

-.DECRETO Nº 093/2022.-

VISTO: El loteo Solares de Freyre, y;

CONSIDERANDO: Que en la actualidad, millones de personas a nivel mundial se encuentran en situaciones de precariedad y vulnerabilidad habitacional. Si bien esta problemática, es una cuestión que persiste desde hace décadas, es posible hablar de una renovación de la problemática producto de los nuevos procesos de exclusión. El déficit habitacional es una problemática compleja y es producto de otro tipo de carencias, especialmente económicas y laborales. A su vez, reproduce y multiplica los factores de exclusión en otros ámbitos de la vida de las personas. El déficit habitacional es una problemática social compleja que se entrelaza con otras problemáticas, donde la relación causal con ellas no es sencilla y genera diferentes teorías e interpretaciones. La misma excede al concepto de vivienda entendida como un inmueble y requiere una concepción más amplia, una concepción referida al hábitat. Se debe entender entonces, el derecho al hábitat digno en sentido amplio, como lo hace Naciones Unidas, especificando un conjunto de elementos comprendidos en el derecho a la vivienda, tales como: la seguridad jurídica de la tenencia, la disponibilidad sostenible de servicios básicos, los materiales e infraestructura, los gastos soportables, la vivienda habitable. Según las estimaciones del Banco Interamericano de Desarrollo (BID): “un cuarto de los hogares argentinos presentan algún tipo de déficit habitacional, cifra que se eleva al 35% si se consideran situaciones de hacinamiento” (BID, 2010). Un informe de este organismo internacional del año 2010, indica que la Argentina invierte cada año una gran cantidad de recursos públicos para facilitar el acceso a la vivienda, lo cual posiciona al Estado más austral del mundo como el país con la mayor inversión pública per cápita en materia de vivienda dentro de la región de América Latina y el Caribe (ALC), destinando anualmente recursos equivalentes al 1,5% del Producto Bruto Interno (PBI) con el objetivo de mitigar el déficit habitacional (BID, 2010). Si bien la Argentina presenta mejores indicadores habitacionales que la media de países de América Latina y el Caribe ALC, en la actualidad persisten elevados déficits habitacionales de carácter estructural, renovados procesos de segregación socio-residencial y dificultades de acceso al suelo -por parte de algunos segmentos de la sociedad- que no se han podido revertir. El conjunto de estos procesos amenaza con la consolidación de sociedades crecientemente fragmentadas que socavan las posibilidades de construir ciudades integradas e inclusivas en nuestro país. Esta situación constituye una pesada deuda social que pone en evidencia los límites que determinados sectores han tenido para afirmar su derecho a la vivienda (entendida en su sentido amplio) y para “merecer” un lugar dentro del espacio urbano.

En la República Argentina, el marco legal que fija el acceso a la vivienda para todos sus habitantes es un derecho consagrado en la Constitución Nacional que fue complementado con la sanción en 1977, de la Ley 21.581. Esta ley estableció un conjunto de medidas impositivas, a fin de financiar el gasto para la construcción de viviendas, canalizado a través de Fondo Nacional de la Vivienda, conocido como FO.NA.VI. Los cambios introducidos en la legislación de fondo a partir de 1991, que eliminó los gravámenes impositivos a cargo de los empleadores con el objeto de reducir los costos laborales, trajo aparejado fuertes impactos negativos en los programas de viviendas sociales, ejecutados hasta esa fecha, con la mirada puesta en la cobertura integral.

Durante la década del '90, la política habitacional comenzó a ser pensada priorizando tan solo "la casa", dejándose de lado la tradicional concepción del desarrollo habitacional, que además de la casa en sí misma, contempla componentes externos a la vivienda, como elementos integradores y dinamizadores de la compleja dimensión del hábitat. Comenzó así la desaparición progresiva de la tradicional política social, orientada al bienestar.

A partir de 1995, las políticas de viviendas sufrieron otras modificaciones importantes con la sanción de la Ley Nº 24.464, que dispuso el abandono del papel del Estado como constructor de operatorias masivas, para financiar soluciones individuales, por medio de préstamos a particulares, con garantías o ingresos suficientes que les permitiera acceder a préstamos de la Banca Comercial. En líneas generales, los resultados obtenidos no satisfacen las necesidades de los distintos niveles sociales y no se tradujo en la realidad como un plan integral de programas habitacionales, sostenible en el tiempo.

