

Trabajo Integrador Final

EMMANUEL CANELLI

ALQUILERES EN ROSARIO

UNA DEMANDA CRECIENTE DE UN SECTOR
POSTERGADO. INICIATIVAS DEL CONCEJO
MUNICIPAL PARA FRENAR LA
ESPECULACIÓN INMOBILIARIA

Tutor: Mg Massuco, Lucas
Licenciatura en Ciencia Política
Facultad de Ciencia Política y RR.II.
Universidad Nacional de Rosario

Ciudad de Rosario, Cuna de la Bandera
Provincia Invencible de Santa Fe
República Argentina - MMXXI



Trabajo Integrador Final

Carrera: Ciencia Política.
Facultad de Ciencia Política y Relaciones Internacionales.
Universidad Nacional de Rosario.

Título: Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado.
Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.

Alumno: Canelli, Emmanuel Renzo.

Legajo: C-2599/2
emmanuel_canelli@hotmail.com

Tutor: Mg. Massuco, Lucas.

Agradecimientos

*A mis padres, Adriana y Raúl,
por el acompañamiento, contención, comprensión, apoyo incondicional y constante.
Cimentando mis valores y afianzando mi interés por la lectura.*

*A mi pareja, Victoria,
que me ayudó e impulsó en este último tramo para concretar este objetivo.*

*A mis compañeros de cursado, Alan, Nicolás y Leandro,
que transitamos en conjunto el ciclo superior.*

*A mis compañeros y compañeras del Movimiento Universitario Evita,
con las y los que comenzamos la Facultad, formándonos conjuntamente en los pasillos.*

*A la Obra Don Orione,
que en los primeros años de mi formación, me brindaron trabajo.*

*Al Movimiento Evita,
que me permitió conjugar trabajo con mi formación política y académica.*

*A mis jefes, Fernando Bustamante, Luciano Cefaratti, Julio Aguiar y Eduardo Toniolli,
que siempre me dieron el tiempo y los momentos para poder estudiar.*

*A Lucas Massuco,
el tutor que me comprendió mis lagunas y siempre me alentó a culminar este trabajo.*

*A la Educación Pública,
que me permitió conocer mi vocación.*

*A Juan Domingo Perón,
por establecer la educación como pública y creer que todas las personas la merecemos.*

Tabla de contenido

Introducción.....	7
1. El mercado inmobiliario rosarino y el derecho a la vivienda.	11
1.1 Espacios de referencia institucional.	18
2. Antecedentes.....	21
2.1 Recopilación de los Antecedentes:.....	23
2.2 Antecedentes Internacionales.	28
3. Pertinencia del Trabajo y Modalidad elegida.....	32
4. Perspectivas y herramientas teórico-conceptuales.	37
5. Enfoques y Técnicas.....	40
6. Características del objeto de intervención.....	42
7. Características del Concejo Municipal de Rosario.	43
7.1. Entramado de actores.....	43
7.1.1 Concejales y concejalas.	44
7.1.1.1 Elecciones 2017 y 2019.....	44
7.1.1.2 Labor Parlamentaria en el Concejo Municipal.	49
7.1.1.3 Gobernar desde la fragmentación: distribución de comisiones en el Concejo Municipal desde 2019.....	50
7.1.1.4 Posibilidades que abre un acuerdo de gobernabilidad.	56
7.1.1.5 Orígenes electorales del acuerdo de gobernabilidad.....	58
7.1.2 Asesores y Asesoras.	59
7.1.3 Trabajadores y Trabajadoras de Planta del Concejo Municipal.	60
7.1.4 Poder Ejecutivo Municipal y sus reparticiones.	60
7.1.5 ONGs especializadas en la temática.	60
7.1.6 Cámaras Empresarias.....	61

7.2 Análisis según modelo de Stakeholders	63
7.3 La pandemia como emergente contextual: posibilidades y límites.	67
7.4 Análisis Proyecto de Ordenanza.	69
8. Conclusiones.....	76
9. Bibliografía.....	80
10. Anexo.....	86
EXPEDIENTE Nro. 256382 - CREA REGISTRO MUNICIPAL DE VIVIENDAS OCIOSAS Y TASA DE VIVIENDAS OCIOSAS	86

Índice de Tablas

Tabla 1. Cantidad de Viviendas en el Departamento Rosario	12
Tabla 2. Población. Hogares. Viviendas de la Ciudad de Rosario según Censos 2010, 2001, 1991, 1980	16
Tabla 3. Censo 2010. Rosario. Viviendas particulares habitadas, hogares y población censada por tipo de vivienda (Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina, 2010)	18
Tabla 4. Extraído de Resultados por Frente Electoral. Escrutinio Definitivo Elecciones Generales 2017. Tribunal Electoral Provincia de Santa Fe.....	45
Tabla 5. Extraído de Resultados por Concejalas y Concejales Electos. Escrutinio Definitivo Elecciones Generales 2017. Tribunal Electoral Provincia de Santa Fe	46
Tabla 6. Extraído de Resultados por Frente Electoral. Resultados Escrutinio Definitivo Elecciones Generales 16/06/2019. Tribunal Electoral Provincia de Santa Fe	47
Tabla 7. Resultados por concejalas y concejales Electos. Escrutinio Definitivo Elecciones Generales 2017. Tribunal Electoral Provincia de Santa Fe	48
Tabla 8. Bloques Concejo Municipal 2020/2021	54
Tabla 9. Los stakeholders al momento de la presentación del Proyecto de Ordenanza	66
Tabla 10. Proyectos de Viviendas Ociosas en el Concejo Municipal	71
Tabla 11. Comisión de Presupuesto y Hacienda del Concejo Municipal de Rosario	72
Tabla 12. Comisión Planeamiento y Urbanismo del Concejo Municipal de Rosario	73
Tabla 13. Posicionamiento de las y los concejales con respecto al Proyecto de Viviendas Ociosas	74

Índice de Ilustraciones

Ilustración 1. Comparativo de indicadores y políticas de viviendas vacías en distintas ciudades	29
Ilustración 2. Cantidad de escaños. Lista electoral partidaria. Posicionamiento hacia el Departamento Ejecutivo Municipal	55
Ilustración 3. Tipología según la posesión de recursos. En (Falção Martins & Fontes Filho, 1999)	64
Ilustración 4. Posicionamiento en el recinto con respecto al Proyecto de Viviendas Ociosas	75

Introducción

El objetivo general del presente trabajo es elaborar una ordenanza que tenga por objeto intervenir en el mercado inmobiliario rosarino en vistas de la situación problemática desarrollada en los apartados subsiguientes: la gran cantidad de viviendas habitables de nuestra ciudad, que se encuentran en condiciones de ociosidad; la elaboración de legislación local que busque incentivar a que dichos inmuebles sean efectivamente habitados; y la posibilidad de su efectiva aprobación por parte del órgano local legislativo.

De esta manera, los objetivos específicos son: diagnosticar la situación del mercado inmobiliario y de alquileres en Rosario; examinar y ponderar la variedad de caminos de acción disponibles para el municipio en vistas de lograr un cambio efectivo en la situación problemática analizada; diseñar instrumentos de intervención sobre el mercado inmobiliario rosarino con el objeto de mejorar las condiciones de acceso a la vivienda para los ciudadanos de la ciudad.

El proyecto elaborado busca detectar qué viviendas se encuentran ociosas, confeccionando un registro de las mismas, para luego elevar la Tasa General de Inmueble que ellas tributan y, de esta manera, incentivar su incorporación efectiva al mercado de alquileres. Por su parte, los fondos recaudados se destinarán a políticas de financiamiento al sector que alquila en nuestra ciudad.

El área temática del Trabajo Integrador Final, se enmarca en las políticas públicas y su situación problemática surge de la pregunta sobre cómo promover al acceso a la vivienda en alquiler en Rosario.

El presente trabajo se podría subdividir en dos ejes temáticos claves, que en conjunto conforman un análisis propiamente politológico:

1. Lo estrictamente analítico en cuanto a la problemática de la vivienda y su acceso.

2. El proceso de análisis estratégico sobre el Concejo Municipal y el recorrido que debería sufrir el proyecto legislativo, para lograr su aprobación, o no.

En cuanto al primer eje de subdivisión, se puede plantear a modo introductorio, que David Harvey conceptualiza, en *“Ciudades Rebeldes. Del Derecho de la Ciudad a la Revolución Urbana”*, el derecho a la ciudad como:

“El derecho a la ciudad es [...] mucho más que un derecho de acceso individual o colectivo a los recursos que esta almacena o protege; es un derecho a cambiar y reinventar la ciudad de acuerdo con nuestros deseos. Es, además, un derecho más colectivo que individual, ya que la reinención de la ciudad depende inevitablemente del ejercicio de un poder colectivo sobre el proceso de urbanización.” (Harvey, 2014)

Entendemos fundamental comenzar con este planteo, el cual podemos resumir diciendo que **el derecho a la ciudad es de aquellas personas que la habitan**, ya que al plantear que *“depende inevitablemente del ejercicio de un poder colectivo sobre el proceso de urbanización”*, motoriza a pensar que el acceso a la vivienda debe estar garantizado por el Estado en sus diferentes niveles.

A modo de continuación, es fundamental entender lo planteado en *“Merecer la Ciudad. Los pobres y el Derecho al Espacio Urbano”* del autor Oscar Oszlak, el cual sostiene que:

“Al afirmar que la cuestión a estudiar es el derecho al uso y disposición del espacio urbano, (...) estoy aludiendo a la capacidad de fijar el lugar de residencia o de localización de la actividad económica dentro del espacio, capacidad que puede extenderse a la disposición unilateral de los bienes que lo ocupan o a la participación en procesos de decisión sobre obras de infraestructura y servicios colectivos en espacios públicos o privados adyacentes.

Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado. Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.

Acceder a este derecho, sin embargo, no requiere necesariamente gozar de la condición de propietario. La propiedad privada es, sin duda, el título que acuerda máximo derecho, pero no es el único.

Por lo tanto, el derecho al espacio debe entenderse, lato sensu, como un derecho al goce de las oportunidades sociales y económicas asociadas a la localización de la vivienda o actividad. Perder ese derecho o sufrir su restricción puede suponer, además del eventual desarraigo físico, el deterioro de las condiciones de vida material en cada uno de los planos en que existían externalidades vinculadas con la localización espacial. Esto marca, entonces, una segunda distinción: el derecho al espacio se ejerce sobre bienes desigualmente situados respecto del acceso a oportunidades económicas o a la satisfacción de necesidades de la vida material.” (Oszlak, 2017)

El autor al plantear que *“Acceder a este derecho, sin embargo, no requiere necesariamente gozar de la condición de propietario.”*, nos motoriza a pensar que este derecho inicial afirmado por Harvey es tanto para todas aquellas personas que habitan la ciudad, entendiendo que aquellas que acceden a la vivienda desde el alquiler gozan el mismo derecho que cualquier otra persona que se encuentre en nuestra ciudad.

Pasando al segundo eje temático planteado para el recorrido del presente Trabajo Integrado Final, se continúa analizando las características del Concejo Municipal de Rosario, entendiendo que al ser la institución que recibiría el proyecto de ordenanza y motorizado desde la bancada del concejal Eduardo Toniolli, se tornaba de primera necesidad describir qué situaciones y características ostenta el poder legislativo local. Asimismo, cabe resaltar que la práctica pre profesional del autor de este trabajo, materia obligatoria del ciclo superior de la Licenciatura de Ciencia Política, la realizo en este mismo espacio, por ende, el acercamiento académico para con esta institución fue desde el primer momento.

Se analizó la composición actual del Concejo, así como también de las comisiones pertinentes para el proyecto presentado. Pasando también por una descripción de las

funciones que tiene el poder legislativo local, como por ejemplo las formas de elecciones que comprenden su funcionamiento.

Asimismo, se utilizó el modelo analítico de *Stakeholders* para describir el entramado actoral que rodea la situación del acceso a la vivienda en alquiler y analizar la viabilidad política del intento de influir en el mercado de alquileres a través de una política pública local que penalice las viviendas ociosas, entendiendo que de esta manera se elevará la oferta (efectiva) de viviendas en alquiler, bajando del precio del pago mensual del canon locativo de todas las viviendas que se alquilen.

1. El mercado inmobiliario rosarino y el derecho a la vivienda.

Durante los últimos veinte años se produjo en nuestro país, y sobre todo en la ciudad de Rosario, un “boom” en las construcciones edilicias con destino a la vivienda que desembocó en un fenómeno de financiarización del mercado de viviendas de nuestra ciudad, reflejado en el alto nivel de viviendas ociosas que se registran. En este apartado se intentará describir esta situación y fundamentar la aseveración que se acaba de realizar.

Como primer paso se puede afirmar que no es la primera vez que se registra este fenómeno en la ciudad:

“Rosario vivió, (...) otra época similar durante los años 1970 donde fue la ciudad con mayor índice de construcción por habitante de América Latina. En ese momento el motor del boom fue la situación económica que permitió derivar excedentes de capital del sector agrario y del sector comercial al inmobiliario, apoyados por una política del Estado: la desgravación impositiva. En el 2000 fue por la situación económica (precios de los commodities¹) que permite derivar excedentes del sector agrario al inmobiliario, sumado a la falta de incentivos para destinarlo al sector financiero.” (Barenboim, 2013, pág. 45).

En el caso concreto de Rosario subyacen dos cuestiones que merecen ser resaltadas. Por un lado, el considerar a la vivienda como una inversión consolidada de los sectores económicos de la ciudad de Rosario y también sectores que han visto la posibilidad de acumular algún tipo de ahorro y para reservarlo decidieron comprar un inmueble, esto se puede analizar entendiendo que “(...) se pasó de la especulación

¹ **Commodity.** Voz inglesa que se usa ocasionalmente en español, en el ámbito de la economía, con el sentido de ‘producto objeto de comercialización’. Se emplea más frecuentemente el plural commodities, normalmente en referencia a las materias primas o a los productos básicos. Es anglicismo innecesario, que debe sustituirse por equivalentes españoles como mercancía(s), artículo(s) o bienes de consumo, productos básicos, materias primas, según los casos. (Real Academia Española)

financiera de los años ochenta y noventa, a la inmobiliaria.” (Barenboim, 2013, pág. 51). Y, por otro, la existencia de una sobre oferta de viviendas, lo que implica que no todos estos nuevos departamentos se encuentran habitados. Así lo demostró el estudio confeccionado por el Centro de Estudios Scalabrini Ortiz:

“El departamento de Rosario cuenta con aproximadamente 434.485 viviendas:

Tabla 1. Cantidad de Viviendas en el Departamento Rosario

Viviendas y Hogares	Cantidad	%
Viviendas habitadas	354.507	81,59
Viviendas deshabitadas	79.978	18,40
Total de viviendas	434.485	100
Total de hogares	392.533	90,34

El cuadro anterior muestra que en el departamento de Rosario existen 41.952 viviendas más que la cantidad de hogares. También se observa que un 18% de las viviendas se encuentran deshabitadas, unas 79.978.”. (Centro de Estudios Scalabrini Ortiz, 2016, pág. 8).

Esto nos retrotrae al debate sobre el deber que tiene el Estado² de regular las relaciones comerciales y, en este caso, ser articulador y organizador de la sociedad *“la tensión entre el derecho a la vivienda y el inmueble como reserva de valor se refleja en el conflicto de intereses entre propietarios, inmobiliarias e inquilinos”* (Centro de Estudios Scalabrini Ortiz, 2016).

Es para considerar bajo qué términos se generó este proceso de construcción de viviendas:

“El proceso productivo de la construcción, como se ha mencionado anteriormente, se organiza en términos de la lógica capitalista, dando a lugar a la formación de un conjunto de rentas en relación. Quien comanda el proceso se denomina capitalista constructor y el producto, que toma la

² Para la conceptualización ver apartado *“4. Perspectivas y herramientas teórico-conceptuales”*.

Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado. Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.

forma de mercancía, se designa espacio construido.” (Barenboim, 2013, pág. 30).

Esta situación propició en Rosario la ocurrencia local de un fenómeno global que la ONU ha denominado “financiarización de la vivienda”:

” (...) los cambios estructurales en los mercados de la vivienda y financieros y en la inversión mundial que han dado lugar a que la vivienda se considere una mercancía, una forma de acumulación de riqueza y a menudo una garantía de los instrumentos financieros que se comercializan y venden en los mercados mundiales. El término se refiere a la forma en que la inversión de capital en la vivienda desconecta cada vez más a la vivienda de su función social de provisión de un lugar para vivir en condiciones de seguridad y dignidad y, por lo tanto, socava la efectividad del derecho a la vivienda como un derecho humano. Se refiere a la forma en que los mercados de la vivienda y financieros se desentienden de las personas y las comunidades y a la función que la vivienda desempeña en el bienestar de estas.” (Leilani Farha & Consejo de Derechos Humanos ONU, 2017, pág. 4).

El informe continúa historizando el momento en que surge el mecanismo de financiarización de la vivienda:

“La financiarización de la vivienda tiene su origen en el neoliberalismo, la desregulación de los mercados inmobiliarios y los programas de ajuste estructural impuestos por las instituciones financieras y convenidos por los Estados. (...) La financiarización de la vivienda también es el resultado de cambios importantes en la manera en que se proporciona crédito para la vivienda y, más concretamente, de la aparición de los ‘títulos con garantía hipotecaria’.”. (Leilani Farha & Consejo de Derechos Humanos ONU, 2017, pág. 8).

Situándonos puntualmente en la Ciudad de Rosario, se hace necesario resaltar el análisis que realizó la Fundación del Banco Municipal de la actividad del sector de la construcción en el periodo 2000-2011, produciendo un informe en el cual detalla:

“La construcción mostró una dinámica muy importante en Rosario en los últimos diez años, que se refleja en el total acumulado de m² autorizados para construcción. Entre enero de 2000 y diciembre 2011, se han autorizado un total de 8.119.633 m² en nuestra ciudad. Este fenómeno no ha sido exclusivo de Rosario, sino que la actividad de construcción ha cobrado fuerza también en distintos lugares del país. El total de m² de superficie cubierta autorizada en Rosario para el período 2000-2011, (...) implica una superficie de 6,8m² por habitante. En el mismo período, en Córdoba se autorizaron 9,6m² por habitante, mientras que en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) el total es de 7m² por habitante. (...) Puntualmente en el caso de Rosario, (...) la cantidad de m² autorizados llegó a ser, en enero de 2009, 173% más elevada que en enero de 2003, y en diciembre de 2011 fue 100% más elevada de lo que se autorizó en enero de 2003. Esto indica que la actividad, medida en términos de permisos para construir, si bien no alcanza los niveles que supo tener, aún se encuentra en un nivel muy elevado.” (Fundación Banco Municipal, 2012, pág. 2).

Se puede visualizar que el motivo por el cual se dio este crecimiento sostenido en torno a las construcciones, tiene estrecha relación con la inversión de los excedentes de capital provenientes de los precios internacionales de los commodities, *“En este sentido, las decisiones de construcción podrían verse determinadas por la evolución de los precios futuros en los principales cultivos de la región”*. (Fundación Banco Municipal, 2012). También se podría resaltar lo que plantea:

“La ciudad de Rosario tiene una correlación (...) con el precio de la soja de un año después. Este resultado estadístico es difícil de interpretar en términos económicos. Una hipótesis podría ser que los inversores del sector de la construcción prevén un precio futuro de la soja y se adelantan al mismo. Así, si suponen que el precio de la futura campaña será alto, tendrán proyectos de inversión en carpeta para, una vez dados esos precios altos, salir a buscar inversores dentro del sector del campo,

Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado. Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.

tratando de captar el excedente que se da en el mismo.” (Accursi, 2012, pág. 4)

Asimismo, se debe destacar el **factor geográfico** como otro motivo por el cual se elige esta ciudad como uno de los ejes del crecimiento de la industria de la construcción. En este sentido, Barenboim destaca que *“Rosario y su Aglomerado ocupan una posición estratégica como nexo entre la región agrícola pampeana y los mercados mundiales, así como entre diversas regiones del país; además la región contiene al complejo aceitero y al conjunto de puertos exportadores más importantes del país.”* (Barenboim, 2013, pág. 50). Por otro lado, y como se mencionó al comienzo de este apartado, existe un **factor económico** que explica la elección de este tipo de inversión por sobre otras: *“La falta de confianza en el sistema financiero, generada por la crisis de comienzos de siglo y por las bajas tasas de interés, determinaron la inversión de estos beneficios extraordinarios en la industria de la construcción.”* (Op. Cit, pág. 51).

