



## **Concejo Municipal De Rosario**

**EXPTE N: 256382-P-2020**

**CAUSANTE: TONIOLLI E - GOMEZ SAENZ A,  
LÓPEZ N**

**TIPO DE PROYECTO: ORDENANZA**

**CARATULA: CREA REGISTRO MUNICIPAL DE  
VIVIENDAS OCIOSAS Y TASA DE VIVIENDAS  
OCIOSAS**

**COMISION DESTINO: PRESUPUESTO Y  
HACIENDA**

**OTRAS COMISIONES:**

- PLANEAMIENTO Y URBANISMO

**EXPEDIENTES AGREGADOS:**

**FECHA DE INGRESO A SESION: Oct. 1, 2020**



Concejo Municipal  
de Rosario  
**Concejo Municipal**



Palacio Vasallo  
PUESTA EN VALOR 2016

**“Visto:** La gran demanda de vivienda en alquiler y la cantidad de unidades inmuebles ociosas en nuestra ciudad, y

**Considerando:** Que el proceso de crecimiento exponencial de las ciudades registrado en todo el mundo, ha instalado en las agendas públicas nacionales y locales un profundo debate acerca de los alcances de la propiedad privada y el uso del suelo urbano.

Que en el marco de la recuperación económica que se dio en nuestro país tras la crisis del 2001-2002, la construcción ha sido una de las industrias que mostró mayores índices de crecimiento.

Que en los últimos años se produjo en proceso de ‘financiarización de la vivienda’, que tiene su origen en las políticas neoliberales, la desregulación de los mercados inmobiliarios y los programas de ajuste estructural impuestos por los organismos financieros internacionales.

Que la ciudad de Rosario evidencia un crecimiento sostenido tanto a nivel edilicio como de habitantes.

Que en nuestra ciudad se encuentran numerosos centros educativos públicos y privados, que hace que las y los pobladores de ciudades y pueblos aledaños se trasladen para su educación terciaria o universitaria, ocupando un importante número de los departamentos en alquiler.

Que la Constitución Nacional sostiene en su Artículo Nro. 14 bis: ‘(...) *El Estado otorgará los beneficios de (...) acceso a una vivienda digna*’.

Que el Artículo nro. 21 de la Constitución Provincial establece que: ‘*El Estado crea las condiciones necesarias para procurar a sus habitantes un nivel de vida que asegure su bienestar y el de sus familias, especialmente por la alimentación, el vestido, **la vivienda**, los cuidados médicos y los servicios sociales necesarios (...)*’.

Que históricamente el Estado concibió exclusivamente a los alquileres como una relación civil y comercial entre pares, concepción que hoy muestra sus límites en tanto resultan evidentes las desigualdades entre locatarios y locadores.

Que la Asociación de Inquilinxs de Rosario registró, por medio de distintas encuestas, demoras de entre 3 y 6 meses en las búsquedas de departamentos que se adapten a las necesidades y demandas de las personas que alquilan.

Que según informes del CESO (Centro de Estudios Scalabrini Ortiz), el costo de alquilar de un departamento de dos ambientes en Rosario aumentó un 33% en los últimos 12 meses y un 31% en los monoambientes, mientras que los departamentos de más de dos ambientes lo hicieron en torno al 47%.

Que el costo del alquiler pesa cada vez más en los ingresos de las familias. Un trabajador o trabajadora que percibe un Salario Mínimo Vital y Móvil destina casi la mitad de su ingreso sólo al pago del alquiler de un monoambiente. Situación similar afronta una trabajadora de casa particular.

Que el impacto a la economía de las y los inquilinos también se ve afectada por la suba de las expensas, que alcanzan en promedio el 22% del costo de alquiler, lo que genera una grave complicación a la hora de enfrentar el alquiler de una vivienda.

Que todo esto demuestra la necesidad de una nueva regulación que equilibre la relación entre inquilinos, propietarios e inmobiliarias evitando los abusos existentes.

Que el aumento del precio de los inmuebles, las dificultades para ingresar a programas de crédito hipotecario y los obstáculos para alquilar una vivienda de manera regular, hicieron que -paradójicamente- la existencia de una mayor disponibilidad de viviendas no se viera reflejada en una reducción de los graves problemas habitacionales que seguimos atravesando.