La modificación de las políticas de desarrollo habitacional fue dejando de lado a través del tiempo aspectos estratégicos que debe contener toda política social de vivienda, como son la planificación urbana, la sustentabilidad del entorno, la generación de espacios públicos y todo aquello que hace a un verdadero hábitat.

Por ello, tanto en términos cualitativos como cuantitativos han resultado insuficientes, siendo necesaria la formulación de nuevas líneas de acción que descarten definitivamente la ejecución de políticas coyunturales, sobre la mera base de la disponibilidad presupuestaria o financiera.

Una política pública es la intervención del Estado orientada a resolver un problema, que se identifica con necesidades sociales detectadas, tendiente a definir soluciones insertadas en la agenda de gobierno para su ejecución. El diagnóstico de necesidades

habitacionales constituye un elemento fundamental para delinear políticas públicas y una de las fuentes esenciales es la estimación del déficit habitacional existente, entendiendo por tal a la brecha entre demanda y oferta de vivienda en un momento y espacio determinado. Dos son los tipos de déficit de necesaria evaluación previo al diseño de la política: el cualitativo, definido como el número de viviendas permanentes que son insatisfactorias por carecer de determinados servicios; y el cuantitativo, que es la diferencia entre el número de hogares existente y el número de viviendas permanentes a construir.

En la planificación estratégica resulta de gran importancia la participación de la población en la selección de los ejes de solución de los problemas habitacionales, ya que de esa forma se legitiman los procesos y por otra parte, ha quedado acreditado en la historia que los mecanismos centralistas desvirtúan la ejecución de viviendas, cuyo proyecto y construcción debe encararse de acuerdo a las características y requerimientos de cada lugar, la idiosincrasia de sus futuros ocupantes y la urgencia de las necesidades sociales a satisfacer. La mera construcción y entrega de viviendas no basta para garantizar el desarrollo social. Por el contrario, los sistemas complementarios como el acceso al agua potable, al gas y luz, desagües, pavimento, plazas y lugares de recreación, centros de salud, transporte, escuelas y seguridad, entre otros, son aspectos prioritarios que deben tomarse en cuenta en la elaboración de una verdadera política pública. De no ser así, el hábitat deja de ser óptimo, ya que la vivienda no es sólo un lugar para vivir, sino que es un todo donde el hombre se desarrolla como parte de la comunidad a la que pertenece.

Cuando existen mayores niveles de pobreza y bajos salarios, el problema se magnifica, pues la probabilidad de que una familia con ingresos insuficientes pueda adquirir una vivienda es superior y con el aumento progresivo de la población es esperable que aumente el déficit habitacional, principalmente en los países pobres.

De acuerdo con las proyecciones de la CEPAL, en 2020, el 82% de la población de América Latina vivirá en urbes, lo que equivale a sostener que corresponde definir urgentemente el camino a seguir, analizando las diferentes opciones posibles. El fomento del ahorro previo entre los sectores que muestran ingresos variables, como mecanismo para acceder a créditos de financiamiento, aparece como una opción viable para generar soluciones habitacionales de manera eficiente.

La sociedad argentina está conformada por más de 12 millones de hogares, 60% se corresponden con el nivel de la clase media, media baja, media típica y media

alta. Por tanto, la oportunidad del Gobierno de la Provincia de Córdoba, a nuestro humilde entender, es complementar los Programas vigentes en materia de vivienda, con una nueva política focalizada en la clase media, media baja, media típica y media alta del interior provincial. Se trata de un público que posee, en términos generales, sus necesidades básicas satisfechas pero que no posee ingresos suficientes para comprar un lote y construir allí su vivienda. Los precios de los lotes en el mercado inmobiliario y la falta de líneas de créditos accesibles para los ingresos promedios de este segmento social imposibilitan concretar el sueño de la vivienda propia.

La clave, a nuestro entender, radica en la intervención estatal para reducir los costos de los lotes que se convertirán en verdaderos hábitats, según la concepción de Naciones Unidas, merced a la infraestructura que les adicionará el gobierno provincial. La intervención estatal en los lotes redundará en una interesante reducción en el costo final de la vivienda que posteriormente allí se construirá. La estrategia debe focalizarse en la clase media debido a las características y/o demandas socioeconómicas observadas en este segmento social. A esta estrategia debe sumársele la activa participación del gobierno provincial para gestionar nuevas líneas de créditos con entidades financieras y/o bancarias para lograr una financiación acorde a los niveles de ingresos del segmento al cual apunta esta nueva política pública.