Basándonos en diferentes estudios estadísticos realizados, tales como el censo 2010³, así como también la Encuesta Permanente de Hogares y el estudio confeccionado por la Secretaría de Vivienda de la Nación en fines de 2019, se puede sostener que *en la ciudad de Rosario hay alrededor de un 20% de la sociedad que es inquilina.*

³ “El Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas es realizado en el país cada 10 años por el INDEC. La modalidad que utiliza es un censo “de hecho”, esto significa que las personas son censadas en la vivienda donde están presentes en el día de realización de la entrevista, ya sea que residan o no habitualmente allí. (...) El último Censo Nacional fue realizado en Argentina el día 27 de octubre de 2010. Los datos están disponibles en el sitio web del INDEC para su análisis a través del software Redatam.” (Cometto, 2017, pág. 5)

Tabla 2. Población. Hogares. Viviendas de la Ciudad de Rosario según Censos 2010, 2001, 1991, 1980

Ciudad de Rosario									
Censo	Población	Hogares	Total de viviendas	Viviendas Particulares				Personas que alquilan	% sobre hogares
				Habitadas	% habitadas sobre total	Deshabitadas	% deshabitadas sobre total		
2001	909,397	332,442	286,717	220,727	77%	65,990	23%	36,354	11%
2010	948,312	320,532	357,057	289,978	81%	67,079	19%	60,388	19%

Fuente: Elaboración propia en base al Censo 2010, 2001, 1991, 1980 realizado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina y al análisis desagregado realizado por Instituto Provincial de Estadística y Censos de la Provincia de Santa Fe.

A los fines del objetivo de este Trabajo Integrador Final se consideraron los datos relevados en el censo 2010 y precedentes, para la Ciudad de Rosario y recopilados en base a la elaboración propia y por (Cometto, 2017), con los cuales podemos destacar que, en Rosario se censaron 320.532 hogares, de los cuales 60.388 residían en viviendas alquiladas (19%). En estos vive el 15.2% del total de población de la ciudad. Pasando puntualmente a los hogares en viviendas alquiladas corresponden en su mayoría a departamentos (56.5% de los casos), mientras que el 40.3% son casas y el 3.2% restante se distribuye en otros tipos, principalmente piezas en inquilinato.

En cuanto a su *ubicación geográfica*, las viviendas alquiladas se encuentran principalmente en la zona centro (59.1%). Los distritos norte, noroeste y sur concentran alrededor del 10% del total de viviendas alquiladas, en cada uno. Mientras que los distritos oeste y sudoeste registran el menor número (aproximadamente 5% en cada uno). Lo que demuestra una de las características de la vivienda en alquiler:

“La vivienda en alquiler tiene una localización más central que la vivienda en propiedad. (...) La proporción de gente que reside en el centro se reduce porque las ciudades crecen hacia la periferia. Lo importante es que el porcentaje de vivienda en alquiler sobre el total sigue siendo mayor en el centro que en la periferia. (...) Por ello no se puede concluir que esta modalidad de tenencia creará automáticamente ciudades más compactas, o que las ciudades más compactas crearán más vivienda en

Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado. Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.

*alquiler. Tampoco se puede afirmar que la vivienda en alquiler sea necesariamente multifamiliar y central, y/o que la vivienda en propiedad sea por definición unifamiliar y suburbana. **Sin embargo, dentro del marco regulatorio y de mercado vigente, esto es justamente lo que está sucediendo.*** (Andrés G. Blanco; Vicente Fretes Cibils; Andrés F. Muñoz, 2014, págs. 9-10).

En sintonía con lo anterior, y continuando con el análisis de la población, el distrito centro concentra el 25.3% del total de habitantes de la ciudad. En el distrito noroeste vive el 18.2% de la población, alrededor del 15% en los distritos sur, norte y oeste, y el 12.2% en el distrito sudoeste.

Tales porcentajes, para la población que vive en viviendas alquiladas, presentan importantes variaciones. De esta manera aumenta a 49.9% en el distrito centro, mientras que baja a alrededor del 12% en los distritos sur, norte y noroeste y alrededor del 7% en los distritos oeste y el sudoeste.

“(…) la mayor concentración de hogares se ubica en la zona centro de la ciudad, donde la mayor parte de los radios censales contienen más de 80 hogares por manzana.” (Cometto, 2017).

Hay una porción de la sociedad de Rosario que habita en condiciones desfavorables para respetar el derecho de “vivienda digna”, situaciones de hacinamiento en la cuales se registran dos hogares en una misma vivienda particular, o contextos en los cuales las condiciones edilicias son deplorables, en estos dos extractos de la sociedad es donde el Estado debe accionar y tornarlos en posibles nuevos inquilinos, accediendo a la vivienda ociosa existente:

“De este modo, se va configurando una situación de gran dificultad para acceder a una vivienda digna por gran parte de la población que habita en las ciudades produciendo un desplazamiento de los hogares con menores ingresos hacia zonas periféricas” (Instituto de Vivienda de la Ciudad & Secretaría General y Relaciones Internacionales del Gobierno de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2019)

El intervenir sobre la vivienda ociosa no solo impactaría en estos sectores puntualmente, sino que mejoraría las condiciones del mercado inmobiliario en alquiler, lo que redundaría en mejores condiciones para todas y todos los inquilinos de nuestra ciudad.

En torno al eje de viviendas ociosas, podemos ver cómo se incrementa censo a censo la cantidad de viviendas ociosas en nuestra ciudad: 1991 - 35,734 viviendas ociosas; 2001 - 65,990 viviendas ociosas; 2010 - 67,079 viviendas ociosas; y tomando el último relevamiento realizado por el Centro de Estudios Scalabrini Ortiz, 2016 - 79.978 viviendas ociosas.

Tabla 3. Censo 2010. Rosario. Viviendas particulares habitadas, hogares y población censada por tipo de vivienda (Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina, 2010)

Departamento	Total	Tipo de vivienda							
		Casa	Rancho	Casilla	Departamento	Pieza/s en inquilinato	Pieza/s en hotel o pensión	Local no construido para habitación	Vivienda móvil
Rosario									
Viviendas	354.507	248.087	3.193	5.379	96.164	626	612	402	44
Hogares	392.533	277.686	4.378	7.309	100.822	879	977	435	47
Población	1.181.732	899.781	15.641	26.744	235.240	1.748	1.569	907	102

Cabe destacar que el censo debería realizarse este año en curso, pero debido a la situación imperante en torno a la emergencia sanitaria, el gobierno nacional decreto la postergación hasta el final de la emergencia sanitaria⁴.

1.1 Espacios de referencia institucional.

El autor de este trabajo se desempeña como asesor del concejal Eduardo Toniolli, quien integra el Bloque Frente de Todos – PJ, el cual, además está compuesto por Norma

⁴ ARTÍCULO 2°.- EL INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y CENSOS (INDEC), organismo desconcentrado en la órbita del MINISTERIO DE ECONOMÍA, **contará con hasta SESENTA (60) días posteriores a la finalización de la emergencia pública en materia sanitaria** establecida por la Ley N° 27.541, ampliada por el Decreto N° 260 del 12 de marzo de 2020, para determinar, con la conformidad expresa de la JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS, la fecha del operativo censal correspondiente al CENSO NACIONAL DE POBLACIÓN, HOGARES Y VIVIENDAS RONDA 2020, día que revestirá la calidad de feriado nacional de conformidad y con los alcances de la Ley N° 24.254” (Decreto de Necesidad y Urgencia 726/2020, 2020).

*Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado.
Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.*

López (quien es presidenta de bloque) y María Alejandra Gómez Saenz. El espacio de referencia institucional particular se configura en la oficina destinada para el concejal Toniolli, en la cual es integrada por otras y otros asesores que realizan trabajo de asesoramiento técnico/político. Las tareas que realiza una o un asesor político son variadas y coordinadas con el concejal en cuestión, en la oficina de Eduardo Toniolli se encuentran activamente trabajando siete personas, subdividas en cuatro grupos:

- 1. Comunicación.**
- 2. Legislativo.**
- 3. Relación con la ciudadanía.**
- 4. Coordinación.**

1. **Comunicación:** Integrado por dos personas. Una de ellas realiza actividades de contacto con la prensa local y divulgación de las actividades y proyectos del concejal. Mientras que otra se encarga de edición de imágenes y videos.

Entre ambos, manejan las redes sociales; como así también conjuntamente ellos con el concejal y conmigo, analizamos y debatimos la línea discursiva en las diversas cuestiones que realizamos y nos posicionamos. Otra tarea que realiza este grupo es el seguimiento de las noticias políticas y de actualidad que surgen, tanto de los medios como de la misma política.

2. **Legislativo:** Integrado por cuatro personas. La actividad preponderante de este grupo, es la redacción y confección de proyectos legislativos a presentarse en el cuerpo. Una de ellas se encarga de la recepción de personas que concurren al concejo con algún tipo de demanda específica. Mientras que la tarea de otra persona es el seguimiento de la comisión de Gobierno. Ambas tienen formación en Derecho, una siendo abogada recibida y la otra persona que nos referimos esta cursando la carrera, por ende, realizan asesoramiento legal al concejal como así también a alguna persona que lo necesite dentro de las demandas que comúnmente recibimos. Además de ellas dos hay una persona encargada del seguimiento de la Comisión de Presupuesto y Hacienda. En cuanto a mi persona me encargo del seguimiento de las comisiones que

integra el concejal (Servicios Públicos Concedidos; Ecología y Ambiente; Producción y Promoción del Empleo).

3. **Relación con la ciudadanía:** Integrado por una persona. Encargada de realizar el contacto con diversos grupos de comerciantes y asociaciones civiles de nuestra ciudad. También acompaña al concejal en la comisión de Producción y Promoción del Empleo.

4. **Coordinación:** Esta tarea la realiza el autor de este trabajo, se trata justamente de la coordinación de las y los asesores, si bien el concejal también realiza esta actividad, en la cotidianeidad dicha tarea recae sobre el autor de este trabajo. Puntualmente las tareas son acompañar en la redacción de proyectos con mis otros compañeros y compañeras; como así también seguimiento de las sesiones ordinarias y extraordinarias del Concejo Municipal, lectura y análisis del orden del día, listado de asuntos entrados y listado de sobre tablas; definición en conjunto con el concejal sobre qué proyectos solicitar para el tratamiento sobre tablas; relación con las oficinas que integran nuestro bloque y con las demás oficinas del Concejo, esta relación se basa en acompañamientos de proyectos y, puntualmente, con las que integran el bloque, además de esto se da una tarea de coordinación en el análisis de expedientes, órdenes del día y debate de posicionamientos políticos; otra tarea es la administrativa en general de la oficina.

Asimismo, es pertinente aclarar que lo descripto en los párrafos anteriores se enmarcan en el Concejo Municipal de Rosario, siendo el órgano legislativo y de control del gobierno municipal. En su página web oficial se afirma que: *“El Concejo Municipal estudia y sanciona pautas y regulaciones dirigidas a lograr el desarrollo de la ciudad, la mejora en la calidad de vida de sus habitantes y la defensa de sus derechos”*. Siendo que las concejalas y concejales que lo integran representan a las y los vecinos de la ciudad. Y continúa afirmando en su página web que *“la manera de designarlos es en elecciones generales mediante votación secreta, universal y obligatoria, en cumplimiento de la Constitución y del régimen electoral vigente.”*

*Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado.
Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.*

2. Antecedentes.

Los principales antecedentes a destacar son las reglamentaciones que se posicionan a favor del *Derecho al acceso a la Vivienda*, los que se pueden encontrar en los estatutos de todos los niveles estatales, supranacional, nacional y sub nacional (provincial y municipal), es decir los acuerdos internacionales⁵, leyes nacionales, leyes provinciales y regulación local:

Declaración de los Derechos Humanos

Artículo 25.- “1. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios (...).” (*Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas, Declaración Universal de Derechos Humanos, 1948*).

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales

Artículo 11.- “1. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.” (*Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas, Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, 1966*).

⁵ **Artículo 75.-** “Corresponde al Congreso:

22. Aprobar o desechar tratados concluidos con las demás naciones y con las organizaciones internacionales y los concordatos con la Santa Sede. **Los tratados y concordatos tienen jerarquía superior a las leyes.**

(...) la Declaración Universal de Derechos Humanos; (...) el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; (...).” (Convención Constituyente, 1994)

Constitución de la Nación Argentina

Artículo 14 bis.- “(...) El Estado otorgará los beneficios de (...) el acceso a una vivienda digna”. (*Convención Constituyente, 1994*).

Constitución de la Provincia de Santa Fe

Artículo 21.- “El Estado crea las condiciones necesarias para procurar a sus habitantes un nivel de vida que asegure (...) la vivienda, (...).”
(*Convención Constituyente de la Provincia de Santa Fe, 1962*).

Ley Nro. 2.756. Orgánica de Municipalidades y Comunas de la Provincia de Santa Fe.

“Capítulo III

Art. 39 - *Son atribuciones y deberes de los Concejos Municipales: (...)*

En cuanto al Orden Social le atañe: (...)

51 - Fomentar la vivienda popular.” (Legislatura Provincia de Santa Fe, Ley Orgánica de Municipalidades de la Provincia de Santa Fe, 1986)

A continuación, se desarrollarán informes de diagnóstico, propuestas de espacios público-privados y proyectos de ordenanza presentados en el Concejo Municipal de Rosario que no lograron conseguir las mayorías necesarias para su aprobación, como así también algunos proyectos que se volvieron a presentar este año.

Asimismo, cabe destacar el contexto en el cual se están debatiendo estas iniciativas que es la aprobación de la “Ley de Alquileres”, Ley 27.551, la cual es una modificación de la relación que se tiene a la hora de alquilar una vivienda. Si bien, esta Ley solo reglamenta cuestiones más de índole nacional, en torno a modificar artículos del Código Civil y Comercial, fomenta el tratamiento de otros niveles del estado para re debatir la concepción que se tiene sobre el acceso a la vivienda en alquiler en nuestro país.

Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado. Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.

2.1 Recopilación de los Antecedentes:

- **Informe sobre la condición de ocupación de las viviendas en CABA. Septiembre 2018 - mayo 2019.** (Instituto de Vivienda de la Ciudad & Secretaría General y Relaciones Internacionales del Gobierno de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2019).

“El Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC) y la Secretaría General y Relaciones Internacionales (SGyRI) del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires han desarrollado un proceso de deliberación pública desde septiembre a diciembre del 2018 y continuado de marzo a mayo de 2019 con el objetivo de estudiar la temática de viviendas vacías en la Ciudad de Buenos Aires. Con este propósito se organizó una Mesa de Estudio (a partir de aquí: la Mesa) integrada por actores públicos y organizaciones de la sociedad civil. La misma se coloca en el límite dentro-fuera del Estado presentando propuestas y recomendaciones de acción y a su vez asumiendo determinados compromisos.” (Op. Cit. Pág 2).

- **Situación del mercado viviendas en Rosario. INFORME ESPECIAL | JULIO 2016.** (Centro de Estudios Scalabrini Ortiz, 2016).

El Centro de Estudios Scalabrini Ortiz, desarrolló un análisis pormenorizado sobre el Mercado de viviendas en Rosario en el 2016, cotejándolo en base al Censo 2010 y análisis puntuales que desarrollaron para publicar el trabajo. Aquí se arroja un nuevo relevamiento de las viviendas vacías y una actualización de los otros ejes analizables sobre el abordaje de los hogares y viviendas en nuestra ciudad. Lo que lo hace interesante para tomarlo como un eje de análisis para observar los ejes pretendidos en este trabajo.

- **Laboratorio para la generación de ideas. Acuerdos para la conformación de marcos regulatorios y políticas públicas de alquileres.** (Consejo Económico y Social. Rosario, 2018).

“Con el fin de abarcar lo elaborado en su conjunto, podría decirse que el trabajo apuntó a pensar, a partir de una cierta cantidad de puntos temáticos propuestos, los componentes base de una regulación orientada

a abordar la temática de alquileres. En ese sentido, las conclusiones construidas se orientaron a la protección y regulación de derechos y obligaciones de todas las partes involucradas en el mercado de alquileres (propietarios, inquilinos, intermediarios y Estado), prestando particular atención a los sectores más desprotegidos de la sociedad. Todo ello con el horizonte puesto en el derecho a un hábitat digno.” (Op. Cit. Pág 4)

“Durante la segunda reunión, se comenzó a trabajar sobre el eje referido al adicional a establecerse para las viviendas que permanezcan ociosas. Se trató del punto que más debate suscitó entre los presentes y sobre el que no pudieron establecerse grandes acuerdos. Por un lado, estuvieron quienes argumentaron a favor de la existencia de un adicional para el caso de las viviendas deshabitadas, en tanto supondría un incentivo para que tales inmuebles se vuelquen al mercado locativo, resultando en una mayor accesibilidad de viviendas en alquiler. Sobre este punto se destacó que debería quedar en claro los criterios para establecer cuándo una vivienda puede ser considerada ociosa. Por otro lado, estuvieron quienes plantearon que un gravamen de este tipo no generaría el mencionado efecto de estímulo en el mercado e incluso se planteó la pregunta por si sería constitucional. Además, se sugirió que podrían pensarse incentivos en vez de gravámenes, si es que los fines radican en desincentivar la especulación y promover la disponibilidad de viviendas en alquiler.” (Op. Cit. Pág 6).

- **Proyectos presentados en el Concejo Municipal de Rosario.**

- *EXPEDIENTE Nro. 166729 - ENCOMIENDA AL D.E. INFORME FACTIBILIDAD DE INCREMENTAR LA TASA MUNICIPAL A AQUELLAS VIVIENDAS OCIOSAS Y DE OTORGAR COMPENSACION A LAS ALQUILADAS PERMANENTEMENTE*

Tipo de Proyecto: Decreto.

Fecha Presentación: 30/09/2008.

Ingreso al Cuerpo: Sesión 16/10/2008.

Fecha de Aprobación: 19/03/2009.

***Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado.
Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.***

Comisión: Presupuesto y Hacienda.

Otras Comisiones: -.

Autor del Proyecto: Debiasi, Orlando.

Acompaña/n: Colono, Pablo; Zamarini, Miguel.

Este proyecto fue aprobado por el cuerpo en 2009, pero al ser un Decreto y un informe de factibilidad, concluye en manera de sugerencia y pedido de estudio en torno a esta iniciativa. Luego el ejecutivo define finalmente tomar esa sugerencia. El proyecto establecía 3 ejes: el estudio de la posibilidad de aumentar la TGI a los inmuebles ociosos; descontar un porcentaje de la tasa a aquellos que se encuentren alquilados; y, por último, implemente la operatoria de garantías en los contratos de alquiler, para aquellas personas que no cuenten con la misma. De estas tres líneas de políticas públicas que podrían llevarse a cabo, solo termino deviniendo en el sistema de créditos otorgados por el Banco Municipal a tasa subsidiada para inquilinos:

“El autor del proyecto destaca que ‘el Municipio no puede resolver el tema de fondo, pero si puede incidir en corregir distorsiones en el mercado de propiedades’. Debiasi es consciente de las limitaciones de competencia para que el Municipio puede resolver definitivamente la problemática, pero está seguro de que ‘si puede incidir en corregir distorsiones en el mercado de propiedades’ y de que ‘sería necesario flexibilizar los requisitos para poder justificar los ingresos y garantías necesarios de estas familias para el acceso a un alquiler de vivienda’”⁶.

- *EXPEDIENTE Nro. 226088 - ELEVA PROPUESTA 'TASA AL INMUEBLE OCIOSO'*

Tipo de Proyecto: Otros.

Fecha Presentación: 01/12/2015.

Ingreso al Cuerpo: Sesión 03/12/2015.

Fecha de Aprobación: -.

⁶ Disponible en: http://www.serysociedad.com.ar/noticiagral_v2.php?idnew=1030&tipo=1

Comisión: Presupuesto y Hacienda.