Que, según el CENSO 2010, el 20% de la población que habita nuestra ciudad es inquilina (alrededor de 200.000 personas).

Que según el INDEC el déficit habitacional en nuestro país es de 2,6 millones de unidades.

Que el último Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas, del año 2010, arrojaba la existencia de 65.000 unidades habitacionales desocupadas en la ciudad de Rosario.

Que el último estudio realizado por el CESO (Centro de Estudios Scalabrini Ortiz), sostiene que hubo un aumento del 18% en la cantidad de viviendas deshabitadas en nuestra ciudad, unas 79.978.

Que resulta cada vez más difícil para la clase media trabajadora acceder a una vivienda a través del alquiler, porque su valor va aumentando de forma indiscriminada y se hace difícil mantener

su pago sin postergar hábitos esenciales para desarrollar una vida digna.

Que el déficit habitacional va en aumento por los altos costos de los alquileres, ya que la distorsión entre el tipo de oferta y la demanda existente empuja los precios de los mismos hacia arriba.

Que para enfrentar este escenario se requiere la instrumentación de políticas públicas específicas de los distintos niveles del Estado, y entendemos que el Municipio puede realizar su aporte para corregir distorsiones en el mercado de propiedades.

Que el aumento sostenido de la construcción de viviendas que se observa en la ciudad, no ha tenido un impacto positivo en el mercado local de alquileres, en tanto un número importante de las mismas permanece ociosa como consecuencia de la especulación inmobiliaria.

Que gravar la ociosidad es una herramienta que tiene el Estado para propender a solucionar un importante problema social, sin que esto conlleve una restricción ni un menoscabo a la propiedad privada, en la medida que podría realizarse sin modificar la base imponible, y el propietario o propietaria conservaría la misma disponibilidad de su bien.

Que el Artículo Nro. 2 la Ley Orgánica de las Municipalidades (Nro. 2.756) sostiene que: *'Las Municipalidades son independientes de todo otro poder en el ejercicio de las funciones que les son propias; forman sus rentas, pudiendo establecer impuestos, tasas, derechos o contribuciones, sobre los ramos y materias que se determinen, administran libremente sus bienes y sus miembros sólo responden ante los magistrados del Poder Judicial en los casos de malversación, extralimitación de sus atribuciones y demás actos reputados culpables.'*

*El Poder Ejecutivo prestará asesoramiento en materia legal, técnica y administrativa a las Municipalidades en los casos en que las autoridades de las mismas expresamente lo requieran.'*

Que en el inciso 67 del Artículo Nro. 39, de la Ley Orgánica de las Municipalidades Nro. 2.756: atribuciones y deberes de los Concejos Municipales, se sostiene que en lo relativo a la Administración, le corresponde: *'Sancionar ordenanzas que reglamenten el cobro de impuestos, tasas, derechos, contribuciones y multas por la vía de apremio'*.

Que en el inciso 51 del Artículo Nro. 39, de la Ley Orgánica de las Municipalidades Nro. 2.756: atribuciones y deberes de los Concejos Municipales, se sostiene que en cuanto al Orden Social le ataño: *'Fomentar la vivienda popular'*.

Que el Decreto 2378/20 describe entre las funciones y objetivos de la Secretaría de Desarrollo Humano y Hábitat, las siguientes: *'(...) uno de los ejes fundamentales de trabajo de esta gestión, la infraestructura y hábitat, hay que ocuparse del mejoramiento de la infraestructura urbana para seguir aportando calidad de vida a los ciudadanos rosarinos; hay que hacer un reordenamiento urbanístico y procurar soluciones habitacionales, tareas - entre otras - que venían siendo desarrolladas por la denominada Coordinación del Programa de Intervención Integral en Barrios y que en adelante estará a cargo de esta Secretaría que actuará, en la materia, en coordinación con el Servicio Público de la Vivienda y el Hábitat, tal cual lo dispone la normativa vigente y, todas las demás áreas municipales competentes'*.

