de Declaración N° -CDDH-2023, fue aprobado por unanimidad en Sesión Ordinaria N° , del día de 2023, según consta en Acta N° /2023.

Por ello, en ejercicio de las atribuciones;

EL CONCEJO DELIBERANTE DE DINA HUAPI SANCIONA CON CARÁCTER DE DECLARACIÓN

Artículo 1º) Declárese la Emergencia Habitacional en el ejido de Dina Huapi, por el término de 2 (DOS) años a partir de la promulgación de la presente, con posible prórroga.

Artículo 2º) A efectos de la presente, se entiende por Emergencia Habitacional a la situación de vulnerabilidad en el derecho de acceso a la tierra y a la vivienda de los habitantes de la localidad, lo que demanda una rápida intervención de todos los poderes del Estado para evitar la afectación de dicho derecho.

Artículo 3º) Encomiéndose al Poder Ejecutivo Municipal el llamado a reunión del Consejo de Planificación Urbana en conjunto con el Concejo Deliberante, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y toda área que el PE considere pertinente, Juntas Vecinales y cooperativas de vivienda, a efectos de conformar un mapeo en el que figure el detalle de todas las parcelas que, en la actualidad, presenten las condiciones de viabilidad legales y urbanísticas necesarias para la planificación de loteos.

Artículo 4º) Para implementar la presente, el Poder Ejecutivo y el Concejo Deliberante, llevan a cabo medidas y/o acciones excepcionales que permiten actuar sobre la Emergencia Habitacional, a saber:

. Exención de Tasas Municipales a titulares de viviendas y departamentos de alquiler permanente durante la vigencia de la presente.

. Exigencia al Instituto Provincial Para la Vivienda de obras de culminación y pronta entrega de las casas emplazadas en el Barrio El Milagro, destinadas a madres solteras con hijos/as a cargo.

. Creación de una Tasa Municipal a la Vivienda Vacía u Ociosa. El Poder Ejecutivo, mediante el área que determine, ejecuta un relevamiento con vistas a identificar viviendas vacías u ociosas, cuyos propietarios puedan ser sujetos alcanzados por la mencionada Tasa.

. Creación de la Partida Presupuestaria denominada "Emergencia Habitacional", que se conforma por los montos recaudados mediante el cobro de la tasa mencionada en el ítem precedente. Los fondos de dicha partida son utilizados únicamente para solventar gastos de limpieza de parcelas, apertura de calles, instalación o ampliación de servicios y todo aquel gasto que sean originados por obras de loteos municipales. La mencionada partida es incluida en el Presupuesto 2024.

Artículo 5°) Deléguese al Poder Ejecutivo la reglamentación de la presente.

Artículo 6°) Comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial. Tómese razón. Cumplido, archívese.