Otras Comisiones: -.

Autor del Proyecto: Particular: Artola, Sebastián.

Acompaña/n: -.

“En cuanto a la tasa, se trataría de un pago ‘equivalente al 1 por ciento de la valuación fiscal de la parte edificada, tal como aparece en la TGI, cuando un inmueble permanezca más de seis meses consecutivos ocioso’, explicó Artola. La tasa pasaría al 1,5 por ciento si la propiedad lleva entre seis meses y un año deshabitada, y al 2 por ciento de allí en adelante.

‘Es una tasa que se cobra en grandes ciudades con el fin de promover que esos inmuebles se vuelquen al mercado, ya sea a través de una venta o del alquiler’, dijo.

Hasta ahora, las dos propuestas están varadas en sendas comisiones sin que hayan empezado a analizarse: la de la Defensoría espera su turno en Gobierno y la de la tasa, en Presupuesto⁷.”.

Este proyecto, fue presentado por un Particular, aunque el tratamiento no difiere en términos formales, a que si lo hubiese presentado un concejal o concejala. Para aclarar la situación de la iniciativa: no prosperó en el tratamiento de la comisión designada (Presupuesto y Hacienda), no se consiguieron los consensos necesarios para lograr el dictamen favorable. El proyecto no se encuentra publicado en el sistema de gestión parlamentaria del Concejo Municipal, como tampoco en el Archivo, ya que solo se conservan aquellas iniciativas aprobadas por el cuerpo, no así con los proyectos que solo quedaron en el debate interno de las comisiones.

- *EXPEDIENTE Nro. 227228 - ESTABLECE CONTRIBUCION ADICIONAL SOBRE TGI CORRESPONDIENTE A VIVIENDAS OCIOSAS*

Tipo de Proyecto: Ordenanza.

Fecha Presentación: 16/03/2016.

⁷ Disponible en: <https://www.lacapital.com.ar/la-ciudad/un-festival-pedir-que-se-grave-al-inmueble-ocioso-n961942.html>

***Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado.
Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.***

Ingreso al Cuerpo: Sesión 17/03/2016.

Fecha de Aprobación: -.

Comisión: Presupuesto y Hacienda.

Otras Comisiones: Gobierno.

Autor del Proyecto: Gigliani, María Fernanda.

Acompaña/n: -.

“Respecto a los recursos a generar o crear, se incluyen una contribución adicional sobre la Tasa General de Inmuebles que deberán abonar el alrededor de 65 mil viviendas ociosas que registró el último censo en la ciudad; y un derecho por mayor aprovechamiento de la vía pública, que deberán pagar quienes posean o construyan más de un ingreso vehicular desde la calzada.

‘La idea es que, a partir de estos fondos, sumados los que se pueden recibir desde otras jurisdicciones, se pueda dotar al municipio de capacidad operativa para que al mismo tiempo que se construyan viviendas y produzca suelo urbanizado, se diseñen con autonomía, las políticas de desarrollo urbano en la ciudad que en los últimos años han quedado en manos de los emprendedores privados’, señaló Gigliani’⁸.

Este proyecto, no prosperó en el tratamiento de las comisiones designadas (Presupuesto y Hacienda / Gobierno), no se consiguieron los consensos necesarios para lograr el dictamen favorable. Pudimos acceder al texto del proyecto, la idea de este proyecto difiere, ya que su objetivo era financiar una política de acceso a la vivienda de manera propietaria. Fue representado en 2020.

- ***EXPEDIENTE Nro. 238027 - ESTABLECE INCREMENTO DIFERENCIAL EN LA TGI A VIVIENDAS DESHABITADAS; OTRO***

Tipo de Proyecto: Ordenanza.

⁸ Disponible en: <https://www.lacapital.com.ar/la-ciudad/gigliani-propone-la-creacion-un-fondo-municipal-paliar-la-crisis-habitacional-n495661.html>

Fecha Presentación: 04/08/2017.

Ingreso al Cuerpo: Sesión 17/08/2017.

Fecha de Aprobación: -.

Comisión: Presupuesto y Hacienda.

Otras Comisiones: Planeamiento y Urbanismo.

Autor del Proyecto: Schmuck, María Eugenia.

Acompaña/n: Chale, Sebastián.

Este proyecto, no consiguió los consensos necesarios para lograr el dictamen favorable. Fue representado en 2020.

Los proyectos entran en caducidad cuando:

*“Artículo 167. Los proyectos de ordenanzas, decretos, resoluciones, etc., y en general todos los asuntos que no hayan obtenido sanción del Concejo, **durante el término de cuatro períodos ordinarios**, a partir de la fecha de su entrada al Cuerpo, caducarán de hecho y pasarán con sus antecedentes al archivo. (Modificado por Resolución del 12/05/2016 – C.M)” (Concejo Municipal de Rosario, 2016).*

2.2 Antecedentes Internacionales.

Otro eje a destacar es cómo otros países han avanzado en la legislación en torno a la detección y regulación de la vivienda ociosa. Así como también las maneras de penalización, funcionando como incentivo para que dichas viviendas se coloquen efectivamente en el mercado del alquiler.

En la Ilustración siguiente se puede visualizar una comparativa entre las acciones emprendidas por los Países Bajos, Francia, Dinamarca, EEUU, Alemania, Reino Unido. Y las ciudades de Barcelona (España) y Montevideo (Uruguay).

*Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado.
Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.*

Ilustración 1. Comparativo de indicadores y políticas de viviendas vacías en distintas ciudades⁹

País	Indicador	Penalización				Incentivo	
		Impositiva	Demanda de acción				
Holanda		Impositiva	Demanda de acción				
Francia	Requisa gubernamental (18 meses)	Alquiler obligatorio para vivienda social				Subvenciones y desgravaciones fiscales	Subsidios para alquiler
Dinamarca	Declaración del dueño (6 meses)	Impositiva	Alquiler social concertada con propietarios privados				
EEUU	Censo		Expropiación	Reventa del predio	Reutilización y creación de espacio verde	Reuso y Rehabilitación	
Alemania	Censo	Impositiva	Expropiación	Rehabilitación	Demolición		
Barcelona	Censo y declaración	Impositiva					
UK	Declaración del dueño	Convenios con bancos para usar viviendas embargadas para alquiler social.	Venta obligatoria ("Compulsory purchase")			Ayuda financiera y asistencia técnica para reparar y alquilar comprar y renovar	
Uruguay (Montevideo)	Consumo anual de energía eléctrica y agua inferior a un 98% del promedio histórico (1 año)	Impositiva: Aumento del 100% (el doble) de la contribución inmobiliaria				Ley de Vivienda Social Incentivos para la construcción y puesta en alquiler social	

En una nota periodística escrita por Julián Corvaglia y publicada en el Diario *Ámbito Financiero* se detallan algunos de los ejemplos antes ilustrados:

- **Francia:**

“Desde 1999 Francia tiene un impuesto a las viviendas vacías en las grandes ciudades. Comenzó a aplicarse sólo para las áreas de más de 200 mil habitantes, incluyendo 680 municipios. Se considera en el país galo que viviendas vacías son las que lo están por más de 2 años. La escala del impuesto fue:

10% del valor de renta el primer año;

12,5% el segundo año

desde 15% el tercer año.

En 1999 pagaron el impuesto 180 mil viviendas, en 2003 fueron 127 mil y en 2007 fueron 96 mil. La evidencia empírica mostró, en Francia, una reducción de la tasa de viviendas ociosas de un 13% promedio debido a la

⁹ (Instituto de Vivienda de la Ciudad & Secretaría General y Relaciones Internacionales del Gobierno de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2019)

introducción de dicho impuesto. Incluso en ciudades con tasas iniciales más elevadas la baja de viviendas vacías llegó al 50%.

Francia también usa para enfrentar el problema de la vivienda vacante la herramienta de subvenciones y desgravaciones fiscales para los propietarios privados de vivienda vacía que la rehabiliten y la pongan posteriormente en alquiler.” (Corvaglia, 2021).

- **Reino Unido:**

“En el Reino Unido se creó en 1992 la "Empty Home Agency", que se ocupa de intermediar con incentivos fiscales y/o penalizaciones para evitar que los propietarios mantengan vacías sus viviendas. La agencia hace convenios con bancos para usar viviendas embargadas para alquiler social. En 2013 se incorporó el impuesto a la vivienda vacía, y tras 15 años de políticas públicas sobre el tema vivienda vacante, el porcentaje de viviendas vacías ha tenido una disminución del orden del 30%.”. (Op. Cit).

- **Alemania:**

“En Alemania, en los municipios con más del 10% de viviendas vacías la administración del gobierno local puede proceder a demoler las viviendas vacías que no se pueden alquilar, y los propietarios pueden ser obligados a realizar trabajos de rehabilitación para poder ofrecer luego su vivienda en alquiler.”. (Op. Cit).

- **Dinamarca:**

“En Dinamarca, se imponen multas para los propietarios que mantengan sus viviendas desocupadas más de seis semanas. Y se puede multar si no se informa al municipio que la vivienda lleva más de seis semanas vacía. En Holanda la ocupación de una vivienda vacía está descriminalizada, por una ley de 1981, si la misma lleva al menos un año ocioso.”. (Op. Cit).

- **España:**

“En España hay tres comunidades autónomas españolas (jurisdicciones equivalentes a las provincias en Argentina) que implementan políticas

Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado. Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.

que penalizan con impuestos a las viviendas ociosas (Estas son: Cataluña, Navarra y el País Vasco).

El municipio de Barcelona permite la expropiación del uso de viviendas vacías de manera temporal, sin necesidad de que la vivienda cambie de propietario. La expropiación del uso se aplica a aquellas viviendas que se hubieran encontrado vacías por al menos 2 años, y puede tener una duración de hasta 10 años. A su vez, el gobierno local de París pone un impuesto a los propietarios de departamentos vacíos.”. (Op. Cit).

- **Uruguay:**

“En Uruguay, en 2018 se dictó la ley N° 19.676, que establece un procedimiento de ejecución judicial sobre los inmuebles urbanos vacíos y degradados. Deben cumplir 3 condiciones: que estén deshabitados al menos 2 años, degradados (en ruina, paralizados, deteriorados) y ubicados en zonas urbanas. En 2017 la Intendencia de Montevideo creó un impuesto a la vivienda vacía aplicable a las viviendas deshabitadas en forma permanente durante el lapso de al menos un año, a través del análisis de consumos de energía eléctrica y/o agua.”. (Op. Cit).

- **Canadá**

“Vancouver, donde viven más de 630 mil personas, está vigente un impuesto que penaliza a las viviendas ociosas desde 2017 y ha logrado bajar la tasa de viviendas vacías en un 15% el primer año en que se implementó. Esta política ha sido tan exitosa que en 2020 las autoridades decidieron aumentar el impuesto de un 1 % de la valuación de la propiedad a un 1,25%.”. (Op. Cit).

Este breve repaso por distintas experiencias internacionales marca que la detección y regulación de la vivienda ociosa forma parte de la agenda pública de gobiernos locales en diversos contextos geográficos y socioeconómicos, Rosario no es la excepción.

3. Pertinencia del Trabajo y Modalidad elegida.

El documento aquí presentado se enmarca en la modalidad “Práctica Disciplinar”, de acuerdo a lo contemplado por el reglamento de Trabajo Integrador Final vigente¹⁰. Al desarrollarse en las esferas legislativa y local, la pertinencia del trabajo proviene, por la relevancia política e institucional de ambas esferas, incluso cuando una de ellas no se encuentra contemplada en el diseño curricular de nuestra carrera: en el Plan de Estudios vigente hasta el año 2019 de la Licenciatura en Ciencia Política no se encuentran referencias a la formación del futuro politólogo en la “Técnica Legislativa” o bien en lo relacionado al análisis del proceso de diseño de la legislación de un gobierno local mediante su poder legislativo. El abordaje y formación sobre estos elementos se presentan una vez que la o el estudiante comienza a trabajar en ellos, mediante prácticas preprofesionales (rentadas o no), por un lado, y cursos y capacitaciones que brinda el mismo cuerpo legislativo para formar al personal que lo integra, por el otro.

Nuestra ciencia se encuentra en pleno ascenso desde el retorno de la Democracia:

“La reinauguración democrática en 1983 estimuló el interés en la práctica y el análisis de la política. Las políticas universitarias del nuevo gobierno facilitaron el acceso a los estudios superiores, promovieron el regreso de los científicos exiliados y restituyeron la autonomía que las universidades públicas habían perdido en 1966. En esta etapa comenzaron a abrirse nuevas carreras de Ciencia Política, entre ellas la de la Universidad de Buenos Aires” (Leiras, Abal Medina, & D’Alessandro, 2005)

¹⁰ DE LAS MODALIDADES DE LA TESINA O TRABAJO INTEGRADOR FINAL

Artículo 3: En función de las orientaciones, perfiles e incumbencias de cada licenciatura, los TIF podrán orientarse hacia desarrollos teóricos-conceptuales o hacia la producción de contenidos que manifiesten la apropiación de conocimientos de un campo o en una práctica profesional, pudiendo adoptar el TIF una de las siguientes modalidades:

(...)

Práctica Disciplinar: Consiste en un informe que se ocupa del diagnóstico de una situación y del diseño y elaboración de una estrategia de acción, programa, proyecto o dispositivo de intervención en un ámbito institucional concreto. El objetivo de esta modalidad es analizar críticamente, tanto teórica como técnicamente, la experiencia de la práctica o intervención a los efectos de contribuir a la generación de conocimientos disciplinares. (Consejo Directivo Facultad de Ciencia Política y RR.II., 2018)

*Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado.
Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.*

Esto se aprecia tanto en las esferas de lo público como en lo privado. Particularmente en el Concejo Municipal de Rosario se desempeñan estudiantes y profesionales de la politología realizando diversas tareas, desde concejales y concejalas (5 de un total de 28 ediles – representando el 17,86%), pasando por politólogos y politólogas que realizan tareas de asesoría técnica estable en cada uno de los bloques (20 asesores y asesoras, recibidos o cursando sus estudios), así como también personal “de planta” que trabaja en las Comisiones internas del Concejo (5 de un total de 177 trabajadores – representando el 2,82%). También se dan casos de contratos esporádicos, para una cuestión puntual, en la cual son contratadas algunas consultoras, las cuales se nutren de profesionales de nuestra ciencia para abordar las diferentes problemáticas solicitadas. De esta forma, el órgano legislativo y de control del gobierno municipal de Rosario se ha convertido en un espacio de formación para las y los futuros profesionales de nuestra disciplina y, también, de desempeño profesional para graduados y graduadas en diversos roles, desde concejalas y concejales, pasando por personal de planta del Concejo, hasta trabajadores y trabajadoras contratados para realizar tareas de asesoría política. En este sendero de afirmar la pertinencia del trabajo legislativo en el marco de la formación en Ciencia Política, Juan Manuel Abal Medina sostiene que:

“Otro campo es (...) la acción legislativa. En este caso, el politólogo aporta gran parte de la técnica. Aunque carece de conocimientos de leyes, la formación en metodología cuantitativa y cualitativa, permite una buena recolección de datos y la posibilidad de elaborar informes de calidad. Los científicos políticos se convierten así en policymakers y en algunos casos polycytakers. La posibilidad de formular proyectos políticos de acción, da a los politólogos un plus que los convierte en capaces formadores de equipos técnicos y coordinadores de proyectos. En estos casos las carencias que se sufre por la falta de una formación más particular y concreta sobre un área temática se ve suplida por otras destrezas que permiten al politólogo asumir un rol de conductor. Es notable en los últimos años el creciente número de politólogos que se desempeñan en

las oficinas públicas tanto ejecutivas como legislativas, nacionales, provinciales y municipales. Las actuales tendencias de fortalecimiento y profesionalización del Estado nos permiten ser optimistas en relación con las nuevas oportunidades que se continúan abriendo para los científicos políticos”. (Abal Medina, 2006)

En cuanto al producto final brindado, un proyecto de ordenanza que busca una regulación por parte del Gobierno local sobre casi 80.000 viviendas ociosas, repercutiendo en una mejor calidad de vida de las y los habitantes de nuestra ciudad, al aumentar la oferta y, por ende, bajar el precio de los alquileres¹¹. Un ejemplo de esto es la publicación “*Mesa de estudio de viviendas vacías*” realizada del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en la cual “*han desarrollado un proceso de deliberación pública desde septiembre a diciembre del 2018 y continuado de marzo a mayo de 2019 con el objetivo de estudiar la temática de viviendas vacías en la Ciudad de Buenos Aires*” (Instituto de Vivienda de la Ciudad & Secretaría General y Relaciones Internacionales del Gobierno de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2019, pág. 2). Uno de los conceptos que sostuvieron fue:

“La existencia de viviendas vacías se configura como un problema social, en cuanto dificulta las posibilidades de ejercer el derecho a tener un lugar donde vivir con dignidad y seguridad. Frente a esta problemática se torna fundamental entender en qué medida nuestras ciudades están haciendo un uso eficiente de los recursos habitacionales que posee” (Instituto de Vivienda de la Ciudad & Secretaría General y Relaciones Internacionales del Gobierno de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2019, pág. 8).

Esta definición en relación a la vivienda vacía como un problema social proveniente de un organismo público de la principal ciudad del país representa un antecedente de gran valor a la hora de establecer el debate sobre las herramientas que

¹¹ Hoy por hoy “los/as trabajadores/as que perciben el Salario Mínimo Vital y Móvil (\$ 28.080) destinan el 64% de su salario al pago del alquiler de un departamento de dos ambientes”. (Centro de Estudios Scalabrini Ortiz, 2020).

*Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado.
Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.*

el Estado rosarino posee para actuar en esta temática. Asimismo, el informe redactado por la Relatora Especial de la ONU sobre una vivienda adecuada afirma que:

“(...) un aumento de la cantidad de viviendas en condiciones habitables, no necesariamente tenga un correlato con mayores hogares habitándolas, sino que las mismas son mantenidas en virtud de valorizarse financieramente. A su vez, la mayor demanda de los bienes inmuebles (producida probablemente por su consideración como capital financiero), fue generando un aumento del valor de los mismos” (Leilani Farha & Consejo de Derechos Humanos ONU, 2017).

Luego de destacar que en todas las grandes ciudades del mundo hay un porcentaje de viviendas vacías finaliza afirmando que:

“Una parte considerable de las viviendas que son propiedad de inversores se quedan simplemente vacías. Por ejemplo, en Melbourne (Australia) 82.000 unidades de vivienda, equivalente a una quinta parte, que son propiedad de inversores están vacías. En los acaudalados distritos de Chelsea y Kensington en Londres, que son lugares privilegiados para los inversores extranjeros ricos, el número de viviendas vacías aumentó en un 40% entre 2013 y 2014. En esos mercados, el valor de la vivienda ya no se basa en su uso social. La vivienda tiene el mismo valor si está vacía u ocupada, si se vive en ella o no. Las viviendas se mantienen vacías al tiempo que aumenta el número de personas sin hogar. Los mercados de vivienda financiarizada responden a las preferencias de los inversores mundiales en lugar de a las necesidades de las comunidades. (...)” (Leilani Farha & Consejo de Derechos Humanos ONU, 2017, págs. 11-12).

Asimismo, en estudios publicados por las Naciones Unidas, en cuanto al rol preponderante que debe tomar el Estado para regular el mercado inmobiliario se afirma que:

“Las medidas dirigidas a expandir el mercado de alquiler deben entenderse como parte de un marco general e integral de políticas habitacionales y urbanas basadas en el concepto de vivienda como

servicio. (...) Por lo tanto, aquellos estímulos que no incluyan incentivos a la oferta resultarían en incrementos en los precios. (...) Se trata de que en el corto plazo tales medidas incentiven a los propietarios de vivienda vacante y subutilizada a integrarla a la oferta efectiva de alquiler. (...) La existencia de una proporción considerable de viviendas que no están habitadas representa una oportunidad para ampliar la oferta efectiva en la mayoría de las ciudades de la región en el corto plazo. (...) Por esto, los gobiernos deben crear las condiciones para que las unidades deshabitadas sean puestas en el mercado de alquiler. Esto aplica principalmente a aquella parte de la oferta potencial que los propietarios mantienen por fuera del mercado como inversión de capital.” (Andrés G. Blanco; Vicente Fretes Cibils; Andrés F. Muñoz, 2014, págs. 37-38)

Por todas estas razones descriptas previamente en las lecturas realizadas, se torna necesario que el Estado local rosarino intervenga sobre esta problemática, entendiendo que se debe desarrollar un plan de diagnóstico el cual podría enmarcarse en tres momentos: en primer lugar, conocer cuántas viviendas se las debe catalogar verdaderamente como ociosas y cómo se relaciona esto con el problema habitacional de nuestra ciudad. En segundo término, analizar qué estrategia debe darse el Estado para poder conducir el problema y darle una solución.