Que la Municipalidad de Rosario cuenta con un Centro de Asesoramiento Social en Alquileres, en el cual se brinda un asesoramiento integral a las personas que alquilan; se ofrecen préstamos personales para gastos iniciales derivado de un contrato de alquiler (otorgados a través del Banco Municipal a tasa conveniente); y se brindan garantías bancarias de alquiler o fianza bancaria, por medio del Banco Municipal, para ser utilizadas en los contratos de locaciones de vivienda familiar radicados en la ciudad de Rosario.

Que la política crediticia del Centro de Asesoramiento Social en Alquileres, se basa en un crédito personal que facilita a las personas que suscriben contratos de locación la financiación de los gastos del mismo, por un monto de hasta \$ 35 mil pesos, en hasta 12 cuotas, con una Tasa fija (20% T.N.A) subsidiada por la Municipalidad de Rosario.

Que alquilar es una de las formas de acceder al derecho a la vivienda, y corresponde al Estado velar por su cumplimiento, impidiendo -entre otras cosas- que prime la idea de que es un mero negocio,

Que la propiedad cumple una función social, ambiental y cultural, y la preservación de esas funciones habilita la regulación y restricción del derecho de propiedad, a fin de priorizar el interés social, comunitario, ambiental y cultural.

Que el derecho de propiedad sobre un inmueble cumple con su función social, ambiental y cultural cuando respeta las exigencias y restricciones expresadas en las leyes, las normas generales, los planes territoriales, las políticas urbanas y las reglamentaciones que regulan la producción del hábitat, el planeamiento urbano y los usos de los inmuebles con el fin de garantizar la calidad de vida, los derechos reconocidos en la Constitución, el uso ambientalmente sustentable del territorio, la igualdad urbana, y la justicia social, espacial y ambiental.

Que en la formulación, interpretación e implementación de las políticas urbanas deberá prevalecer el interés colectivo en lo social, ambiental y cultural por sobre los intereses individuales, el derecho individual de propiedad y los intereses especulativos.

Que el ejercicio y el contenido de los derechos individuales, especialmente el ejercicio del derecho de propiedad, de la posesión, de la tenencia o cualquier título jurídico de uso y disfrute sobre un inmueble, deberán:

1. Estar comprometidos con la posibilidad que todos los otros integrantes de la comunidad puedan también disfrutar simultáneamente y en condiciones de igualdad de cada uno de dichos derechos.

2. Ser compatibles con el ejercicio de los derechos colectivos.

Es por lo expuesto que se eleva para su aprobación el siguiente proyecto de:

## **O R D E N A N Z A**

### **CREACIÓN DEL REGISTRO MUNICIPAL DE VIVIENDAS OCIOSAS Y LA TASA DE VIVIENDAS OCIOSAS**

**Artículo 1°.- CREASE** el Registro Municipal de Viviendas Ociosas de la ciudad de Rosario.

**Art. 2°.- OBJETO.** La presente Ordenanza tiene como objeto propiciar la incorporación de los inmuebles ociosos, públicos y privados, que se encuentran dentro de la ciudad de Rosario, a un efectivo uso residencial, comercial, cultural, de bien común o público, u otros usos sociales o ambientales, a fin de garantizar el pleno ejercicio del derecho a la vivienda y al hábitat adecuado y sustentable de las y los habitantes de nuestra localidad, el cumplimiento del paradigma del Derecho a la Ciudad, y la plena vigencia al principio de la función social, ambiental y cultural de la propiedad y de la ciudad, en cumplimiento del Artículo 21 de la Constitución de la Provincia de Santa Fe y el Artículo 14 bis de la Constitución Nacional.

**Art. 3°.- Incumplimiento de la función social, ambiental y cultural de la propiedad.** Se determina, entre otros casos, que el ejercicio del derecho de propiedad y de posesión sobre un inmueble no cumple con su función social, ambiental y ecológica en los siguientes casos:

**a)** Inmuebles ociosos cuando ello se produzca de manera injustificada o especulativa en los términos de esta ordenanza y su reglamentación.

**b)** Incumplimiento de los deberes de conservación, mantenimiento, mejora y rehabilitación de los inmuebles por parte de las y los propietarios.