Que la ordenanza n° 1473/2016, aprueba el loteo y subdivisión, autorizando al D.E.M. a disponer de los mismos.

Que es intención de esta administración municipal brindar a la población la posibilidad de llegar a tener su vivienda propia, a través de la adquisición de su terreno,

Que se fija el valor del metro cuadrado teniendo en cuenta la tasación realizada por el Perito Tasador Lucas Succo, descontándosele un 25% tomando en cuenta lo expresado en estos considerandos, y;

ATENTO A TODO ELLO:

EL SEÑOR INTENDENTE MUNICIPAL DE FREYRE

EN USO DE LAS FACULTADES Y ATRIBUCIONES QUE EL CARGO LE CONFIERE

DECRETA:

Artículo 1º: CREASE el programa de acceso a terreno “Lote Joven”.....

Artículo 2º: AFECTESE para el mencionado programa quince (15) inmuebles baldíos pertenecientes al dominio privado de esta Municipalidad, ubicados en el loteo municipal Solares de Freyre, y conforme a las normas que se detallan en los artículos siguientes.....

Artículo 3º: FIJAR en la suma de PESOS SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS CON OCHENTA Y SIETE CENTAVOS (\$7.966,87) el valor del metro cuadrado (mts2) de los lotes -objeto de adjudicación- actualizable según índice utilizado en el plan de viviendas municipal denominado “Freyre...Nuestro lugar”

Artículo 4º: EL adjudicatario, para ser beneficiado podrá pagar de contado la totalidad del valor del lote, o hacer una entrega previa mínima inicial igual al treinta por ciento (30%) del valor total del lote y el saldo hasta en 48 cuotas mensuales actualizables conforme lo establecido en el artículo precedente, en las condiciones de garantías de cumplimiento que disponga el DEM.....

Artículo 5º: TENDRÁN preferencia aquellos beneficiarios que reúnan las siguientes condiciones: a) Dos (2) años de residencia en la localidad. b) Los postulantes a beneficiarios, no deben poseer otra propiedad ni lote. c) Tener adjudicado en un crédito hipotecario o personal para la construcción de una vivienda familiar, o estar en condiciones de construir mediante un sistema constructivo prepago y/o solidario, y/o cooperativo y/o grupo de inversión, para lo cual deberá fehacientemente demostrar su condición ante el municipio.....

Artículo 6º: EL adherente que formalizare una propuesta de compra deberá hacerlo de manera genérica, no admitiéndose que se haga por lotes determinados. Además, deberá ofrecer garantías personales que, a juicio del DEM, sea suficiente para el cumplimiento de las obligaciones de pago. En sorteo público se dispondrá el orden para la elección del lote.....

Artículo 7º: EL Departamento Ejecutivo dispondrá la venta a favor del oferente que hubiere cumplimentando las condiciones fijadas por aquel, debiendo suscribirse en forma inmediata el boleto de compraventa, el que deberá expresar que el destino del mismo lo será únicamente, para la construcción de una vivienda propia, destino ese que no podrá variar por el término de diez (10) años a contar desde la fecha de adquisición.....

Artículo 8º: EL Departamento Ejecutivo Municipal podrá resolver los contratos de compraventas celebradas y/o a revocar las escrituras de transferencias otorgadas cuando los adquirentes no cumplan con las obligaciones asumidas, de cualquier naturaleza que fueren.....

Artículo 9º: LA escritura traslativa de dominio será otorgada una vez abonado íntegramente el precio del inmueble por ante el escriban público que designe la Municipalidad, siendo a exclusivo cargo de los compradores todos los gastos y honorarios que ella implique, quedando en consecuencia el DEM autorizado a esos efectos.....-

Artículo 10º: EN caso de que la cantidad de oferentes exceda la cantidad de lotes, el DEM dará preferencia a aquellos adherentes que reúnan las condiciones dispuestas en el artículo 5º, pudiendo además realizar sorteos entre los mismos, en las condiciones y modalidades que aquel disponga.....-

Artículo 11º: PROTOCOLÍCESE, dese al Registro Municipal, comuníquese, cumplimentado, archívese.....-

DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL.-
FREYRE, 11 de Mayo de 2022.-.-.