4. Perspectivas y herramientas teórico-conceptuales.

En este capítulo abordaremos las herramientas teóricas metodológicas utilizadas durante el análisis de la situación problemática y el análisis estratégico realizado. En este sentido, en primer lugar, el concepto a destacar es el de **Políticas Públicas**, las cuales son entendidas como:

“(...) un conjunto de acciones y omisiones que manifiestan una determinada modalidad de intervención del Estado en relación con una cuestión que concita la atención, interés o movilización de otros actores en la sociedad civil. De dicha intervención puede inferirse una cierta direccionalidad, una determinada orientación normativa, que previsiblemente afectará el futuro curso del proceso social hasta entonces desarrollado en torno a la cuestión” (O'Donnell & Oszlak, Estado y políticas estatales en América Latina, 1976, pág. 15)

Luego, es pertinente remarcar el concepto de **Estado**, el cual:

“Estado como garante de la dominación en la sociedad y de la complicidad de la misma (...) Al ser garante de la sociedad que capitalista, el Estado es articulador y organizador de la sociedad, más allá de su condición de respaldo coactivo de la vigencia de ciertas relaciones de dominación.” (O'Donnell, Apuntes para una Teoría del Estado, 2004, pág. 9).

Asimismo, es pertinente resaltar *otra característica del Estado*, la cual lo ubica como garante de las relaciones sociales en general y no de una clase en particular:

“Lo cual a su vez implica que el Estado es una mediación imbricada en, y emanada de, una relación entre otros sujetos sociales. Esta es la razón de que el Estado sea habitualmente, además de coacción, una mediación consensualmente articuladora de sujetos sociales.” (Op. Cit, pág. 7).

“Todo Estado presupone una comunidad política, en el sentido de que es condición necesaria para una dominación consensualmente aceptada y

de que su continua reconstitución es una de las metas a las que tienden las instituciones estatales” (Op. Cit, pág. 21).

A su vez, se torna necesario desarrollar los **conceptos básicos**, relevantes a la temática seleccionada, **que utiliza el INDEC en torno al análisis de la vivienda:**

*“**Vivienda:** espacio donde viven personas, éste se halla separado por paredes u otros elementos cubiertos por un techo, y sus ocupantes pueden entrar o salir sin pasar por el interior de otras viviendas. Las viviendas pueden haber sido construidas o adaptadas para ser habitadas o bien se utilicen con ese fin la noche de referencia del Censo.*

Según el régimen de convivencia de las personas que las ocupan, las viviendas se clasifican en:

*- **Vivienda particular:** vivienda destinada a alojar personas que viven bajo un régimen de tipo familiar. Constituyen tipos de viviendas particulares: casas, ranchos, casillas, departamentos, piezas en inquilinato, piezas en hotel familiar o pensión, viviendas móviles, y locales no construidos para habitación. Las piezas en inquilinato, en hotel familiar o pensión, las viviendas móviles y los locales no construidos para habitación se consideran viviendas particulares, sólo si hubo personas que pasaron la noche de referencia del Censo.*

(...)

Tipo de vivienda particular:

*- **Casa:** vivienda con salida directa al exterior (sus habitantes no pasan por pasillos o corredores de uso común) construida originalmente para que habiten personas.*

*- **Departamento:** vivienda que forma parte de un edificio o estructura con una entrada común que contiene por lo menos dos viviendas (o una vivienda y uno o más locales) a la que se accede a través de pasillos, escaleras, zaguanes o ascensores de uso común.*

***Condición de habitación de la vivienda:** establece si la vivienda se encuentra habitada o deshabitada la noche de referencia del Censo.*

***Alquileres en Rosario.** Una demanda creciente, de un sector postergado.
Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.*

***Hogar:** persona o grupo de personas que viven bajo el mismo techo y comparten los gastos de alimentación.”. (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, 2010).*

Antes de continuar, es necesario definir **Mapa de Actores**, supone:

“el uso de esquemas para representar la realidad social en que estamos inmersos, comprenderla en su extensión más compleja posible y establecer estrategias de cambio para la realidad así comprendida” (Gutiérrez, 2007). Este mecanismo “no solo consiste en sacar un listado de posibles actores de un territorio, sino conocer sus acciones y los objetivos del por qué están en el territorio y sus perspectivas en un futuro inmediato” (Ceballos, 2004).

5. Enfoques y Técnicas.

Al analizar los Permisos de Construcción¹² otorgados, se observa una tendencia hacia el crecimiento incesante de la edificación en nuestra ciudad. Sin embargo, puede no haberse concretado dicha obra, así lo desarrolla el Informe de la Fundación del Banco Municipal: “(...) Cabe recordar que el otorgamiento de un permiso de construcción no implica que se esté construyendo efectivamente. (...) el seguimiento de los permisos de construcción permite analizar la intencionalidad (...) de la construcción, con lo cual da una idea estructural de las características de la actividad” (Fundación Banco Municipal, 2012, pág. 4).

Los permisos de construcción en la Ciudad de Rosario, son reglamentados por el Decreto Municipal 1453/08. Estableciendo que, estos permisos, se los consideran caducos de no comenzar la obra en 6 meses de su otorgamiento o encontrarse paralizada por el lapso de 1 año:

“Artículo 5: Trámites para Estudio, Aprobación de Documentos y Concesión de Permiso. (Inciso) 3. Caducidad de permiso. Se considerará caduco todo permiso de edificación cuyas obras no se hubieran comenzado dentro del plazo de seis meses, a contar desde la fecha de otorgamiento del permiso. (...)

*(Inciso) 4. Obras paralizadas. Si una obra **estuviera paralizada en su ejecución durante un año**, la Dirección General de Obras Particulares enviara al archivo el expediente de construcción, previa inspección y dejando constancia del estado en que se encuentran los trabajos.”*
(Decreto Municipal 1453/08, 2008.).

Con lo cual la norma otorga un margen para que el permiso no se lo considere caduco de entre 6 meses posteriores al otorgamiento, y no suspender el trabajo en la

¹² Autorización Municipal, requisito esencial para iniciar la construcción de una obra. (Municipalidad de Rosario, 2020). Según Decreto - Ordenanza 9476 / 1978 – Código Tributario Municipal, en su ‘**Artículo 117.-** Los titulares de obras que se ejecuten en el municipio que requieran la presentación de planos para visaciones previas y para la obtención de permisos reglamentarios de edificación, instalación o demolición, abonarán una tasa por prestación de servicios técnicos de revisión de planos e inspección de obra, conforme las previsiones de la Ordenanza General Impositiva.’

***Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado.**
Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.*

obra por 1 año, de caso contrario y de querer volver a retomar el proceso de habilitación deben seguir las siguientes características:

“(Inciso) 6. Reanudación de trámites por expedientes archivados. La reanudación del trámite de un expediente archivado podrá efectuarse dentro de los siguientes plazos de haber sido enviado al archivo: 6 meses para los casos de desistimiento de obras; 1 año para los casos de caducidad de permiso y de obras a ejecutar por etapas y 2 años para obras paralizadas. Excedidos estos términos será necesario gestionar otro permiso abonando los derechos respectivos.” (Decreto Municipal 1453/08, 2008.).

Esta descripción resulta útil para afirmar que los permisos de construcción resultan ser un parámetro válido para analizar la evolución de la construcción edilicia con destino a vivienda en Rosario. A modo de finalizar esta cuestión quedaría resaltar que:

“Entre enero de 2000 y diciembre 2011 se autorizaron en Rosario un total de 8.119.633m². De este total, 73,6 % corresponde a construcciones nuevas, (...). Para marcar una referencia que permita visualizar esto, podría decirse que, en términos de superficie, en 11 años se han autorizado en Rosario el equivalente a 4,5% de la superficie total de la Ciudad, y a 6,8% de la superficie total urbanizada.” (Fundación Banco Municipal, 2012, pág. 4).

6. Características del objeto de intervención.

El objeto de intervención de este Trabajo Integrador Final es el Mercado Inmobiliario, utilizando el mecanismo de legislación local a través del Concejo Municipal de Rosario, buscando que el Poder Ejecutivo Local implemente la política pública propuesta. El objetivo del Concejo Municipal, es el de controlar y fiscalizar al gobierno municipal o, como se utiliza en la jerga del Palacio Vasallo: Departamento Ejecutivo Municipal (D.E.M.).

“Los concejos deliberantes sancionan ordenanzas. Durante décadas se consideró que estas normas o reglamentos de carácter administrativo y, como tales, no podían asimilarse a las leyes. El fallo de la Corte Suprema de Justicia ‘Promenade c/ Municipalidad de San Isidro’, de agosto de 1989, definió claramente el carácter legislativo de las ordenanzas. Entre sus argumentos, además de citar la legislación comparada, remite a un fallo de 1972 de la Suprema Corte de Córdoba: ‘las ordenanzas dictadas por las Municipalidades, dentro de la órbita de sus funciones, no configuran actos administrativos, sino actos legislativos de carácter comunal, ajenos por ende a la materia contencioso administrativa’. Poco antes, el fallo ‘Rivademar c/ Municipalidad de Rosario’, apoyaba el carácter autonómico de los municipios haciendo referencia al ‘carácter de legislación local de las ordenanzas municipales frente al de resoluciones administrativas emanadas de las autoridades de las entidades autárquicas’.

En la función legislativa a nivel local, es trascendente el rol del departamento Ejecutivo. Si bien el intendente es el responsable de la ejecución de las ordenanzas, también es el que asume el mayor protagonismo en la elaboración de las normas debido a que tiene la iniciativa de las ligadas a aspectos presupuestarios y a la concesión de los servicios públicos; a ello se suma el poder de veto de las ordenanzas y el escaso trabajo de las comisiones legislativas.” (Iturburu, 2007)

7. Características del Concejo Municipal de Rosario.

Se desarrollarán cuatro secciones: *entramado de actores*, en el cual se analizan todos los actores que tienen relación con la institución, directa e indirectamente; *análisis del mapa de actores según el modelo de stakeholders*, utilizando lo propuesto por Falção Martins y Fontes Filho, se demuestra la tensión de los actores antes descriptos y como estos influyen o no en el proyecto presentado; *la pandemia como emergente contextual: posibilidades y límites*, se plantea como el contexto actual repercute en la vida institucional del Concejo Municipal; *análisis del proyecto de ordenanza*, en el que se hace foco particularmente en el proyecto de ordenanza presentado fruto de este trabajo, desarrollando las características y posicionamientos políticos estratégicos para con el proyecto del resto de las y los concejales.

7.1. Entramado de actores.

Un elemento clave para el análisis de la viabilidad político-legislativa del objeto de este trabajo es el conjunto de actores (con sus intereses, ideas, valores, relaciones y recursos) que intervienen o no, en el trámite parlamentario. Este trabajo de análisis no supone un conjunto homogéneo de actores, justamente, por los elementos recién citados. Ello implica suponer que algunos actores descriptos a continuación, tienen mayor capacidad para problematizar cuestiones, dado que algunos de ellos tienen mayor poder y capacidad para influir en la agenda pública. Bajo estas circunstancias privilegiadas se asienta el Poder Ejecutivo Municipal como un actor “(...) *que concentra muchas más fichas que los demás, por lo que casi todos se ajustan a él, mientras que él solo lo hace marginalmente*” (Cabrerero Mendoza, 2000, pág. 196). Esto quiere decir, que sus decisiones, o su toma de posición, pueden aceptar, omitir, legitimar o bloquear distintas cuestiones, que implicarán el acceso, o la exclusión, de los demás actores a la arena de juego. Igualmente, el Poder ejecutivo Municipal, no ostenta completa inmunidad a la influencia de los demás jugadores.

En este apartado se reconstruye el Mapa Actoral¹³ del Concejo Municipal de Rosario. El mismo se compone de:

- ✓ Concejales y concejalas.
- ✓ Asesores y Asesoras.
- ✓ Trabajadores y Trabajadoras de Planta del Concejo Municipal.
- ✓ Poder Ejecutivo Municipal y sus reparticiones.
- ✓ ONGs especializadas en la temática.
- ✓ Cámaras Empresarias.

7.1.1 Concejales y concejalas.

El Concejo Municipal se compone de miembros elegidos y elegidas directamente por los vecinos y vecinas de la Ciudad de Rosario. Acorde a la Ley Orgánica de Municipios, para ser concejal o concejala se requiere tener un mínimo de veintidós años de edad y dos años de residencia inmediata en el municipio si fuera argentino y ser elector del municipio en el que se busca ser elegido, las y los extranjeros, también pueden ser elegidos, pero para ello deberán tener veinticinco años de edad y cuatro de residencia en el municipio.

7.1.1.1 Elecciones 2017 y 2019

Al momento de la confección y presentación del Proyecto de Ordenanza (segunda mitad del año 2020), el cuerpo del Concejo Municipal se conformaba según el resultado de dos elecciones previas, la elección de 2017 y la de 2019. Las concejalas y los concejales electos producto de esas elecciones, configuraban uno de los actores dentro del mapa actoral del Palacio Vasallo.

En las **elecciones de 2017**, se eligieron representantes para el período 2017-2021, renovándose 13 bancas del recinto. Los resultados por Frente Electoral, de acuerdo a los datos electorales recopilados desde el portal del tribunal electoral de la provincia de Santa Fe, fueron:

¹³ Para su definición, ver apartado 6. Perspectivas y herramientas teórico-conceptuales.

***Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado.
Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.***

Datos recabados de: (Tribunal Electoral Santa Fe, Resultados Escrutinio Definitivo Elecciones Generales 2017, 2021)

Tabla 4. Extraído de Resultados por Frente Electoral. Escrutinio Definitivo Elecciones Generales 2017. Tribunal Electoral Provincia de Santa Fe.

DEPARTAMENTO: 13 - ROSARIO LOCALIDAD: 9999 - ROSARIO

PARTIDO	NOMBRE	Votos	% s/Válidos	% s/Padrón
27	CAMBIEMOS	206.994	37.01	26.00
32	FRENTE JUSTICIALISTA	114.376	20.45	14.36
26	FRENTE PROGRESISTA CIVICO Y SOCIAL	91.307	16.32	11.46
21	PARA LA CIUDAD FUTURA	51.821	9.26	6.50
81	1 PROYECTO SANTAFESINO	25.607	4.57	3.21
35	ESPACIO GRANDE	21.768	3.89	2.73(NC)
3	FRENTE SOCIAL Y POPULAR	19.568	3.49	2.45(NC)
82	UNION CIVICA RADICAL	19.156	3.42	2.40(NC)

TOTAL ELECTORES 796.078

MESAS ESCRUTADAS 2363

VOTOS VÁLIDOS	559.289	100,00%
VOTOS AFIRMATIVOS	550.597	98,45% (según votos válidos)
VOTOS BLANCOS	8.692	1,55% (según votos válidos)
VOTOS ANULADOS	23.365	4,01% (según total de votantes)
TOTAL DE VOTANTES 582.654 73,19% (según total del Padrón)		

Tabla 5. Extraído de Resultados por Concejalas y Concejales Electos. Escrutinio Definitivo Elecciones Generales 2017. Tribunal Electoral Provincia de Santa Fe



**SISTEMA DE ESCRUTINIO DEFINITIVO
ELECCIONES GENERALES 22 DE OCTUBRE DE 2017**

26/10/2017

CONFORMACION CARGO DE CONCEJALES POR LOCALIDAD Y PARTIDO

DEPARTAMENTO: 13 ROSARIO LOCALIDAD: 9999 - ROSARIO

S.O.	PARTIDO	S.O./P.	APELLIDO Y NOMBRE	DOCUMENTO	SEXO	DOMICILIO
T1	27	T1	LOPEZ MOLINA RODRIGO MANUEL	31565960	M	CORRIENTES 1623 10º
T2	32	T1	SUKERMAN ROBERTO	24282553	M	3 DE FEBRERO 2920
T3	27	T2	MARTINEZ ANA LAURA	25453539	F	G. DEL COSSIO 2198 BIS
T4	26	T1	JAVKIN PABLO LAUTARO	22400859	M	MITRE 257 P3
T5	27	T3	CARDOZO CARLOS ALBERTO	16778165	M	MONTEVIDEO 2735 P9 D3
T6	32	T2	LOPEZ NORMA BEATRIZ	17716502	F	SAN LUIS 3260 9º 4
T7	21	T1	TRASANTE EDUARDO ENRIQUE	17519486	M	DORREGO 3831
T8	27	T4	BLANCO AGAPITO	16994769	M	ESPAÑA 1869
T9	26	T2	IRIZAR MARIA VERONICA	24329651	F	P.T.DE LARRECHEA 475
T10	27	T5	FIGUEROA CASAS GERMANA MARIA	18495941	F	JUAREZ CELMAN 691 BIS
T11	32	T3	GIMENEZ ANDRES ARIEL	29291914	M	PJE TRAVELLA 945
T12	27	T6	GHILOTTI RENATA ROBERTA	28199650	F	3 DE FEBRERO 66 2
T13	26	T3	ZENO LISANDRO JUAN	34826710	M	MITRE 315 PB

En las **elecciones de 2019**, se eligieron representantes para el período 2019-2023, renovándose 15 bancas del recinto. Los resultados por Frente Electoral, de acuerdo a los datos electorales recopilados desde el portal del tribunal electoral de la provincia de Santa Fe, fueron:

Datos recabados de: (Tribunal Electoral Santa Fe, Resultados Escrutinio Definitivo Elecciones Generales 16/06/2019, 2021)

*Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado.
Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.*

Tabla 6. Extraído de Resultados por Frente Electoral. Resultados Escrutinio Definitivo Elecciones Generales 16/06/2019. Tribunal Electoral Provincia de Santa Fe



SISTEMA DE ESCRUTINIO DEFINITIVO
ELECCIONES GENERALES 16 DE JUNIO DE 2019

21/06/2019

LISTADOS DE TOTALES PARA CARGOS DE CONCEJALES

DEPARTAMENTO: 13 - ROSARIO

LOCALIDAD: 9999 - ROSARIO


PARTIDO	NOMBRE	Votos	% s/Válidos	% s/Padrón
16	FRENTE PROGRESISTA, CIVICO Y SOCIAL	156.918	30.10	19.56
40	JUNTOS	111.340	21.35	13.87
44	CAMBIEMOS	100.183	19.21	12.48
51	PARA LA CIUDAD FUTURA	97.618	18.72	12.16
20	UNITE POR LA FAMILIA Y LA VIDA	36.335	6.97	4.52

TOTAL ELECTORES 802.200

MESAS ESCRUTADAS 2321

VOTOS VÁLIDOS	521.265	100,00%	
VOTOS AFIRMATIVOS	502.394	96,38%	(según votos válidos)
VOTOS BLANCOS	18.871	3,62%	(según votos válidos)
VOTOS ANULADOS	27.798	5,06%	(según total de votantes)
TOTAL DE VOTANTES		549.063	68,44% (según total del Padrón)

Tabla 7. Resultados por concejalas y concejales Electos. Escrutinio Definitivo Elecciones Generales 2017. Tribunal Electoral Provincia de Santa Fe