**c)** Utilización del inmueble a un uso distinto al establecido en la zonificación urbanística correspondiente a su ubicación.

**d) Contaminación ambiental, visual y sonora.**

**Art. 4°.- DEFINICIÓN. Inmueble ocioso.** Se considera inmueble ocioso a aquel que se encuentre deshabitado o no utilizado, sin causa justificada, por el plazo de 6 (seis) meses.

A los efectos de la presente Ordenanza se confeccionará un Registro de Viviendas Ociosas, utilizando información provista por la Empresa Provincial de la Energía, tomando como referencia el consumo energético mensual del inmueble. El consumo que define el uso activo de una vivienda es la utilización recurrente de una heladera (45,36 kwh/mes).

Se considerará causa justificada el hecho que el inmueble se encuentre en construcción, esté sujeto a un proceso judicial que por cuestiones del litigio no autorice destinarlo a un uso efectivo, o el/a titular, tratándose de su única propiedad, se haya trasladado temporalmente por un plazo menor a dos (2) años por razones laborales, académicas o sanitarias, acreditadas de manera fehaciente y legal ante la autoridad de aplicación.

Se presumirá excluidos a aquellos inmuebles y unidades funcionales que acrediten contrato de alquiler registrado y sellado en AFIP. La Autoridad de Aplicación deberá comprobar que el contrato de alquiler no sea apócrifo y que haya efectiva ocupación del mismo.

**Art. 5°.- EXENCIONES.** A los fines de esta norma se utilizará lo establecido en el Artículo 76°.- EXENCIONES, del Decreto - Ordenanza 9.476/78 - CÓDIGO TRIBUTARIO MUNICIPAL -.

**Art. 6°.- La autoridad de aplicación de la presente Ordenanza será la Secretaría de Desarrollo Humano y Hábitat de la Municipalidad de Rosario,** que tendrá la responsabilidad de gestionar el Registro, realizando las siguientes tareas:

1- Relevar periódicamente los inmuebles de la ciudad de Rosario a fin de determinar su uso cierto o su condición de ociosidad.

2- Declarar, mediante los mecanismos que dispone la presente ordenanza, el carácter de ocioso de los inmuebles.

3- Impulsar la incorporación de los inmuebles ociosos de la ciudad de Rosario a su efectivo uso residencial, comercial, cultural, de bien común o público, u otros usos sociales o ambientales.

4- Relevar la titularidad de los inmuebles, la relación jurídica de las y los ocupantes con los inmuebles, los contratos de alquiler, la tipología de cada inmueble (metros cuadrados, cantidad de ambientes, característica del inmueble y su categoría correspondiente), y su estado de conservación y mantenimiento.

**Art. 7°.- Incorpórese** al Decreto - Ordenanza 9.476/78 - CÓDIGO TRIBUTARIO MUNICIPAL - el siguiente artículo:

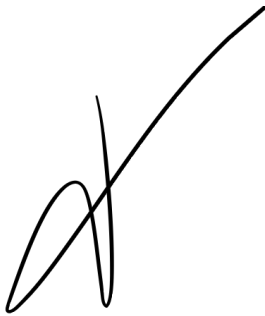
***'Art. 75° bis.- ESTABLEZCASE. Las o los propietarios y/o responsables de una vivienda catalogada como 'ociosa', y por lo tanto incorporada al Registro Municipal de Viviendas Ociosas, estarán obligados a abonar el adicional del 50% a la contribución de la***

***Tasa General de Inmuebles, a los fines de promover la incorporación de viviendas vacantes al mercado de inmuebles en alquiler de la Ciudad de Rosario.***

**Art. 8°.- DESTINO.** Los recursos recaudados a través del adicional de la Tasa General de Inmuebles a las Viviendas Ociosas dispuesto en el artículo precedente, se destinarán a los créditos ofrecidos por el Centro de Asesoramiento Social en Alquileres a través del Banco Municipal de Rosario.

**Art. 9°.- CLAÚSULA TRANSITORIA.-** Lo establecido en la presente norma se implementará en el ejercicio fiscal siguiente a la finalización de la emergencia pública en materia sanitaria, decretada por el Gobierno Nacional, con la adhesión del Gobierno de la Provincia de Santa Fe y la Municipalidad de Rosario, para hacerle frente a la pandemia del COVID-19.