Tribunal Electoral de La Provincia de Santa Fe

**SISTEMA DE ESCRUTINIO DEFINITIVO
ELECCIONES GENERALES 16 DE JUNIO DE 2019**

21/06/2019

CONFORMACION CARGO DE CONCEJALES POR LOCALIDAD Y PARTIDO

DEPARTAMENTO: 13 ROSARIO LOCALIDAD: 9999 - ROSARIO

S.O.	PARTIDO	S.O./P.	APELLIDO Y NOMBRE	DOCUMENTO	SEXO	DOMICILIO
T1	16	T1	RUEDA SUSANA ESTELA	16149021	F	RIOJA 615 P8
T2	40	T1	TONIOLLI EDUARDO LEANDRO	25728997	M	SARMIENTO 3051 4
T3	44	T1	LEON DANIELA CRISTINA	20195172	F	URQUIZA 2051 4*B
T4	51	T1	TEPP CAREN ESTEFANIA	32702553	F	J. B. JUSTO 1367 4
T5	16	T2	SCHMUCK MARIA EUGENIA	22955357	F	PJE.DELLAROLE 7714
T6	40	T2	MAGNANI MARINA SOLEDAD	28055666	F	MAIPU 1930 PB 9
T7	16	T3	ESTEVEZ ENRIQUE ELOY	30409271	M	SAN MARTIN 876 P9*D
T8	44	T2	ROSSELLO ALEJANDRO	27093127	M	CORRIENTES 110 P10
T9	51	T2	SALINAS PEDRO	32780357	M	CRESPO 262 4* C
T10	16	T4	FIATTI FABRIZIO	32567069	M	CORRIENTES 1058 C
T11	40	T3	GIGLIANI MARIA FERNANDA	29754851	F	1° DE MAYO 1536 1*B
T12	20	T1	COZZONI ARIEL OSVALDO	16778144	M	RAMOS MEJIA 2121
T13	44	T3	MEGNA MARCELO OMAR	11445951	M	PJE.BLANQUE 1331
T14	51	T3	OLAZAGOITIA MARIA LUZ	30168782	F	BALCARCE 1474
T15	16	T5	POY ALDO PEDRO	6062287	M	PUEYRREDON 704 7 C

Otra cuestión que produjo modificaciones en las y los representantes del pueblo de la Ciudad de Rosario, fueron las **renuncias a sus cargos** por parte de 3 ediles electos en 2017 y otro electo en 2019: uno de ellos como consecuencia de asumir otro cargo conseguido por la elección de 2019, otro caso fue por una cuestión personal, mientras que el último de ellos fue para asumir otras responsabilidades; cabe destacar que las 4 renuncias fueron de hombres y en sus lugares asumieron 4 mujeres. Los concejales fueron: en primer lugar, Pablo Javkin, por el Frente Progresista Cívico y Social electo en 2017, que en 2019 renunció a su banca de concejal y asumió como Intendente de la Ciudad de Rosario, en su lugar asumió en el Concejo Municipal como concejala Lorena Carbajal. En segundo lugar, Eduardo Trasante, por el Frente para la Ciudad Futura electo en 2017, que en 2018 renunció su banca de concejal en medio de una denuncia de acoso y violencia de género, en su lugar asumió en el Concejo Municipal como concejala Jesica Pellegrini. En tercer lugar, Roberto Sukerman, por Frente Justicialista electo en 2017, el cual en 2019 renunció a su banca de concejal para asumir como ministro de Trabajo, Empleo y Seguridad Social de la Provincia de Santa Fe, designado por el gobernador Omar Perotti, en su lugar asumió en el Concejo Municipal

Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado.
Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.

como concejala Alejandra Gómez Saenz. Por último, se produjo una renuncia más, en este caso de un edil electo en 2019: Enrique Estévez, el cual renuncia a poco de ser electo y asumir como concejal en el mismo año, para desempeñarse como Diputado Nacional por la Provincia de Santa Fe, en su lugar asumió en el Concejo Municipal como concejala Mónica Ferrero.

7.1.1.2 Labor Parlamentaria en el Concejo Municipal.

El Concejo Municipal de Rosario se rige por su Reglamento Interno el cual establece la manera en que se desempeña la labor legislativa del cuerpo, en dicho reglamento se determina que las y los concejales electos deben organizarse en bloques, así lo deja en claro:

“Artículo 10 Bis. De los Bloques.- El Concejo Municipal de Rosario reconoce como bloque con las prerrogativas que esto significa, únicamente a los integrados por dos o más concejales que se reconozcan como pertenecientes al mismo partido político o alianza electoral. Cuando un partido político o alianza electoral existente con anterioridad a la elección de los concejales, tenga un solo concejal en el Concejo, podrá el mismo actuar como bloque. (...).” (Concejo Municipal de Rosario, 2016).

Por esto, luego de la elección y la asunción de las y los concejales algunas alianzas electorales se disuelven para conformar bloques, interbloques o bloques unipersonales para la labor cotidiana, los cuales pueden sostener los nombres de las alianzas electorales o denominarse de otra manera.

El Concejo Municipal reconoce como Bloques a partir del 10 de diciembre de 2020¹⁴ para la conformación de su Comisión de Labor Parlamentaria a los siguientes (Concejo Municipal de Rosario, Designa Bloques Políticos a partir del 10/12/2020. Expediente Resolución 257.616-R-2020, 2020):

¹⁴ Se analiza esta conformación, que es la que en términos legales es la composición que debatirá el proyecto de ordenanza presentado como producto final de este trabajo.

Bloque Radical: María Eugenia Schmuck.

Bloque Frente para Todos – PJ: Norma López, Eduardo Leandro Toniolli y María Alejandra Gómez Saenz.

Bloque Unión Cívica Radical: Marcelo Megna.

Bloque Rosario Progresista: Susana Rueda.

Bloque Unidad Ciudadana: Marina Magnani y Andrés Giménez.

Bloque Socialista: María Verónica Irizar, Alejandra Lorena Carbajal y Mónica Ferrero.

Bloque Juntos por el Cambio: Alejandro Rosselló, Carlos Cardozo, Germana Figueroa Casas y Ana Laura Martínez.

Bloque Unión Cívica Radical/Juntos por el Cambio: Daniela León.

Bloque Partido Demócrata Progresista: Aldo P. Poy y Lisandro Zeno.

Bloque Ciudad Futura - Frente Social y Popular: Caren Tepp, Pedro Salinas, María Luz Olazagoitía y Jesica Pellegrini.

Bloque Iniciativa Popular: María Fernanda Gigliani.

Bloque CREO: Fabrizio Fiatti.

Bloque UNITE- un gol para Rosario: Ariel Cozzoni.

Bloque Cambiemos: Rodrigo López Molina y Agapito Blanco.

Bloque Propuesta Republicana: Renata Ghilotti.

7.1.1.3 Gobernar desde la fragmentación: distribución de comisiones en el Concejo Municipal desde 2019.

Lo que arroja un cuerpo con 28 concejales y concejalas, constituidos en 15 bloques. Esta conformación demuestra un alto nivel de fragmentación, compensado sólo a través de un acuerdo de gobernabilidad entre el bloque oficialista y la gran mayoría de las y los opositores, asegurado por el segundo eje organizador del Concejo: las comisiones. Otro nivel de negociación para afirmar el acuerdo fueron cargos directivos y ejecutivos en la gestión municipal, como fue la designación del Directorio del Banco Municipal y los integrantes de la Oficina Municipal del Consumidor). Asimismo, se retribuyen con la aprobación de diversas iniciativas propuestas por las y los concejales opositores, en el sentido de que no se les presentan demasiadas objeciones a ciertos proyectos de ordenanzas, consiguiendo una aprobación “express”.

*Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado.
Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.*

El Concejo Municipal posee independencia absoluta del Poder Ejecutivo Municipal, por ende, ostenta la capacidad de tutelar, modificar y delimitar el accionar del Intendente o Intendenta y las reparticiones municipales. Estas potestades obligan a las y los concejales oficialistas a encauzar la *agenda de gobierno*¹⁵ municipal cuando las y los concejales opositores intentan modificar sus contenidos a través de diversas acciones que intervengan en la *agenda pública*¹⁶. Sin embargo, el esquema de gobierno actual y alianzas delineado por el Intendente Pablo Javkin, a pesar de la gran fragmentación, le brinda la posibilidad de ostentar amplios márgenes de gobernabilidad. El acuerdo político se puede dilucidar en torno la designación de autoridades a partir de diciembre 2019 y refrendadas en diciembre 2020, modificando lo que algunos miembros del Concejo llaman el “uso y costumbre” del cuerpo, en el cual se sostenía que la o el presidente del cuerpo debería ser aquel edil que haya ganado la elección previa a la designación de autoridades, lo mismo con los cargos de vicepresidente 1ro y vicepresidente 2do, respetando el orden que otorgaba la elección previa. Este uso y costumbre se mantenía como una manera de respetar la voluntad popular ante una elección interna del cuerpo, considerándola como una “elección indirecta”. Es decir que según este esquema: La presidencia del cuerpo le correspondía al Frente Progresista Cívico y Social, a la concejala Susana Rueda; la vicepresidencia 1ra le correspondía a Juntos (Peronismo), al concejal Eduardo Toniolli y, por último, la vicepresidencia 2da a Cambiemos, la concejala Daniela León. Este esquema fue modificado en base a los acuerdos de gobernabilidad propuestos por el Intendente, dejándolo de la siguiente manera: Presidencia al Frente Progresista, Cívico y Social en manos de María Eugenia Schmuck¹⁷. Vicepresidencia 1ra, para el Bloque Cambiemos, forzando una división

¹⁵ “Por Agenda de Gobierno suele entenderse en la literatura el conjunto de problemas, demandas, cuestiones, asuntos, que los gobernantes han seleccionado y ordenado como objetivos de su acción y, más propiamente, como objetos sobre los que han decidido que deben actuar o han considerado que tienen que actuar.” (Aguilar Villanueva, 1993, pág. 29)

¹⁶ “Está integrada por todas las cuestiones que los miembros de una comunidad política perciben comúnmente como merecedoras de la atención pública y como asuntos que caen dentro de la jurisdicción legítima de la autoridad gubernamental existente.” (Aguilar Villanueva, 1993)

¹⁷ Es también un eje a destacar el cual, dentro de la pluralidad que reina en el Concejo Municipal. Hubiese sido más prudente habilitar otro tipo de alianza política, otro partido u otro aliado dentro del frente electoral, para la Presidencia del Órgano de control por preponderancia de la Intendencia Municipal. Ya que, tanto Intendente como Presidenta del Concejo Municipal, provienen de la misma extracción partidaria.

interna y otorgándosela al concejal Roy López Molina. Vicepresidencia 2da, para el bloque Unidad Ciudadana forzando una división interna del Bloque del Peronismo, otorgándosela a la concejala Marina Magnani.

La conformación de alianzas políticas en 2019 para brindar gobernabilidad, destacada previamente, se ve asegurada por la designación de autoridades y refrendada con la integración de las comisiones internas del Concejo Municipal de Rosario, realizada en sintonía con mecanismos compensatorios y sancionatorios acordes a las alianzas selladas previamente.

“La segunda expresión de esas negociaciones que llevaron a Schmuck a la presidencia fue la integración de las doce comisiones que ahora tiene el Concejo, donde el reparto pareció respetar el orden de importancia que se les suele asignar internamente a las cuatro más decisivas: Gobierno (la preside la vicepresidenta segunda Marina Magnani, de La Cámpora); Planeamiento (la preside María Fernanda Gigliani, de Iniciativa Popular, también desprendimiento del PJ); Presupuesto, y Servicios Públicos (en manos de dos que fueron electos por el Frente Progresista, Lorena Carbajal y Fabrizio Fiatti). (...) Por su lado, Ciudad Futura no se anduvo con chiquitas y pidió la creación de una comisión nueva para su sector, con lo que el Concejo pasó de tener once a doce comisiones desde este acuerdo. Es la de Feminismos y Disidencias, que conduce Caren Tepp” (Redacción Suma Política, 2020)

El segundo eje organizativo de la labor legislativa cotidiana, destacado previamente, es la conformación de las comisiones internas del Concejo Municipal las cuales son:

“TITULO V - DE LAS COMISIONES. Cómo se integran.

Artículo 39. *Las comisiones serán once (12) y se denominarán de: Gobierno; Cultura y Educación; Presupuesto y Hacienda; Obras Públicas; Control, Convivencia y Seguridad Ciudadana; Salud y Acción Social; Planeamiento y Urbanismo; Servicios Públicos Concedidos; Producción y Promoción del Empleo; Ecología y Medio Ambiente; Derechos Humanos; Feminismos y Disidencias” (Concejo Municipal de Rosario, 2016)*

***Alquileres en Rosario.** Una demanda creciente, de un sector postergado.
Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.*

En cuanto a lo destacado de la Oficina Municipal de Defensa al Consumidor, que operó como un claro eje de negociación:

“El aporte de Roy López Molina con cuatro concejales (Renata Ghilotti, Agapito Blanco y Marcelo Megna) terminó siendo clave. Es por eso que el oficialismo pagó caro el apoyo del macrista, quien se quedó con la vicepresidencia primera, la secretaría parlamentaria, presencia en comisiones relevantes y la Oficina de Defensa al Consumidor.” (Borrego, Facundo, 2019)

Y sobre la situación de la designación del Directorio y la Fundación del Banco Municipal, se destaca que:

“El pacto de gobernabilidad que selló el intendente de Rosario, Pablo Javkin, en el Concejo municipal con fuerzas políticas de diversa raíz ideológica se puso a prueba a fondo con el tratamiento del pliego con los candidatos para ocupar el directorio del Banco Municipal de Rosario.

(...)

La encerrona de quienes adhirieron al acuerdo político tomó espesor el día previo a la elección. Al kirchnerismo y la centroizquierda de Ciudad Futura, así como al socialismo y otros integrantes del oficialismo del Frente Progresista, no les cerró nunca votar el perfil liberal de los candidatos a presidente y vice, pero sabían que un eventual rechazo haría un fuerte ruido interno en el compromiso que se tejió con el intendente en su momento.

(...)

Más allá de que Javkin siempre tuvo a mano la aprobación, trató de reducir los daños para evitar que el tema trajera cola, aunque no fue sencillo desactivar la situación. Tuvo que intervenir personalmente en varios frentes.

(...)

Según pudo saber Letra P, López Molina reclamó a Javkin un lugar en el armado del directorio, pero, ante la negativa, terminó pidiendo a un

dirigente de confianza en la Fundación. El nombre es el de el exdiputado Sergio Más Varela.” (Borrego, Facundo, 2020)

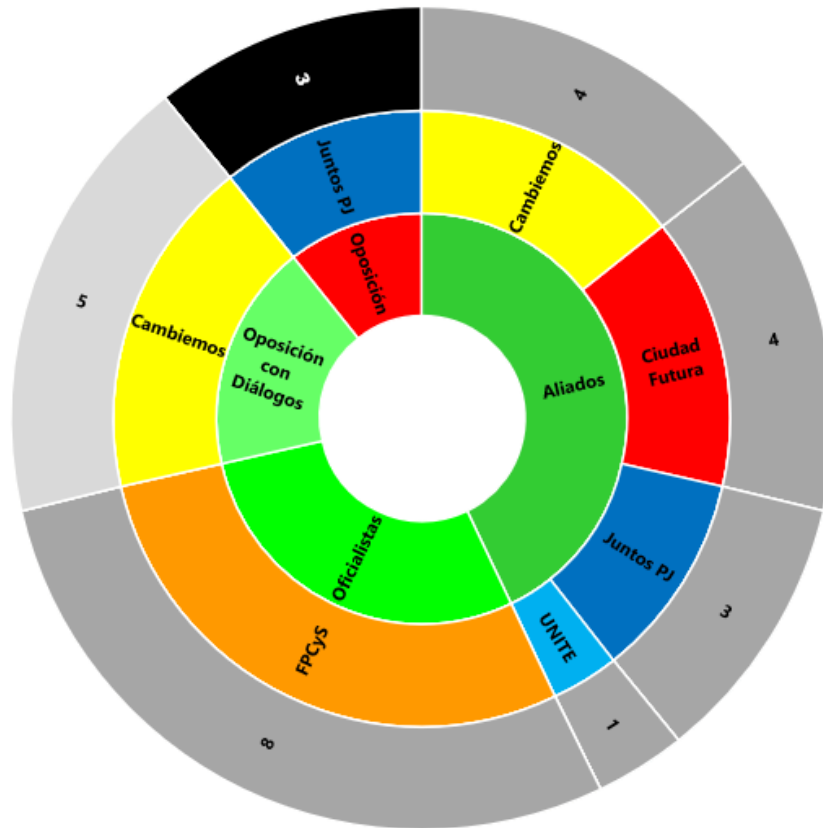
A la hora de hacer un análisis de la conformación de esta alianza que garantiza gobernabilidad podemos analizarla de la siguiente manera:

Tabla 8. Bloques Concejo Municipal 2020/2021

Bloques	Concejales y Concejales	Posicionamiento con respecto a Gobierno Municipal	Frente por el cual fueron electos
Bloque Radical	María Eugenia Schmuck	Oficialista	Frente Progresista Cívico y Social
Bloque CREO	Fabrizio Fiatti		
Bloque Socialista	María Verónica Irizar		
	Lorena Carbajal		
	Mónica Ferrero		
Bloque Rosario Progresista	Susana Rueda		
Bloque Partido Demócrata Progresista	Aldo P. Poy		
	Lisandro Zeno		
Bloque Cambiemos	Rodrigo López Molina	Aliado	Cambiemos
	Agapito Blanco		
Bloque Unión Cívica Radical	Marcelo Megna		
Bloque Propuesta Republicana	Renata Ghilotti		
Bloque Ciudad Futura - Frente Social y Popular	Caren Tepp		Para la Ciudad Futura
	Pedro Salinas		
	María Luz Olazagoitía		
	Jesica Pellegrini		
Bloque Unidad Ciudadana	Marina Magnani		Juntos (PJ)
	Andrés Giménez		
Bloque Iniciativa Popular	María Fernanda Gigliani		
Bloque UNITE- un gol para Rosario	Ariel Cozzoni	Unite por la Familia y la Vida	
Bloque Juntos por el Cambio	Alejandro Rosselló	Oposición con algunos diálogos	Cambiemos
	Carlos Cardozo		
	Germana Figueroa Casas		
	Ana Laura Martínez		
Bloque Unión Cívica Radical/Juntos por el Cambio	Daniela León		
Bloque Frente para Todos – PJ	Norma López	Oposición	Juntos (PJ)
	Eduardo Toniolli		
	Alejandra Gómez Saenz		

*Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado.
Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.*

Ilustración 2. Cantidad de escaños. Lista electoral partidaria. Posicionamiento hacia el Departamento Ejecutivo Municipal



Fuente: Elaboración propia. Se recomienda leer desde el centro hacia afuera. Primer anillo: Posicionamiento frente al Gobierno Municipal. Segundo Anillo: Frente que las y los posicionó a ser electos. Tercer anillo: Cantidad de integrantes del sector.

Oficialistas + Aliados = 20 escaños.
 Oposición con Diálogos = 5 escaños.
[Oficialistas + Aliados + Oposición con Diálogos = 25 escaños].
 Oposición = 3 escaños.

Con este gráfico se intenta demostrar el entramado de acuerdos políticos que garantizan la gobernabilidad en la Ciudad de Rosario, en el cual se mantiene una base estable de 20 concejales y concejalas, fluctuando hasta en 25, que a pesar de sus diferencias ideológicas entre ellos o con la agenda gubernamental propuesta por el Intendente, acompañan lo indicado de manera sostenida.

7.1.1.4 Posibilidades que abre un acuerdo de gobernabilidad.

Tal es así que, con sus 20 escaños, pueden asegurarse varios ejes del funcionamiento y labor del cuerpo:

- **Según Reglamento Interno del Concejo Municipal de Rosario:**
 - *Quorum propio*: Más de 20 concejales. (Art.- 4).
 - *Solicitar sesionar de manera extraordinaria*: Mitad mas uno de los miembros, 15. (Art.- 15).
 - *Decidir sobre las Mociones de Orden*¹⁸: Mayoría absoluta de los concejales presentes en sesión. (Art.- 80).
 - *Mociones sobre tablas*: Voto favorable de las 2/3 partes de los concejales presentes. (Art.- 88).
 - *Aprobación de Proyectos*: Se necesita la mayoría absoluta de los votos emitidos. (Art.- 151).
 - *Definir en casos de Empate*: En caso de empate, decidirá el presidente del cuerpo¹⁹. (Art.- 153).
 - *Garantizado la mayoría especial de 2/3*: 19 votos. (Art.- 155).

Cabe destacar que, esta coalición que garantiza gobernabilidad, en caso de que necesiten aprobar mediante el tratamiento sobre tablas de proyectos de Decretos u Ordenanzas (Art.- 88), necesitarían buscar más escaños para conseguir la mayoría exigida (solo 1 concejal o concejala más), siendo el único eje problemático para su funcionamiento aceptado. Es necesario una mayoría especial de $\frac{3}{4}$ partes de la totalidad de los miembros del cuerpo equivale a 21 votos.

¹⁸ “**Artículo 77.** Es moción de orden toda proposición que tenga alguno de los siguientes objetos: 1°) Que se levante la sesión; 2°) Que se pase a cuarto intermedio; 3°) Que se declare libre el debate; 4°) Que se cierre el debate; 5°) Que se pase al Orden del Día; 6°) Que se trate una cuestión de privilegio; 7°) Que se aplace la consideración de un asunto pendiente por tiempo determinado o indeterminado; 8°) Que el asunto se envíe o vuelva a comisión; 9°) Que el Concejo se constituya en comisión; 10°) Que el Concejo se aparte de las prescripciones del Reglamento en puntos relativos a la forma de discusión de los asuntos.” (Concejo Municipal de Rosario, 2016)

¹⁹ La presidenta del Cuerpo es María Eugenia Schmuck, aliada directa del Intendente de Rosario.

Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado. Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.

- **Según Ley Orgánica de Municipalidades:** (Legislatura Provincia de Santa Fe, Ley Orgánica de Municipalidades de la Provincia de Santa Fe, 1986).
 - *Aprobar la solicitud de empréstitos:* Deberán autorizarse por las dos terceras partes de votos de la totalidad de miembros electos del respectivo Concejo Municipal. Es decir, 19 votos. (Art.- 9)
 - *Aumentar o disminuir el Sueldo del Intendente Municipal de Rosario en funciones:* Con el voto de las dos terceras partes de sus miembros. Es decir, 19 votos. (Art.- 29).
 - *Asegurar la sucesión del cargo con su mismo partido, en los casos estipulados:* El Intendente será suplido por el presidente del Concejo Municipal. (Art.- 33).
 - *Aprobar el Presupuesto general de gastos.* (Art.- 39; Inc. 17).

Cabe destacar que el Intendente de nuestra ciudad, Pablo Javkin, al asumir puso particular atención a la conformación de un bloque de gobernabilidad. Finalmente logró tal coalición, alcanzándola con seis espacios políticos diferentes y, hasta incluso, opositores entre sí.

Otro punto importante de este acuerdo es la conformación de la Comisión de Planeamiento y Urbanismo, la cual le corresponde, entre otras cuestiones, el estudio, formación y adopción del Plan Regulador de la ciudad; así como también, el estudio y solución del problema de la vivienda; Código de Edificación; urbanizaciones. (Art.- 45) (Concejo Municipal de Rosario, 2016).

Esta Comisión es Presidida por la concejala Fernanda Gigliani (Iniciativa Popular), asumida por el Frente Juntos (Peronismo) para luego conformar un bloque unipersonal aliándose políticamente con el Intendente de la ciudad, a su vez esta comisión es integrada por las y los concejales: Pellegrini, Jesica; Fiatti, Fabrizio; Blanco, Agapito; Ghilotti, Renata; López Molina, Roy; Irizar, Verónica. En esta Comisión se aprecia un particular interés, para este trabajo y la gestión municipal, ya que se tratan muchos pedidos de excepciones al código urbano para realizar diferentes construcciones en nuestra ciudad. Tal es así que el gobierno municipal envió modificaciones para ampliar la dimensión de los balcones y

umentar la altura de las plantas bajas de los edificios, los cuales pudieron atravesar sin mayores problemas el tratamiento en esta comisión. Es para ponerle particular atención a la conformación, ya que no hay ningún concejal o concejala opositora a la gestión municipal.

Es para resaltar las alianzas políticas conseguidas por el Poder Ejecutivo Municipal en 2019, ya que luego del advenimiento del cambio de sistema electoral, sumado con el florecimiento de nuevos sectores, este esfuerzo de consolidar una gobernabilidad se tornó cada vez más desafiante para aquellas personas que ejerzan la intendencia municipal.

7.1.1.5 Orígenes electorales del acuerdo de gobernabilidad.

Partiendo de la concepción de que *“costaría justificar que un estudio de un cuerpo legislativo ignore el impacto de las reglas electorales sobre el comportamiento del cuerpo”* (Palanza, 2006, pág. 42) es pertinente analizar que, este florecimiento de nuevos espacios se lo puede analizar por varios ejes que modificaron el panorama legislativo local y provincial. Primeramente, la derogación de la *“Ley de Lemas²⁰”* en 2004, con el consecuente advenimiento de las internas abiertas simultáneas y obligatorias, para luego ya instituirse las Primarias, Abiertas, Simultaneas y Obligatorias (P.A.S.O.), en 2009.

Luego destacar la implementación, en 2011, de la *“Boleta Única”* en las elecciones de cargos locales de la Provincia de Santa Fe. En las elecciones de 2017 y 2019, las y los electores rosarinos ya se encontraron mucho más capacitados en el manejo de este sistema de votación, como también comenzaron a verlo de manera positiva, encontrando al sistema transparente, económico y democrático. Asimismo, le permite al electorado dividir sus votos con mayor facilidad. Si bien la Boleta Única se comenzó a utilizar en 2011, la ciudadanía rosarina va afianzando su relación con el paso de cada elección ya que hace la tarea más amena al poder dividir su voto por cada categoría.

²⁰ Sistema electoral de *“doble voto simultáneo”*, que se la llamó sistema *“de lemas”*. Se considera *“lema”* a los partidos políticos reconocidos para su actuación en los distintos niveles territoriales y a las alianzas entre ellos concertadas; y *“sub lemas”* a las agrupaciones o corrientes internas de un mismo lema dispuestas a presentar listas comunes de candidatos para una elección general y que contaren con el reconocimiento del Tribunal Electoral de la Provincia. Las elecciones se efectuarán en forma directa y a simple pluralidad de sufragios, acreditando como ganador al sub lema que hubiere obtenido mayor cantidad de sufragios el total de votos emitidos en favor de su mismo lema y para la categoría electoral de que se trate. (Legislatura de la Provincia de Santa Fe, Ley 10.524 - Sistema Electoral, 1990)

*Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado.
Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.*

Así como también, podemos destacar la ampliación de la cantidad de escaños del Concejo Municipal, tras la derogación de la “Ley Borgonovo²¹”, debía aumentar sus representantes a 28 ediles, es decir 6 representantes más, divididos en dos etapas: 3 bancas para la elección de 2013 y 3 más para la de 2015.

Por último, el sistema de repartición de bancas D’Hondt²², que siempre tiende a favorecer a la representación de las minorías y la Boleta Única permitió a espacios políticos chicos o con una tradición menos añeja, presentarse a una sola categoría y no temerle al “arrastre” que provocaban las antiguas “boletas sabanas”.

7.1.2 Asesores y Asesoras.

Son contratados por las y los concejales, y cada concejal o concejala define en qué temáticas se abocarán a realizar trabajos. Existen asesores dedicados a labores comunicacionales, otros a la labor legislativa y otros están abocados al trabajo territorial dentro de la ciudad de Rosario. En todos los casos funcionan como apoyatura a la o el concejal para desempeñar su labor cotidiana, ya sea comunicando a los medios locales lo que realiza, como en el seguimiento de proyectos en las comisiones del Concejo Municipal, en la redacción de los borradores de proyectos, así como también en el contacto cotidiano con la ciudadanía. También pueden realizar tareas de atención al público que se presenta con alguna demanda hacia la o el concejal puntualmente, así como también el seguimiento de dicha demanda.

²¹ Sancionada en 2002, posterior a la crisis política, económica y social sufrida en nuestro país, popularmente conocida como “*que se vayan todos*”. La ley disponía disminuir la cantidad de bancas del concejo y de este modo reducir el Gasto Público, es importante recordar que previo a la sanción de dicha Ley el Concejo Municipal poseía 42 representantes. Una vez sancionada el número de ediles pasó a ser de 22.

²² “**ARTÍCULO 18** - Cuerpos Colegiados. Elección. Asignación de Cargos. Para la distribución de los cargos a Diputados Provinciales se estará a lo dispuesto al respecto por la Constitución Provincial (Art. 32), adjudicándose las bancas así obtenidas por cada partido político, aplicándose el sistema proporcional D’Hont. El mismo sistema proporcional se aplicará para la distribución de los cargos que corresponda integrar a cada Concejo Municipal. (...)” (Legislatura de la Provincia de Santa Fe, Ley 12367 - Sistema Electoral de la Provincia de Santa Fe, 2004)

7.1.3 Trabajadores y Trabajadoras de Planta del Concejo Municipal.

Son el personal que trabaja cotidianamente en las comisiones del Concejo Municipal, o en las oficinas a cargo del funcionamiento de la labor legislativa. Se encargan del constante funcionamiento del cuerpo, teniendo diferentes tareas, la gran mayoría se encarga de cuestiones netamente legislativas, muchas veces ellas y ellos cumplen el rol de recordar si una temática ya fue tratada en otro momento para no recaer en una sobre legislación sin sentido. También hay muchos y muchas que desempeñan labores administrativas, de logística y mantenimiento.

7.1.4 Poder Ejecutivo Municipal y sus reparticiones.

El Poder Ejecutivo Municipal intenta delinear la Agenda Pública y Gubernamental de la Ciudad a través de comunicados oficiales remitidos al Concejo Municipal o por medio de los Concejales Oficialistas. El Concejo tiene la potestad de aprobar proyectos de ordenanzas o proyectos de decretos, una vez logrado esto en el recinto debe aguardar que la Intendencia de Rosario los promulgue definitivamente, muchos de los proyectos que el Concejo aprueba son cuestiones que encomienda a las reparticiones municipales para que se lleven a cabo.

7.1.5 ONGs especializadas en la temática.

Aquí podemos encontrar aquellas asociaciones o agrupaciones de personas que alquilen en nuestra ciudad, en la actualidad hay tres que van variando en su exposición mediática y trabajo a la hora de interpelar a la sociedad en su conjunto: por un lado esta la “*Concejalía Popular*”, que de las tres a destacar, es la que tiene más tiempo de trabajo en el territorio, en la misma se encuentran Nire Roldán y Ariel D’orazio, dos referentes del sector que ostentan una referencia consolidada hacia la población inquilina, así como también para con la prensa. Nire Roldán es concejal, mandato cumplido, de Rosario (2003-2007), luego fue candidato al mismo cargo en diferentes oportunidades por el ARI y luego directamente dentro del Frente Progresista, Cívico y Social. Ariel D’orazio, por su parte, actualmente es Coordinador del Consejo Asesor de Vivienda²³ en

²³ Art. 1º bis.- Créase en la órbita de la Oficina Municipal del Consumidor, el Consejo Asesor de la Vivienda Única y de los Bienes de Producción de los Pequeños y Medianos Empresarios. (Artículo incorporado por Ordenanza N° 7882,2005). (Concejo Municipal de Rosario, Ordenanza 5442/1992, 1992)

*Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado.
Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.*

la Oficina del Consumidor²⁴, organismo dependiente del Concejo Municipal de Rosario. Luego se encuentra la “Defensoría del Inquilino – Rosario”, tiene un recorrido menor que la concejalía popular y está atravesando un proceso de reactivación de su trabajo hacia la población inquilina, dentro de ella se encuentra Sebastián Artola, profesor de la Facultad de Ciencia Política y RRII, asimismo, fue candidato a concejal de la Ciudad de Rosario en diversas oportunidades, sin poder llegar a ser electo. Finalmente, se encuentra la “Asociación de Inquilinos de Rosario”, la cual integro, esta asociación no tiene mucho tiempo de trabajo en nuestra ciudad, pero viene acompañando a la población inquilina de diversas maneras en la cual intentan interpelar a la clase dirigente de nuestra ciudad y provincial con iniciativas que repercutan en el avance y consolidación de los derechos de las personas que alquilan.

7.1.6 Cámaras Empresarias.

La actividad inmobiliaria se encuentra nucleada en cuatro cámaras diferentes, estas son: *Cámara de Empresas Inmobiliarias de Rosario* (CADEIROS²⁵), presidida actualmente por Sebastian Dib Kai; *Corporación Empresas Inmobiliarias de Rosario* (CEIR²⁶), presidida por Diego Aguilo; *Colegio de Corredores Inmobiliarios de Rosario* (COCIR²⁷), presidida por Andrés Gariboldi; y, por último, *Colegio de Martilleros de Rosario* (C.M.R.²⁸), presidida por Seery, Miriam Liliana.

El corretaje inmobiliario es regulado por la Ley Provincial Nro. 13.154, en la cual se establecen los lineamientos que deben seguir para ejercer la profesión:

²⁴ Artículo 1º.- Créase en la órbita del Honorable Concejo Municipal de Rosario la Oficina Municipal del Consumidor. (Concejo Municipal de Rosario, Ordenanza 5442/1992, 1992)

²⁵ <https://www.cadeiros.org.ar/web/>

²⁶ <https://ceir.org.ar/>

²⁷ <https://cocir.org.ar/>

²⁸ <http://www.cmrosario.org.ar/>

“ARTÍCULO 2°.- Definición de Corredor Inmobiliario. Corredor inmobiliario es toda persona que, en forma habitual y onerosa, intermedia entre la oferta y la demanda, en negocios inmobiliarios ajenos, de administración o disposición, participando en ellos mediante la realización de hechos o actos que tienen por objeto conseguir su materialización.” (Legislatura Provincia de Santa Fe, Ley 13.154 - Colegio de Corredores Inmobiliarios, 2010)

De todas estas cámaras y colegios, la que toma parte activa en la agenda pública es el Colegio de Corredores Inmobiliarios de Rosario (COCIR), ellos son los que, formalmente, ostentan mayor capacidad de interpelar a la sociedad. Luego podríamos decir que la Cámara de Empresas Inmobiliarias de Rosario (CADEIROS), en un rol menor, pero con objetivos similares. Todos ellos se presentan como un actor mediador de la situación y del negocio a desarrollar, tal como lo establece la norma que los regula. Sin embargo, desde la experiencia que vengo cosechando desde la Asociación de Inquilinos de Rosario²⁹ se puede detectar que las personas que alquilan no se ven defendidas por estas instituciones, ya que según expresan, siempre corren con los mayores costos y problemas, es por esto que las personas que alquilan han optado por organizarse en otras instituciones civiles como las asociaciones descritas previamente. Asimismo, cabe destacar que hay asidero en este análisis por parte de las personas que alquilan, ya que queda demostrado que muchas unidades que se ofrecen para alquilar, son de propiedad de las mismas inmobiliarias que realizan la transacción, por ende, las inmobiliarias tienen intereses contrapuestos a la hora de dicha transacción.

²⁹ La Asociación de Inquilinos de Rosario elaboró un informe en julio de 2021, para el portal económico Ecos365 del medio Rosario3, en el cual se releva la cantidad de consultas que recibió la Asociación desde junio de 2020 hasta la fecha, demostrando que se recibieron 5.118 consultas, de las cuales, 4170 fueron debidas a diversos problemas con el Contrato; 627 de incumplimientos a los DNU de prohibición de desalojos dictados por el Gobierno Nacional; y, 321, sobre incumplimientos a las medidas sanitarias.

Para verlo: https://www.rosario3.com/ecos365/noticias/A-un-ano-de-la-Ley-de-Alquileres-cuales-fueron-los-principales-reclamos-de-inquilinos-rosarinos-20210707-0009.html?utm_source=dlvr.it&utm

7.2 Análisis según modelo de Stakeholders

Con el objetivo de profundizar el análisis, la descripción hasta aquí presentada será complementada con el modelo de *stakeholders* descrito en “*¿En quién se pone el foco? Identificando ‘stakeholders’ para la formulación de la misión organizacional*” por (Falção Martins & Fontes Filho, 1999), ya que con él se puede resaltar claramente la intervención de diversos actores, cada uno de ellos con sus recursos, demandas y necesidades.

Falção Martins y Fontes Filho, se basan en el trabajo de Mitchell, Agle y Wood (1997). En el cual se propone una teoría de identificación de stakeholders que facilita la operacionalización de un concepto de stakeholder basado en la posesión simultánea de entre uno y tres de los atributos descriptos (poder, legitimidad y urgencia), en actores que afectan o son afectados por los objetivos o los resultados de una organización determinada.

La preocupación transcendental de esta teoría es la supervivencia de la organización en el cumplimiento de su misión. Para esto toma como variables críticas al concepto de *stakeholder*, al ambiente en el que se inserta la organización y las contradicciones que la atraviesan.

Entendiendo que los **stakeholders son**: “(...) actores (internos o externos) que afectan o son afectados por los objetivos o resultados de una organización dada, en diferentes grados, en la medida en que poseen entre uno y tres atributos básicos: poder³⁰, legitimidad³¹ y urgencia³².” (Falção Martins & Fontes Filho, 1999, pág. 9). Y para

³⁰ “**PODER**: Trata de la existencia o de la posibilidad de obtención por un actor social (...) de recursos coercitivos (fuerza física, armas), recursos utilitarios (tecnología, dinero, conocimiento, logística, materias primas) y recursos simbólicos (prestigio, estima, carisma) para imponer su voluntad sobre otro(s) en una relación (juego social). (...)” (Falção Martins & Fontes Filho, 1999, pág. 10)

³¹ “**LEGITIMIDAD**: Es la presunción o percepción generalizada de que las acciones de un actor social (persona, organización, marca, símbolo, etc.) son deseables o apropiadas dentro de ciertos sistemas socialmente construidos de normas, valores, creencias y definiciones. (...)” (Falção Martins & Fontes Filho, 1999, pág. 10)

³² “**URGENCIA**: Consiste en el clamor por una atención inmediata en función de diferentes grados de: a) sensibilidad temporal de no aceptación del atraso; y b) criticidad, equivalente a la importancia del clamor, teniendo en vista la posibilidad de daño a la propiedad, sentimiento, expectativa y exposición. La urgencia es ciertamente el factor que confiere mayor dinámica a esta metodología. Todo el análisis aquí expuesto estará ocurriendo en determinado contexto de acuerdo con un momento específico en el

comprender que son los stakeholders, es necesario entenderlo por su contrario, es decir, aquellos actores que no lo son: “Actores que no presentan al menos uno de estos atributos (no afectan los resultados y/o no son afectados por los resultados)” (Falção Martins & Fontes Filho, 1999, pág. 9).

En la siguiente ilustración, se grafican los tipos de stakeholders que surgen de esta definición:

Ilustración 3. Tipología según la posesión de recursos. En (Falção Martins & Fontes Filho, 1999)



0 ATRIBUTO: no stakeholders

1 ATRIBUTO: stakeholders LATENTES (*adormecidos, exigentes y discrecionales*)

2 ATRIBUTOS: stakeholders EXPECTANTES (*perigosos, dominantes y dependientes*)

3 ATRIBUTOS: stakeholders DEFINITIVOS

Continuando con lo planteado por esta teoría, introduce la perspectiva de análisis de interrogación sobre los intereses que son incorporados y los que son segregados por la dirección de la organización: “En este sentido, (...) desde dos principales perspectivas, a saber: a) descriptiva (qué intereses prevalecen y cuáles son desestimados en los actuales sistemas de gestión organizacional); y b) prescriptiva (qué intereses deben ser privilegiados o no marginados para la sustentabilidad de la organización en el largo plazo).” (Falção Martins & Fontes Filho, 1999, págs. 1-2).