**Art. 10°.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.



Toniolli Eduardo



Gomez Saenz Alejandra



López Norma





Concejo Municipal  
de Rosario



Palacio Vasallo  
PUESTA EN VALOR 2016

## EXPTE. N° 256.382-P-20. C.M.

### Concejo Municipal:

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo, Gobierno y de Presupuesto y Hacienda, han tomado en consideración el proyecto de Ordenanza presentado por los Concejales Toniolli, Gómez Sáenz y López, el cual expresa:

**“Visto:** La gran demanda de vivienda en alquiler y la cantidad de unidades inmuebles ociosas en nuestra ciudad; y

**Considerando:** Que, el proceso de crecimiento exponencial de las ciudades registrado en todo el mundo, ha instalado en las agendas públicas nacionales y locales un profundo debate acerca de los alcances de la propiedad privada y el uso del suelo urbano.

Que, en el marco de la recuperación económica que se dio en nuestro país tras la crisis del 2001-2002, la construcción ha sido una de las industrias que mostró mayores índices de crecimiento.

Que, en los últimos años se produjo en proceso de ‘financiarización de la vivienda’, que tiene su origen en las políticas neoliberales, la desregulación de los mercados inmobiliarios y los programas de ajuste estructural impuestos por los organismos financieros internacionales.

Que, la ciudad de Rosario evidencia un crecimiento sostenido tanto a nivel edilicio como de habitantes.

Que, en nuestra ciudad se encuentran numerosos centros educativos públicos y privados, que hace que las y los pobladores de ciudades y pueblos aledaños se trasladen para su educación terciaria o universitaria, ocupando un importante número de los departamentos en alquiler.

Que, la Constitución Nacional sostiene en su Artículo Nro. 14 bis: *‘(...) El Estado otorgará los beneficios de (...) acceso a una vivienda digna’.*

Que, el Artículo Nro. 21 de la Constitución Provincial establece que: *‘El Estado crea las condiciones necesarias para procurar a sus habitantes un nivel de vida que asegure su bienestar y el de sus familias, especialmente por la alimentación, el vestido, **la vivienda**, los cuidados médicos y los servicios sociales necesarios (...)*’.

Que, históricamente el Estado concibió exclusivamente a los alquileres como una relación civil y comercial entre pares, concepción que hoy muestra sus límites en tanto resultan evidentes las desigualdades entre locatarios y locadores.

Que, la Asociación de Inquilinos de Rosario registró, por medio de distintas encuestas, demoras de entre 3 y 6 meses en las búsquedas de departamentos que se adapten a las necesidades y demandas de las personas que alquilan.

Que, según informes del CESO (Centro de Estudios Scalabrini Ortiz), el costo de alquiler de un departamento de dos ambientes en Rosario

aumentó un 33% en los últimos 12 meses y un 31% en los mono ambientes, mientras que los departamentos de más de dos ambientes lo hicieron en torno al 47%.

Que, el costo del alquiler pesa cada vez más en los ingresos de las familias. Un trabajador o trabajadora que percibe un Salario Mínimo Vital y Móvil destina casi la mitad de su ingreso sólo al pago del alquiler de un mono ambiente. Situación similar afronta una trabajadora de casa particular.

Que, el impacto a la economía de las y los inquilinos también se ve afectada por la suba de las expensas, que alcanzan en promedio el 22% del costo de alquiler, lo que genera una grave complicación a la hora de enfrentar el alquiler de una vivienda.

Que, todo esto demuestra la necesidad de una nueva regulación que equilibre la relación entre inquilinos, propietarios e inmobiliarias evitando los abusos existentes.

Que, el aumento del precio de los inmuebles, las dificultades para ingresar a programas de crédito hipotecario y los obstáculos para alquilar una vivienda de manera regular, hicieron que -paradójicamente- la existencia de una mayor disponibilidad de viviendas no se viera reflejada en una reducción de los graves problemas habitacionales que seguimos atravesando.

Que, según el CENSO 2010, el 20% de la población que habita nuestra ciudad es inquilina (alrededor de 200.000 personas).

Que, según el INDEC el déficit habitacional en nuestro país es de 2,6 millones de unidades.

Que, el último Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas, del año 2010, arrojaba la existencia de 65.000 unidades habitacionales desocupadas en la ciudad de Rosario.

Que, el último estudio realizado por el CESO (Centro de Estudios Scalabrini Ortiz), sostiene que hubo un aumento del 18% en la cantidad de viviendas deshabitadas en nuestra ciudad, unas 79.978 unidades.

Que, resulta cada vez más difícil para la clase media trabajadora acceder a una vivienda a través del alquiler, porque su valor va aumentando de forma indiscriminada y se hace difícil mantener su pago sin postergar hábitos esenciales para desarrollar una vida digna.

Que, el déficit habitacional va en aumento por los altos costos de los alquileres, ya que la distorsión entre el tipo de oferta y la demanda existente empuja los precios de los mismos hacia arriba.

Que, para enfrentar este escenario se requiere la instrumentación de políticas públicas específicas de los distintos niveles del Estado, y entendemos que el Municipio puede realizar su aporte para corregir distorsiones en el mercado de propiedades.

Que, el aumento sostenido de la construcción de viviendas que se observa en la ciudad, no ha tenido un impacto positivo en el mercado local de alquileres, en tanto un número importante de las mismas permanece ociosa como consecuencia de la especulación inmobiliaria.

Que, gravar la ociosidad es una herramienta que tiene el Estado para propender a solucionar un importante problema social, sin que esto conlleve una restricción ni un menoscabo a la propiedad privada, en la medida que podría realizarse sin modificar la base imponible, y el propietario o propietaria conservaría la misma disponibilidad de su bien.

Que, el Artículo Nro. 2 de la Ley Orgánica de las Municipalidades (Nro. 2.756) sostiene que: *“Las Municipalidades son independientes de todo otro poder en el ejercicio de las funciones que les son propias; forman sus rentas, pudiendo establecer impuestos, tasas, derechos o contribuciones, sobre los ramos y materias que se determinen, administran libremente sus bienes y sus miembros sólo responden ante los magistrados del Poder Judicial en los casos de malversación, extralimitación de sus atribuciones y demás actos reputados culpables.*

*El Poder Ejecutivo prestará asesoramiento en materia legal, técnica y administrativa a las Municipalidades en los casos en que las autoridades de las mismas expresamente lo requieran.”*

Que, en el Inciso 67 del Artículo Nro. 39, de la Ley Orgánica de las Municipalidades Nro. 2.756: atribuciones y deberes de los Concejos Municipales, se sostiene que en lo relativo a la Administración, le corresponde: *“Sancionar ordenanzas que reglamenten el cobro de impuestos, tasas, derechos, contribuciones y multas por la vía de apremio”.*

Que, en el Inciso 51 del Artículo Nro. 39, de la Ley Orgánica de las Municipalidades Nro. 2.756: atribuciones y deberes de los Concejos Municipales, se sostiene que en cuanto al Orden Social le atañe: *“Fomentar la vivienda popular”.*

Que, el Decreto N° 2.378/20 describe entre las funciones y objetivos de la Secretaría de Desarrollo Humano y Hábitat, las siguientes: *“(…) uno de los ejes fundamentales de trabajo de esta gestión, la infraestructura y hábitat, hay que ocuparse del mejoramiento de la infraestructura urbana para seguir aportando calidad de vida a los ciudadanos rosarinos; hay que hacer un reordenamiento urbanístico y procurar soluciones habitacionales, tareas - entre otras - que venían siendo desarrolladas por la denominada Coordinación del Programa de Intervención Integral en Barrios y que en adelante estará a cargo de esta Secretaría que actuará, en la materia, en coordinación con el Servicio Público de la Vivienda y el Hábitat, tal cual lo dispone la normativa vigente y, todas las demás áreas municipales competentes”.*

Que, la Municipalidad de Rosario cuenta con un Centro de Asesoramiento Social en Alquileres, en el cual se brinda un asesoramiento integral a las personas que alquilan; se ofrecen préstamos personales para gastos iniciales derivado de un contrato de alquiler (otorgados a través del Banco Municipal a tasa conveniente); y se brindan garantías bancarias de alquiler o fianza bancaria, por medio del Banco Municipal, para ser utilizadas en los contratos de locaciones de vivienda familiar radicadas en la ciudad de Rosario.