Si bien en el modelo original se busca la supervivencia organizacional y aquí es utilizado para analizar la viabilidad legislativa de un proyecto de ordenanza, el modelo resulta útil y aplicable a este caso por dos motivos. Por un lado, es una política donde

tiempo. Eventuales cambios de contexto a lo largo del tiempo probablemente exigirán la reconfiguración de los análisis.” (Falção Martins & Fontes Filho, 1999, pág. 10)

*Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado.
Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.*

ha habido intereses (como pueden ser el de acceder a una vivienda en alquiler en condiciones más favorables y que el estado tome partido en el control del mercado inmobiliario) que han sido relegadas, cada una de ellas por diferentes motivos. Es decir, acepta el conflicto entre visiones e intereses diversos. Y, por otro lado, posibilita generar un análisis que incluya a la diversidad de actores involucrados en el proceso y los ordene siguiendo la lógica de la preponderancia. Así, no sólo posibilita entender por qué las cosas resultaron ser de cierta forma sino también generar una propuesta de cambio que sea viable. Tal como lo plantean los autores:

“La perspectiva normativa se basa en una visión institucional de la organización, definida como un escenario de múltiples intereses competitivos, y a veces conflictivos, en un espacio social en el que los stakeholders juegan en diferentes posiciones de poder, y en el cual la sustentabilidad organizacional depende de pactos (trade-offs) y arreglos cooperativos específicos (principalmente entre stakeholders primarios, sin los cuales la organización sucumbe, y otros momentáneamente relevantes).” (Falção Martins & Fontes Filho, 1999, pág. 2)

Por esto, continuando el análisis desarrollado en el apartado anterior, se establecerán y ubicarán dichos stakeholders según el modelo de Falção Martins y Fontes Filho.

En la Tabla desarrollada a continuación, se resume este listado y se marca con un icono verde la posesión de recursos y con una cruz roja la no-posesión. A su vez, se identifica a cada actor según la tipología de stakeholder elaborada por los autores:

Tabla 9. Los stakeholders al momento de la presentación del Proyecto de Ordenanza

Actores	Poder	Legitimidad	Urgencia	Tipo de Stakeholder
Concejales y concejalas	●	●	●	DEFINITIVOS
Asesores y Asesoras	●	●	✘	EXPECTANTES, dominantes
Trabajadores y Trabajadoras de Planta del Concejo Municipal	●	●	✘	EXPECTANTES, dominantes
Poder Ejecutivo Municipal y sus reparticiones	●	●	✘	EXPECTANTES, dominantes
ONGs especializadas en la temática	✘	●	●	EXPECTANTES, dependientes
Cámaras Empresarias	●	●	✘	EXPECTANTES, dominantes

De la Tabla “Los stakeholders al momento de la presentación del Proyecto de Ordenanza”, existe un solo stakeholder “definitivo” (los concejales y las concejalas), los 28 que integran el cuerpo, ostentando los tres atributos, debido a que poseen Poder (*recursos utilitarios: conocimiento y logística; recursos simbólicos: prestigio*), Legitimidad y Urgencia. Sin embargo, sobre todo en el atributo de la urgencia, hay que realizar una diferenciación ya que están aquellas y aquellos concejales que apoyan y acompañan la iniciativa, como así también aquellas y aquellos que no acompañan ideológicamente el proyecto. Del primer grupo la urgencia es devenida en el interés de que el proyecto sea tratado en comisiones para luego conseguir la aprobación en el recinto con posterior promulgación por parte del Intendente; pero también existe otro grupo de ediles que su urgencia está puesta por conseguir que el proyecto no se trate o no consiga su aprobación.

*Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado.
Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.*

Luego podemos distinguir cuatro tipos de stakeholders “expectantes, dominantes”, los cuales poseen poder, legitimidad sin urgencia, es decir, ostentan dos de los tres atributos posibles para este esquema. Formando parte de la coalición dominante en la organización, siendo sus intereses y expectativas los que marcan una diferencia para la organización. Los stakeholders son: Asesores y asesoras del Concejo Municipal, Trabajadores y Trabajadoras de Planta del Concejo Municipal, Poder Ejecutivo Municipal y sus reparticiones y las Cámaras Empresarias. Del atributo de poder todos ellos poseen recursos utilitarios y recursos simbólicos, además de poseen legitimidad por los lugares, valores y creencias que ostentan. Sin embargo, no poseen urgencia ya que, por diferentes motivos, no se ven asechados por la sensibilidad temporal de no aceptar el atraso.

Por último, hay un stakeholder “expectante, dependiente”, estos son las ONGs especializadas en la temática, las cuales poseen legitimidad y urgencia, pero carecen de poder. Esta situación los posiciona en una desventaja, ya que quedan dependientes del poder de otros stakeholders, de dentro o fuera de la organización para asegurar que sus intereses sean atendidos o no marginados, en este caso puntual dependerían de las y los concejales, como así también de una definición del gobierno municipal para avanzar en esta temática.

Como conclusión para este análisis actoral se podría afirmar que las perspectivas dependen de muchos factores entre los cuales, como se planteó previamente, se destacan la pandemia, las elecciones y la reconfiguración política de cara a 2023. Todo ello motoriza revisar las voluntades que el proyecto pueda cosechar y la viabilidad política para su aprobación.

7.3 La pandemia como emergente contextual: posibilidades y límites.

Continuando el análisis, es crucial puntualizar cuál sería el futuro del proyecto fruto de esta práctica, como así también de los otros dos presentados sobre la misma cuestión. Todo ello partiendo del supuesto de que el mapa desarrollado previamente debe ser enmarcarlo en las posibles alianzas que pueden promover o bloquear el debate del proyecto de ordenanza. Un eje a destacar es el contexto social, político y económico actual atravesado por la Pandemia del COVID-19, los debates parlamentarios se vienen postergando dada la urgencia por tratar cuestiones que tengan que ver con esta problemática, todo lo cual restringe el margen para la inclusión de temas o cuestiones

por fuera de la pandemia. Por otro lado, se debe desatacar que el 2021 es un año electoral³³, lo que dificulta la actividad parlamentaria, como así también repercute al momento de la aprobación de proyectos de ordenanzas. Y, por último, destacar que el Intendente Municipal envió el Proyecto del Nuevo Código de Convivencia³⁴ lo que llevará la gran mayor cantidad de tiempo de debate en comisiones y posicionamientos políticos en torno a este expediente.

Este contexto, hace dificultoso que el proyecto de Ordenanza que promueve la creación del Registro Municipal de viviendas ociosas y de una Tasa especial para viviendas ociosas tenga lugar en el debate parlamentario del Concejo Municipal. Si bien obtuvo el ingreso al cuerpo y la designación de las comisiones a tratarlo, el contexto actual impide el avance del expediente. Fue muy positivo que la concejala, y presidenta del Concejo Municipal, María Eugenia Schmuck y que la concejala, y presidenta de la Comisión de Planeamiento y Urbanismo, María Fernanda Gigliani, hayan presentado proyectos dentro de esta misma temática, lo que posibilitaría un acompañamiento de arranque a la sanción de algún tipo de normativa en este sentido.

Asimismo, luego del pedido de recaratulaciones desarrollado previamente, los expedientes tienen como comisión de cabecera la Comisión de Presupuesto y Hacienda³⁵, siendo esta comisión un lugar bastante hostil para conseguir despachos favorables, ya que funciona como un eje de contención a la hora de frenar algunas iniciativas de estas características. Los despachos se consiguen con la firma de cuatro de las y los concejales integrantes de la comisión. En un análisis previo al tratamiento,

³³ Se renuevan 13 de las 28 bancas del Concejo Municipal. Agregándole que también se renuevan 9 bancas en la Cámara de Diputados de la Nación y 3 bancas de la Cámara de Senadores de la Nación. Dando un resultado que 14 de las y los 28 concejales, están actualmente en campaña política.

³⁴ Expediente 258.509 - Mensaje 25/21 IG - Eleva Proyecto De Código De Convivencia. <http://www.concejorosario.gov.ar/el-intendente-pablo-javkin-presento-el-nuevo-codigo-de-convivencia/>

³⁵ **Artículo 42.** Corresponde a la comisión de Presupuesto y Hacienda dictaminar: Sobre los proyectos de ordenanzas de impuestos, de presupuesto y cálculo de recursos de la administración, sobre todo proyecto o solicitud de reforma a los mismos, sobre enajenación de rentas municipales; sobre los refuerzos de partidas que solicite el Departamento Ejecutivo Municipal. y en general sobre todo proyecto que disponga gastos con imputación a rentas generales, como así también sobre todo asunto o proyecto relativo o empréstitos, emisiones, consolidación de deudas y cuentas, y su pago, y en general sobre todas las cuestiones que tengan relación con las rentas municipales. (Concejo Municipal de Rosario, 2016)

*Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado.
Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.*

basándonos en posicionamientos más que nada ideológicos, se puede destacar que hay dos integrantes a favor, una en contra y cuatro son oficialistas, por lo que su acompañamiento es más complejo, debido al anclaje con el Gobierno Municipal.

7.4 Análisis Proyecto de Ordenanza.

Pasando al **análisis puntual del proyecto de ordenanza ingresado al Concejo Municipal**, hay que destacar que luego de la presentación del mismo por parte del concejal Eduardo Toniolli, lo siguieron las concejalas María Eugenia Schmuck y Fernanda Gigiliani, presentando cada una de ellas su proyecto sobre la temática. El análisis sobre este ingreso de expedientes que busquen legislar sobre la misma cuestión, es más que positivo, ya que se acompañaran en el tratamiento y uno de ellos es presentado por la presidenta del cuerpo. Asimismo, tienen diferencias entre ellos y luego del debate venidero se buscará una redacción que unifique las tres propuestas en torno a cómo regular la vivienda ociosa en la ciudad de Rosario. Los proyectos de ordenanza presentados hasta el momento son:

1- **Toniolli 256382³⁶** - CREA REGISTRO MUNICIPAL DE VIVIENDAS OCIOSAS Y TASA DE VIVIENDAS OCIOSAS

Comisiones:

1- Planeamiento y Urbanismo

2- Gobierno

3- Presupuesto y Hacienda

Presentación: 25/09/2020

Ingreso: 01/10/2020

2- **Schmuck 256868** - ESTABLECE INCREMENTO DIFERENCIAL EN TGI A VIVIENDAS CALIFICADAS COMO DESHABITADAS Y CREA FONDO SOLIDARIO PARA LA VIVIENDA

Comisiones:

³⁶ Este es el proyecto de ordenanza producto de la práctica disciplinar aquí analizada.

1- Presupuesto y Hacienda

2- Planeamiento y Urbanismo

Presentación: 28/10/2020

Ingreso: 29/10/2020

3- **Gigliani 257108** - ESTABLECE CONTRIBUCION ADICIONAL SOBRE TGI
CORRESPONDIENTE A VIVIENDAS OCIOSAS

Comisiones:

1- Presupuesto y Hacienda

2- Gobierno

3- Planeamiento y Urbanismo

Presentación: 02/11/2020

Ingreso: 12/11/2020

*Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado.
Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.*

Tabla 10. Proyectos de Viviendas Ociosas en el Concejo Municipal

	Eduardo Toniolli	María Eugenia Schmuck	Fernanda Gigliani
Nro. Expediente	256382	256868	257108
Fecha de Presentación	25/9/2020	28/10/2020	2/11/2020
Forma de establecimiento de la ociosidad de la vivienda	Consumo energético, menor a 46kwh/mes	Basado en el consumo de servicios públicos, no estableciendo cual, delegándolo a la autoridad de aplicación.	Propone diagramar un mecanismo de control basado en el consumo de servicios públicos.
Requerimiento de información de otra dependencia Estatal	Empresa Provincial de la Energía	No establece cual	Empresa Provincial de la Energía y Litoral Gas
Actúa sobre	Tasa General de Inmuebles		
Momento que se graba la Ociosidad	6 meses	12 meses	12 meses
Incremento	50%	50%	1° año: 25% 2° año: 50%
Incremento Gradual	No	No	Sí
Plantea excepciones	Sí	Sí	Sí
Destino	Créditos para pago de contratos de alquileres y ayudas económicas para personas que alquilen.	Creación del Fondo Solidario para la Vivienda (FOSOV) en el ámbito de la Autoridad de Aplicación	Fondo Municipal de Vivienda a crearse oportunamente. Ínterin, se destinará al Fondo Municipal de Tierras

Como se puede apreciar, cada proyecto fue asignado a diferentes comisiones, siendo que el espíritu es el mismo. Por ello, por propuesta expresa del concejal Eduardo Toniolli y solicitado al cuerpo se procedió a la “recaratulación” de los expedientes, generando un mismo recorrido dentro del tratamiento en el cuerpo. En la sesión del 12 de noviembre de 2020, Toniolli expuso al cuerpo la posibilidad de que los expedientes se los caratule con la comisión de Planeamiento y Urbanismo como cabecera y luego la comisión de Presupuesto y Hacienda. Aquí la concejala Lorena Carbajal, solicitó que se caratule inversamente, es decir que la comisión cabecera sea Presupuesto y Hacienda, relegando a segundo lugar la comisión de Planeamiento y Urbanismo. Finalmente, con

la aceptación del cuerpo en su totalidad, se acordó lo propuesto por la concejala Carbajal. (Concejo Municipal de Rosario, 2020)

La composición de la Comisión de Presupuesto y Hacienda es:

Tabla 11. Comisión de Presupuesto y Hacienda del Concejo Municipal de Rosario

Concejales y Concejales	Bloque	Posición con respecto a Gobierno Municipal	Frente por el cual fueron electos	Rol en la Comisión	Posición frente al Proyecto de Viviendas Ociosas³⁷
Lorena Carbajal	Bloque Socialista	Oficialista	Frente Progresista Cívico y Social	Presidenta	—
Andrés Giménez	Bloque Unidad Ciudadana	Aliado	Juntos (PJ)	Vicepresidente	✓
Fabrizio Fiatti	Bloque CREO	Oficialista	Frente Progresista Cívico y Social	Integrante	—
Germana Figueroa Casas	Bloque Juntos por el Cambio	Oposición con algunos diálogos	Cambiamos	Integrante	✗
María Luz Olazagoitía	Bloque Ciudad Futura - Frente Social y Popular	Aliada	Para la Ciudad Futura	Integrante	✓
Aldo P. Poy	Bloque Partido Demócrata Progresista	Oficialista	Frente Progresista Cívico y Social	Integrante	—

³⁷ —: Oficialista. Su posición parlamentaria se ubica en lo que defina el Ejecutivo Municipal.

✓ : A favor.

✗ : En contra.

*Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado.
Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.*

Mónica Ferrero	Bloque Socialista	Oficialista	Frente Progresista Cívico y Social	Integrante	—
----------------	-------------------	-------------	------------------------------------	------------	---

En caso de conseguir el despacho favorable, el proyecto se enviaría a la Comisión de Planeamiento y Urbanismo³⁸ la cual está integrada por:

Tabla 12. Comisión Planeamiento y Urbanismo del Concejo Municipal de Rosario

Concejales y Concejales	Bloque	Posición con respecto a Gobierno Municipal	Frente por el cual fueron electos	Rol en la Comisión	Posición frente al Proyecto de Viviendas Ociosas
María Fernanda Gigliani	Bloque Iniciativa Popular	Aliada	Juntos (PJ)	Presidenta	✓
Jesica Pellegrini	Bloque Ciudad Futura - Frente Social y Popular	Aliada	Para la Ciudad Futura	Vicepresidenta	✓
Fabrizio Fiatti	Bloque CREO	Oficialista	Frente Progresista Cívico y Social	Integrante	—
Agapito Blanco	Bloque Cambiemos	Oposición con algunos diálogos	Cambiemos	Integrante	✗
Renata Ghilotti	Bloque Propuesta Republicana	Aliada	Cambiemos	Integrante	✗
Roy López Molina	Bloque Cambiemos	Oficialista	Cambiemos	Integrante	✗
Verónica Irizar	Bloque Socialista	Oficialista	Frente Progresista Cívico y Social	Integrante	—

³⁸ **Artículo 45.** Corresponde a la comisión de Planeamiento y Urbanismo promover el estudio, formación y adopción del Plan Regulador de la ciudad, tratar todo asunto que requiera la coordinación con el mismo, contemple las necesidades del progreso urbanístico en todas sus derivaciones (sociales, culturales, técnicas, deportivas); estudio y solución del problema de la vivienda; Código de Edificación; urbanizaciones, promoción de defensa de los intereses de la ciudad en la aplicación de los planes nacionales, provinciales o regionales que hagan a esta materia. (Concejo Municipal de Rosario, 2016)

Al igual que el análisis previo a la Comisión de Presupuesto y Hacienda, en cuanto a esta comisión podríamos decir que hay dos integrantes a favor, tres en contra y dos son oficialistas, por lo que su acompañamiento es más complejo, debido al anclaje con el Gobierno Municipal.

El concejal que figuraría como clave en este entramado es Fabricio Fiatti, el cual además de ser el oficialista con mayor dialogo directo con el Intendente, es integrante de ambas dos comisiones que tienen designados los expedientes.

Luego a la hora del paso a la sesión, sin el debate previo, las modificaciones y las concesiones, que pueden surgir del mismo en post de conseguir un mayor consenso tenemos:















-  A favor: 12 concejales y concejalas.
-  Oficialista: 7 concejales y concejalas.
-  En contra: 9 concejales y concejalas.

Tabla 13. Posicionamiento de las y los concejales con respecto al Proyecto de Viviendas Ociosas

Bloques	Concejales y Concejalas	Posición frente al Proyecto de Viviendas Ociosas	Posicionamiento con respecto a Gobierno Municipal
Bloque Radical	María Eugenia Schmuck ³⁹	 / 	Oficialista
Bloque CREO	Fabrizio Fiatti		
Bloque Socialista	María Verónica Irizar		
	Lorena Carbajal		
	Mónica Ferrero		
Bloque Rosario Progresista	Susana Rueda		
Bloque Partido Demócrata Progresista	Aldo P. Poy		
	Lisandro Zeno		
Bloque Cambiemos	Rodrigo López Molina		Aliado
	Agapito Blanco		

³⁹ El posicionamiento de la concejala María Eugenia Schmuck, se lo puede analizar como doble, por su compromiso, hasta el momento, ineludible con la gestión municipal. Por más que haya presentado el proyecto, puede optar por desplazar el debate a otro momento más propicio o indicado por el ejecutivo municipal.

*Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado.
Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.*

Bloque Unión Cívica Radical	Marcelo Megna	✗	
Bloque Propuesta Republicana	Renata Ghilotti	✗	
Bloque Ciudad Futura - Frente Social y Popular	Caren Tepp	✓	
	Pedro Salinas	✓	
	María Luz Olazagoitía	✓	
	Jesica Pellegrini	✓	
Bloque Unidad Ciudadana	Marina Magnani	✓	
	Andrés Giménez	✓	
Bloque Iniciativa Popular	María Fernanda Gigliani	✓	
Bloque UNITE- un gol para Rosario	Ariel Cozzoni	✓	
Bloque Juntos por el Cambio	Alejandro Rosselló	✗	Oposición con algunos diálogos
	Carlos Cardozo	✗	
	Germana Figueroa Casas	✗	
	Ana Laura Martínez	✗	
Bloque Unión Cívica Radical/Juntos por el Cambio	Daniela León	✗	
Bloque Frente para Todos – PJ	Norma López	✓	Oposición
	Eduardo Toniolli	✓	
	Alejandra Gómez Saenz	✓	

Ilustración 4. Posicionamiento en el recinto con respecto al Proyecto de Viviendas Ociosas



El proyecto de Ordenanza de viviendas ociosas, necesita el apoyo de la bancada oficialista para lograr su aprobación, logrando así un posicionamiento a favor de 19

concejales y concejalas, contando con los despachos favorables en las comisiones, solo es necesario una mayoría simple (la mitad más uno de los presentes), siendo 15 como mínimo exigido. De no conseguir el acompañamiento oficialista, la opción mas clara es que quede en el debate de comisión, sin asignarle despacho favorable y culminando en la pérdida del estado parlamentario.

8. Conclusiones

Como cierre para este trabajo se presentan una serie de reflexiones que podrían ser divididas en tres partes: sobre la practica politológica, sobre el futuro del proyecto de ordenanza presentado y sobre el mercado inmobiliario de alquileres más allá de Rosario y su Concejo Municipal.

En el Congreso de la Democracia de 2018⁴⁰, Pablo Bulcourf⁴¹ instó, a las alumnas y los alumnos que participaban en calidad de oyentes, a confeccionar Tesinas de Grado y Trabajos Integradores Finales que *“no queden en una futura nota al pie o bibliografía de alguna ponencia u otra tesina, sino intentar interpelar a la sociedad, con ideas o formulando políticas públicas que sean el comienzo de algo diferente”*.