Que, la política crediticia del Centro de Asesoramiento Social en Alquileres, se basa en un crédito personal que facilita a las personas que suscriben contratos de locación la financiación de los gastos del mismo, por un monto de hasta \$ 35 mil pesos, en hasta 12 cuotas, con una Tasa fija (20% T.N.A) subsidiada por la Municipalidad de Rosario.

Que, alquilar es una de las formas de acceder al derecho a la vivienda, y corresponde al Estado velar por su cumplimiento, impidiendo -entre otras cosas- que prime la idea de que es un mero negocio.

Que, la propiedad cumple una función social, ambiental y cultural, y la preservación de esas funciones habilita la regulación y restricción del derecho de propiedad, a fin de priorizar el interés social, comunitario, ambiental y cultural.

Que, el derecho de propiedad sobre un inmueble cumple con su función social, ambiental y cultural cuando respeta las exigencias y restricciones expresadas en las leyes, las normas generales, los planes territoriales, las políticas urbanas y las reglamentaciones que regulan la producción del hábitat, el planeamiento urbano y los usos de los inmuebles con el fin de garantizar la calidad de vida, los derechos reconocidos en la Constitución, el uso ambientalmente sustentable del territorio, la igualdad urbana, y la justicia social, espacial y ambiental.

Que, en la formulación, interpretación e implementación de las políticas urbanas deberá prevalecer el interés colectivo en lo social, ambiental y cultural por sobre los intereses individuales, el derecho individual de propiedad y los intereses especulativos.

Que, el ejercicio y el contenido de los derechos individuales, especialmente el ejercicio del derecho de propiedad, de la posesión, de la tenencia o cualquier título jurídico de uso y disfrute sobre un inmueble, deberán:

1. Estar comprometidos con la posibilidad que todos los otros integrantes de la comunidad puedan también disfrutar simultáneamente y en condiciones de igualdad de cada uno de dichos derechos.

2. Ser compatibles con el ejercicio de los derechos colectivos.”

Por lo expuesto, estas Comisiones elevan para su tratamiento y posterior aprobación el siguiente proyecto de:

## **ORDENANZA**

**(N°**

### **CREACIÓN DEL REGISTRO MUNICIPAL DE VIVIENDAS OCIOSAS Y LA TASA DE VIVIENDAS OCIOSAS**

**Artículo 1°: CREASE** el “Registro Municipal de Viviendas Ociosas” de la ciudad de Rosario.

**Art. 2°: OBJETO.** La presente Ordenanza tiene como objeto propiciar la incorporación de los inmuebles ociosos, públicos y privados, que se encuentran dentro de la ciudad de Rosario, a un efectivo uso residencial, comercial, cultural, de bien común o público, u otros usos sociales o ambientales, a fin de garantizar el pleno ejercicio del derecho a la vivienda y al hábitat adecuado y sustentable de las y los habitantes de nuestra localidad, el cumplimiento del paradigma del Derecho a la Ciudad, y la plena vigencia al principio de la función social, ambiental y cultural de la propiedad y de la ciudad, en cumplimiento del Artículo 21° de la Constitución de la Provincia de Santa Fe y el Artículo 14° bis de la Constitución Nacional.

**Art. 3: Incumplimiento de la función social, ambiental y cultural de la propiedad.** Se determina, entre otros casos, que el ejercicio del derecho de propiedad y de posesión sobre un inmueble no cumple con su función social, ambiental y ecológica en los siguientes casos:

- a)** Inmuebles ociosos cuando ello se produzca de manera injustificada o especulativa en los términos de esta Ordenanza y su reglamentación.
- b)** Incumplimiento de los deberes de conservación, mantenimiento, mejora y rehabilitación de los inmuebles por parte de las y los propietarios.
- c)** Utilización del inmueble a un uso distinto al establecido en la zonificación urbanística correspondiente a su ubicación.

**d)** Contaminación ambiental, visual y sonora.

**Art. 4°: DEFINICIÓN. Inmueble ocioso.** Se considera inmueble ocioso a aquel que se encuentre deshabitado o no utilizado, sin causa justificada, por el plazo de 6 (seis) meses.

A los efectos de la presente Ordenanza se confeccionará un Registro de Viviendas Ociosas, utilizando información provista por la Empresa Provincial de la Energía, tomando como referencia el consumo energético mensual del inmueble. El consumo que define el uso activo de una vivienda es la utilización recurrente de una heladera (45,36 kwh/mes).

Se considerará causa justificada el hecho que el inmueble se encuentre en construcción, esté sujeto a un proceso judicial que por cuestiones del litigio no autorice destinarlo a un uso efectivo, o el/la titular, tratándose de su única propiedad, se haya trasladado temporalmente por un plazo menor a dos (2) años por razones laborales, académicas o sanitarias, acreditadas de manera fehaciente y legal ante la autoridad de aplicación.

Se presumirá excluidos a aquellos inmuebles y unidades funcionales que acrediten contrato de alquiler registrado y sellado en AFIP. La Autoridad de Aplicación deberá comprobar que el contrato de alquiler no sea apócrifo y que haya efectiva ocupación del mismo.

**Art. 5°: EXENCIONES.** A los fines de esta norma se utilizará lo establecido en el Artículo 76° - EXENCIONES, del Decreto/Ordenanza N° 9.476/78 - CÓDIGO TRIBUTARIO MUNICIPAL.

**Art. 6°: La autoridad de aplicación de la presente Ordenanza será la Secretaría de Desarrollo Humano y Hábitat de la Municipalidad de Rosario,** que tendrá la responsabilidad de gestionar el Registro, realizando las siguientes tareas:

- a)** Relevar periódicamente los inmuebles de la ciudad de Rosario a fin de determinar su uso cierto o su condición de ociosidad.
- b)** Declarar, mediante los mecanismos que dispone la presente Ordenanza, el carácter de ocioso de los inmuebles.
- c)** Impulsar la incorporación de los inmuebles ociosos de la ciudad de Rosario a su efectivo uso residencial, comercial, cultural, de bien común o público, u otros usos sociales o ambientales.
- d)** Relevar la titularidad de los inmuebles, la relación jurídica de las y los ocupantes con los inmuebles, los contratos de alquiler, la tipología de cada inmueble (metros cuadrados, cantidad de ambientes, característica del inmueble y su categoría correspondiente), y su estado de conservación y mantenimiento.

**Art. 7°: Incorpórese** al Decreto/Ordenanza N° 9.476/78 - CÓDIGO TRIBUTARIO MUNICIPAL - el siguiente artículo:

***“Art. 75° bis.- ESTABLEZCASE. Las o los propietarios y/o responsables de una vivienda catalogada como ‘ociosa’, y por lo tanto incorporada al Registro Municipal de Viviendas Ociosas, estarán obligados a abonar el adicional del 50% a la contribución de la Tasa General de Inmuebles, a los fines de promover la incorporación de viviendas vacantes al mercado de inmuebles en alquiler de la Ciudad de Rosario.”***

**Art. 8°: DESTINO.** Los recursos recaudados a través del adicional de la Tasa General de Inmuebles a las Viviendas Ociosas dispuesto en el artículo precedente,

se destinarán a los créditos ofrecidos por el Centro de Asesoramiento Social en Alquileres a través del Banco Municipal de Rosario.

**Art. 9°: CLAÚSULA TRANSITORIA.** Lo establecido en la presente norma se implementará en el ejercicio fiscal siguiente a la finalización de la emergencia pública en materia sanitaria, decretada por el Gobierno Nacional, con la adhesión del Gobierno de la Provincia de Santa Fe y la Municipalidad de Rosario, para hacerle frente a la pandemia del COVID-19.

**Art. 10°:** Comuníquese con sus considerandos, etc.

Sala de Comisiones, 14 de octubre de 2020.

# **CONSTANCIA DE MODIFICACION EN VOTACION**

presupuesto, planeamiento