En esa instancia comenzó a diagramarse este Trabajador Integrador Final, el que efectivamente otorga un “producto”, que es el proyecto de Ordenanza presentado. Igualmente cabe destacar que, sin la modificación en el Reglamento de Tesinas, aprobada por el Consejo Directivo de nuestra Facultad en 2018, hubiese sido imposible constituir este estilo de trabajo.

En el proceso de creación de ese producto, y de este trabajo que lo recupera, se dio una mixtura entre el conocimiento propio del territorio de práctica, en este caso el Concejo Municipal con sus lógicas, prácticas, usos y costumbres, con el politológico en sentido estricto adquirido en el recorrido de formación básica y superior de la licenciatura en Ciencia Política. Este trayecto compartido entre el mundo de la política profesional y la academia permitió recuperar críticamente el conocimiento adquirido en

⁴⁰ XII Congreso Nacional y VI Congreso Internacional sobre la Democracia.

⁴¹ Docente investigador del área de Ciencias Políticas de la Universidad de Quilmes, Argentina y coordinador del grupo de Investigación "Historia de la Ciencia Política en América Latina" de la Asociación Latinoamericana de Ciencia Política (ALACIP).

*Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado.
Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.*

las aulas ante las situaciones diarias de la vida legislativa (el análisis actoral a partir del modelo de Stakeholders sirve de ejemplo) con el objetivo de cumplir aquel mandato que el profesor Bulcourf nos encomendó.

Se pueden destacar algunas características de la formación politológica, definidas en la página web de la carrera, en el desarrollo del presente trabajo como, por ejemplo, que *el objeto de la carrera es el estudio de las relaciones de poder articuladas en distintos niveles entre sectores dirigentes y dirigidos, el Estado y sus instituciones, las organizaciones sociales y los individuos*, manifestada en la relación e intención de intervenir establecida entre el autor del presente trabajo, el Poder Ejecutivo y Legislativo Local, inmobiliarias, propietarios de viviendas, las organizaciones inquilinas y las personas que alquilan.

Otro eje destacado es *generar nuevos conocimientos teóricos y prácticos a partir de la reflexión crítica de las distintas corrientes de pensamiento y teorías clásicas y contemporáneas*; así como también *producir análisis politológicos de fenómenos y procesos socio-políticos*, mostrado en el análisis crítico realizado con el modelo de análisis de Stakeholders y los análisis del funcionamiento y esquemas de gobernabilidad del Concejo Municipal y del Poder Ejecutivo.

También se busca otorgar de herramientas teórico conceptuales para *analizar, diseñar, implementar y evaluar políticas públicas, planes y proyectos políticos y sociales*, fundamentalmente se puede apreciar el intento de diseñar una política pública desde la formulación de la Ordenanza de creación del registro de viviendas ociosas y elevar la TGI a aquellas que se encuentren ociosas.

Por último, destacar que se intenta formar conocimientos para *asesorar, participar de la toma de decisiones, gestionar organizaciones y coordinar equipos interdisciplinarios*, que esto se desarrolla en la descripción de las tareas que realiza el autor de este trabajo en el Concejo Municipal.

Haciendo un análisis prospectivo sobre qué se puede esperar el trámite legislativo del proyecto, el momento de finalizar, entregar y defender este Trabajo Integrador Final se va a dar en paralelo con la realización de las elecciones intermedias (P.A.S.O. y Definitivas), las cuales infringirán un gran cambio en el panorama del Concejo

Municipal, ya que 13 bancas se renuevan, de la cuales 11 forman parte del esquema de gobernabilidad que se describió en el apartado “7.1.1.3 *Gobernar desde la fragmentación: distribución de comisiones en el Concejo Municipal desde 2019*”. Esto implica que existen serias posibilidades de reconfigurar ese esquema y con él las chances de éxito o fracaso del trámite legislativo que involucra al proyecto de ordenanza presentado.

La afirmación se desprende del análisis de las listas nacionales y locales ya presentadas y oficializadas. Por un lado, tres concejales no van a renovar sus bancas, Roy López Molina y Germana Figueroa Casas van a intentar ser Diputada y Diputado Nacionales, siendo ya Pre candidatos para dichos cargos y, Andrés Giménez que no continuará en su cargo por decisiones personales y de su agrupación; en segundo lugar, la actual Presidenta del cuerpo, María Eugenia Schmuck, es pre candidata a Senadora Nacional, de conseguirlo se generaría una gran modificación en la organización del cuerpo y en el esquema de gobernabilidad; finalmente, Eduardo Toniolli, el concejal con quien se impulsó este proyecto de ordenanza, es pre candidato a Diputado Nacional y de lograrlo, la continuidad del tratamiento del proyecto ya no recaerá en el concejal que lo presentó si no en las y los acompañantes, las y los concejales que asuman o renueven, como así también en las organizaciones que nuclean a las personas que alquilan en nuestra ciudad. Como corolario para este análisis, cabe resaltar que las bancas a renovar corresponden a las elecciones de 2017, en las que el Partido Político PRO consiguió para sí 6 bancas de las disputadas, poniéndose en juego en estas elecciones y constituyéndose como un gran actor que otorga escaños y votos para conseguir la gobernabilidad, siendo quizás un vaticinio de los resultados esperados, dos de esos seis ni siquiera intenten renovar sus bancas en esta elección, postulándose a cargos nacionales⁴². Todo esto hace pensar que, en 2022, en post de la aprobación del

⁴² Otra arista a destacar, aunque ya en el orden de la especulación, es el futuro del sistema político provincial. Éste impide la reelección de la fórmula completa de Gobernador / Vice Gobernador, siendo estos dos años que restan (2022 y 2023), años de definiciones en torno al sucesor o sucesora en el cargo. Esto, sumado al vacío dejado por el fallecimiento del exgobernador y exintendente Miguel Lifschitz, ha generado la posibilidad para Pablo Javkin de ser candidato a Gobernador de Santa Fe en 2023 por el Frente Progresista Cívico y Social, lo que generaría toda una modificación en el esquema actual de gobierno. Si esto sucederá y cómo impactará en el trámite del proyecto de ordenanza son dos incógnitas.

*Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado.
Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.*

proyecto, se deba analizar y configurar el mapa actoral y de alianzas una vez más, sin descartar una representación del proyecto a futuro.

Para culminar resulta pertinente exponer la necesidad de que el Estado en todos sus niveles logre continuar avanzando con el posicionamiento de regular el mercado inmobiliario y, particularmente, el de la vivienda en alquiler, como se desarrolló hasta aquí, el acceso a la vivienda es un derecho refrendado en todos los niveles estatales, no establece que la manera de acceder sea mediante la propiedad de dicha vivienda, pero sí *“(…) las políticas de vivienda en alquiler deben ser un complemento, no un sustituto, a la vivienda en propiedad, responder al contexto y ser incrementales para que se adecuen a espacios y lugares específicos.”* (Andrés G. Blanco; Vicente Fretes Cibils; Andrés F. Muñoz, 2014, pág. 44). Como así también hay una gran modificación paradigmática en la sociedad actual, la cual, por impedimentos económicos, concepciones y proyectos personales cosmopolitas, no busca ser propietaria de una vivienda, ya que la vivienda en alquiler *“no es de mala calidad; es más central, densa, y accesible; y que su oferta es diversa, privada y en pequeña escala.”* (Andrés G. Blanco; Vicente Fretes Cibils; Andrés F. Muñoz, 2014, pág. 44). Estas características hacen que exista un *proceso de inquilinización constante*, lo que quiere decir que cada vez a nivel mundial, latinoamericano y nacional hay más personas que alquilan. En 2010, nuestro país registró que un 20% de la población alquilaba, hoy 11 años después y a la espera del nuevo CENSO, las organizaciones inquilinas sostienen y, hasta el mismo estado reconoce que ya llegamos al 30% de población inquilina. Quizás regular la vivienda ociosa no se consiga en 2021, 2022 o 2023, pero la realidad en el corto plazo indica que debemos avanzar en torno a este tipo de reglamentaciones locales que busquen generar incentivos para que todas las viviendas que se encuentran en condiciones de habitabilidad sean ofrecidas fehacientemente y a un precio asequible.

9. Bibliografía

- Abal Medina, J. M. (2006). *El rol del cientista político*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina: UBA.
- Accursi, F. (2012). *¿Ladrillos verdes? Estudio preliminar sobre la relación entre el precio de la soja y las*. Rosario, Santa Fe, Argentina: Fundación Banco Municipal y Facultad de Ciencias Económicas y Estadística de la UNR.
- Aguilar Villanueva, L. (1993). Estudio Introductorio. En L. Aguilar Villanueva, *Problemas Públicos y Agenda de Gobierno*. México: Porrúa.
- Andrés G. Blanco; Vicente Fretes Cibils; Andrés F. Muñoz. (2014). *Se busca vivienda en alquiler: opciones de política para América Latina y el Caribe*. Banco Interamericano de Desarrollo.
- Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas. (1948). *Declaración Universal de Derechos Humanos*. París, Francia.
- Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas. (1966). *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*. Nueva York, Estados Unidos.
- Barenboim, C. A. (2013). *Mercado Inmobiliario. Normativa e Impacto Territorial. Rosario y su Periferia*. Rosario, Santa Fe, Argentina: UNR Editora. Editorial Universidad Nacional de Rosario.
- Borrego, Facundo. (5 de Diciembre de 2019). Javkin acordó con macristas y La Cámpora y su socia Schmuck presidirá el Concejo. *Letra P*. Obtenido de <https://www.lettrap.com.ar/nota/2019-12-4-21-40-0-javkin-acordo-con-macristas-y-la-campora-y-su-socia-schmuck-presidira-el-concejo>
- Borrego, Facundo. (2 de Julio de 2020). Javkin puso a prueba su paz política por dos cuestionados banqueros. *Letra P*. Obtenido de <https://www.lettrap.com.ar/nota/2020-7-2-17-50-0-javkin-puso-a-prueba-su-paz-politica-por-dos-cuestionados-banqueros>

*Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado.
Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.*

- Cabrero Mendoza, E. (2000). Usos y costumbres en la hechura de las políticas públicas en México. Límites de las policy sciences en contextos cultural y políticamente diferentes. *Gestión y Política Pública*, 9(2).
- Ceballos, M. M. (2004). *Manual para el desarrollo del mapeo de actores claves –MAC*.
- Centro de Estudios Scalabrini Ortiz. (2016). *Situación del mercado viviendas en Rosario*. Rosario. Recuperado el 8 de Septiembre de 2020, de https://www.ceso.com.ar/sites/www.ceso.com.ar/files/situacion_del_mercado_inmobiliario_rosario.pdf
- Centro de Estudios Scalabrini Ortiz. (2020). *Precios de Alquileres en Rosario - Agosto 2020*. Rosario.
- Cometto, F. (2017). *Práctica Profesional Final - Licenciatura en Estadística*. Rosario.
- Concejo Municipal de Rosario. (1992). *Ordenanza 5442/1992*. Rosario. Obtenido de <https://www.rosario.gob.ar/mr/normativa/otras-normas/ordenanzas/ordenanza-5442-1992>
- Concejo Municipal de Rosario. (2016). *Reglamento Interno Concejo*. Rosario. Obtenido de <http://datos.concejorosario.gov.ar/dataset/reglamento-interno-del-concejo-deliberante/resource/2e3ec39e-1504-4e91-a704-98301dbbd989>
- Concejo Municipal de Rosario. (2020). *Designa Bloques Políticos a partir del 10/12/2020. Expediente Resolución 257.616-R-2020*. Rosario: Concejo Municipal de Rosario.
- Concejo Municipal de Rosario. (2020). *Versión Taquigráfica 7° Sesión Ordinaria (12.11.20)*. Rosario: Concejo Municipal de Rosario.
- Concejo Municipal de Rosario. (s.f.). *Concejo Municipal de Rosario*. Obtenido de <http://www.concejorosario.gov.ar/concejo-municipal-de-rosario/>
- Consejo Directivo Facultad de Ciencia Política y RR.II. (2018). *Reglamento General de Tesinas y Trabajos Integradores Finales de Grado*. Rosario, Santa Fe, Argentina.

Obtenido de <https://fcpolit.unr.edu.ar/wp-content/uploads/2020/05/ReglamentoTesisasFCPOLIT.pdf>

Consejo Económico y Social. Rosario. (2018). *Laboratorio para la generación de ideas. Acuerdos para la conformación de marcos regulatorios y políticas públicas de alquileres*. Rosario.

Convención Constituyente. (1994). *Constitución de la Nación Argentina*. Santa Fe, Santa Fe, Argentina. Obtenido de <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/0-4999/804/norma.htm>

Convención Constituyente de la Provincia de Santa Fe. (1962). *Constitución de la Provincia de Santa Fe*. Santa Fe, Santa Fe, Argentina. Obtenido de <http://www.santafe.gov.ar/index.php/web/content/download/203482/986161/>

Corvaglia, J. (19 de Junio de 2021). Impuesto a las viviendas ociosas: cómo se aplica en Francia, Alemania, Dinamarca y Uruguay. *Ámbito Financiero*. Obtenido de <https://www.ambito.com/opiniones/viviendas/impuesto-las-ociosas-como-se-aplica-francia-alemania-dinamarca-y-uruguay-n5204420>

Falção Martins, H., & Fontes Filho, J. R. (1999). ¿En quién se pone el foco? Identificando "stakeholders" para la formulación de la misión organizacional. *Reforma y Democracia*(15).

Fundación Banco Municipal. (2012). *Informes Especiales. Construcción en Rosario 2000-2011. El boom y los nuevos escenarios*. Rosario: Fundación Banco Municipal. Obtenido de http://www.fundacionbmr.org.ar/files/etiquetas_descripciones_adjuntos/la_construccion_en_rosario_el_boom_y_los_nuevos_escenarios_00.pdf

Gutiérrez, P. M. (2007). *Mapas sociales: método y ejemplos prácticos*.

Harvey, D. (2014). *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina: Akal.

*Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado.
Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.*

Instituto de Vivienda de la Ciudad & Secretaría General y Relaciones Internacionales del Gobierno de Ciudad Autónoma de Buenos Aires. (2019). *Informe sobre la condición de ocupación de las viviendas en CABA - Mesa de estudio de viviendas vacías*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina. Obtenido de https://www.buenosaires.gob.ar/sites/gcaba/files/informe_mesa_de_estudio_de_viviendas_vacias.pdf

Instituto de Vivienda de la Ciudad & Secretaría General y Relaciones Internacionales del Gobierno de Ciudad Autónoma de Buenos Aires. (2019). *Informe sobre la condición de ocupación de las viviendas en CABA - Mesa de estudio de viviendas vacías*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina. (2010). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010*. Argentina. Recuperado el 10 de Septiembre de 2020, de https://sitioanterior.indec.gob.ar/nivel4_default.asp?id_tema_1=2&id_tema_2=41&id_tema_3=135

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (2010). *Glosario. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010*. Ciudad de Buenos Aires, Buenos Aires, Argentina. Recuperado el 10 de Septiembre de 2020, de https://www.indec.gob.ar/ftp/cuadros/poblacion/glosario_censo2010.pdf

Intendencia Municipal de Rosario. (2008, 10 de Julio). *Decreto N° 1453/2008*. Rosario, Santa Fe, Argentina: Boletín Oficial de la Municipalidad de Rosario. Obtenido de <https://www.rosario.gob.ar/mr/normativa/otras-normas/decretos/decreto-no-1453>

Iturburu, M. (2007). Los Municipios. En H. Cao, G. Blutman, A. Estévez, & M. Iturburu, *Introducción a la administración pública argentina: nación, provincias y municipios* (págs. 171-229). Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina: Biblos.

Legislatura de la Provincia de Santa Fe. (1990). *Ley 10.524 - Sistema Electoral*. Santa Fe.

Legislatura de la Provincia de Santa Fe. (2004). *Ley 12367 - Sistema Electoral de la Provincia de Santa Fe*. Santa Fe.

Legislatura Provincia de Santa Fe. (1986). *Ley Orgánica de Municipalidades de la Provincia de Santa Fe*. Santa Fe, Santa Fe, Argentina. Obtenido de <https://www.santafe.gov.ar/index.php/web/content/view/full/4681>

Legislatura Provincia de Santa Fe. (2010). *Ley 13.154 - Colegio de Corredores Inmobiliarios*. Santa Fe.

Leilani Farha & Consejo de Derechos Humanos ONU. (2017). *Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto*. Ginebra: ONU. Obtenido de <https://undocs.org/pdf?symbol=es/A/HRC/34/51>

Leiras, M., Abal Medina, J., & D'Alessandro, M. (2005). La ciencia política en Argentina: el camino de la institucionalización dentro y fuera de las aulas universitarias. *Revista de Ciencia Política*, 25(1), 76-91.

Municipalidad de Rosario. (23 de Septiembre de 2020). *Municipalidad de Rosario*. Obtenido de <https://www.rosario.gob.ar/web/tramites/permiso-de-edificacion>

O'Donnell, G. (2004). *Apuntes para una Teoría del Estado*.

O'Donnell, G., & Oszlak, O. (1976). *Estado y políticas estatales en América Latina*. CEDES.

Oszlak, O. (2017). *Merecer la ciudad: los pobres y el derecho al espacio urbano*. Sáenza Peña, Buenos Aires, Argentina: Universidad Nacional de Tres de Febrero.

Palanza, V. (2006). Delegación y control parlamentario en Argentina. En M. Llanos, & A. M. Mustapic, *El control parlamentario. En Alemania, Argentina y Brasil*. Rosario: Homo Sapiens Ediciones.

Presidencia de la Nación Argentina. (2020). *Decreto 726/2020*. Ciudad de Buenos Aires, Buenos Aires, Argentina: Boletín Oficial de la República Argentina. Recuperado

*Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado.
Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.*

el 10 de Septiembre de 2020, de

<https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/234591/20200907>

Real Academia Española. (s.f.). *Diccionario de la lengua española*. Recuperado el 6 de Septiembre de 2020, de <https://www.rae.es/dpd/>

Redacción Suma Política. (19 de Octubre de 2020). Se negoció todo: la clave para que en un Concejo ultra fragmentado reine la paz. *Suma Política*. Obtenido de <http://sumapolitica.com.ar/se-negocio-todo-la-clave-para-que-en-un-concejo-ultra-fragmentado-reine-la-paz/>

Tribunal Electoral Santa Fe. (18 de Enero de 2021). *Resultados Escrutinio Definitivo Elecciones Generales 16/06/2019*. Obtenido de https://www.santafe.gov.ar/tribunalelectoral/wp-content/uploads/2019/06/dpto13_gral_2019.pdf

Tribunal Electoral Santa Fe. (18 de Enero de 2021). *Resultados Escrutinio Definitivo Elecciones Generales 2017*. Obtenido de https://tribunalelectoral.santafe.gov.ar/elecciones2017/primarias2017/resultados_gral/concejales/139999.pdf

10. Anexo

EXPEDIENTE Nro. 256382 - CREA REGISTRO MUNICIPAL DE VIVIENDAS OCIOSAS Y TASA DE VIVIENDAS OCIOSAS

Tipo de Proyecto: Ordenanza.

Fecha Presentación: 25/09/2020.

Ingreso al Cuerpo: Sesión 01/10/2020.

Comisión: Presupuesto y Hacienda.

Otras Comisiones: Planeamiento y Urbanismo.

Autor del Proyecto: Toniolli, Eduardo.

Acompaña/n: Gómez Sáenz, Alejandra; López, Norma.



Concejo Municipal
de Rosario



Palacio Vasallo
PUESTA EN VALOR 2016

Concejo Municipal

“**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.

*Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado.
Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.*

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 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.

*Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado.
Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.*

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 atañe: *‘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

Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado.

Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.

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.

*Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado.
Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.*

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

*Alquileres en Rosario. Una demanda creciente, de un sector postergado.
Iniciativas del Concejo Municipal para regular la especulación inmobiliaria.*

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



Gómez Sáenz, Alejandra



López, Norma