



SENADO DE LA NACIÓN
COMISION DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y MUNICIPALES

Formulario de Presentación		
RECONOCIMIENTO A LA BUENA GESTIÓN MUNICIPAL 2011		
Organismo: MUNICIPALIDAD DE CHACABUCO		Provincia: BUENOS AIRES
Responsable para contactar: SECRETARIA GENERAL DRA. CLAUDIA CAROLINA OLMOS		Fecha de Llenado del Formulario: 20/07/11
Calle: RECONQUISTA	Nº: 26	CP: 6740
Localidad: CHACABUCO	Municipio: MUNICIPALIDAD DE CHACABUCO	Cantidad de habitantes: 47802
Teléfonos: 02352-431300/5		Fax: 02352 426403
Sitio web:		E-Mail: secretariageneralmch@yahoo.com.ar
Título de la experiencia: "CHACABUCO PARA TODOS" – Programa de urbanización de tierras (Fideicomiso I).		

AVAL DEL INTENDENTE		
Apellido y Nombres: GOLÍA, RUBÉN DARÍO	Sello:	Firma:

- EL AVAL DEL INTENDENTE CERTIFICA ADEMÁS LA VERACIDAD DE LOS DATOS PRESENTADOS.
- RECUERDE QUE TODOS LOS CAMPOS DEL FORMULARIO DEBERÁN ESTAR COMPLETOS.
- NO ALTERE EL ESPACIO PREVISTO (MÁXIMO UNA CARILLA POR ASPECTO) PARA CADA UNO DE LOS PUNTOS DE EVALUACIÓN A CONSIDERAR.
- PARA CUALQUIER CONSULTA, DIRIGIRSE A:
COMISIÓN DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y MUNICIPALES del H. SENADO DE LA NACIÓN
Hipólito Yrigoyen 1708 6º piso, oficina 624 (C1089AAH) TEL. (011) 4010-3000 int. 7644 / 7646 FAX: (011) 4010-3000 int. 7644
MAIL: alalfons@senado.gov.ar / adelaure@senado.gov.ar

NO LLENAR ESTOS CAMPOS		
Fecha de Recepción:	Cat.:	Nº de Registro:



Síntesis o resumen del proyecto:

Metodología de financiamiento aplicada a la adquisición de quintas a lotear para el desarrollo urbano. El municipio contrajo un empréstito mediante la colocación por oferta pública de Títulos de Deuda Municipal con destino a la compra de Quintas a lotear. Estos títulos de deuda están respaldados por un Fideicomiso en Garantía, cediendo en propiedad fiduciaria recursos provenientes de la Coparticipación Municipal a efectos de atender los servicios originados en la emisión de valores representativos de deuda.

De esa forma la comuna se alinea a la Política Provincial y Nacional que impulsa el Plan Tierras para todos; en ese marco, se crea este programa municipal de urbanización denominado "Chacabuco para todos" que permite el acceso al lote propio a un valor razonable que permita cubrir el servicio de la deuda, a un vasto sector de la población integrado por empleados, cuentapropistas, pequeños comerciantes, nuevos matrimonios, etc.

Caracterización del municipio en que tuvo lugar la experiencia: Tipo de municipio, población, indicadores socioeconómicos, presupuesto municipal, cantidad de empleados municipales, entre otros datos:

Esta experiencia se llevó adelante en el Partido de Chacabuco de la Provincia de Buenos Aires con una población de 47802 habitantes según los resultados provisionales del Censo 2010.

El Presupuesto Municipal para el Ejercicio 2011 es de \$ 141.216.427,74

Cantidad de empleados para el año 2009 fue de 1206 y actualmente se cuenta con un total de 1.383.

Chacabuco posee ventajas comparativas por la corta distancia a los grandes centros proveedores de servicios complejos, de procesamiento, comercialización y consumo a nivel nacional. Tiene una localización estratégica desde el punto de vista regional en el Corredor Nacional Ruta 7.

Indicadores socioeconómicos

Los indicadores sociales que pautan niveles básicos de calidad de vida como NBI (Necesidades Básicas Insatisfechas), mortalidad infantil, delincuencia y déficit habitacional, se ubican por debajo de los promedios provinciales, marcando una de las ventajas comparativas de la región.-

La situación ocupacional del partido de Chacabuco revela que la tasa de empleo, que es el porcentaje de la población ocupada con respecto a la población total, es del 41.2% ubicándose en el orden del promedio provincial.

El 44.7% de la población del Municipio de Chacabuco pertenece a la Población Económicamente Activa, esto es, que tiene una ocupación o bien que sin tenerla se encuentra buscando activamente.

Es decir, está compuesta por el total de ocupados y desocupados respecto de la población total.

En cuanto a la distribución del empleo por rama de actividad, en el Municipio de Chacabuco es importante la participación del empleo en comercio y reparaciones, que ocupa a un 20.8% de la población. Dentro de los servicios, los comunitarios y personales representan el 11.4% de la población ocupada. Es importante también el empleo en la construcción, 11.2% y en el transporte 9%. La industria manufacturera emplea a un 8.9%.

El 7.9% de la PEA (Población Económicamente Activa) se encuentra en situación de desempleo siendo inferior a los valores provinciales. La incidencia de la desocupación entre las mujeres es

superior a la observada entre los hombres.

Los jóvenes también se encuentran como grupo vulnerable respecto de esta problemática con una tasa de desempleo del 16.9% en los menores de 29 años.

En relación al nivel de educación alcanzado por la población adulta, la región presenta valores superiores a los provinciales, en la franja de varones como de mujeres, con primaria completa y secundaria incompleta, siendo este mismo grupo el que se destaca a nivel de la provincia.

La ciudad de Chacabuco, declarada Capital Nacional del Maíz por sus ricos suelos, basa su principal actividad económica en la producción agropecuaria y en una menor proporción la actividad ganadera; teniendo un rol significativo como ciudad industrializada, ya que cuenta con los más prestigiosos molinos harineros y uno de los principales semilleros de granos de soja del país . Con menor jerarquía se destacan el girasol, la avena y la cebada, esta última en crecimiento a partir del auge de la cerveza, completando los cultivos sobre los que se funda la economía agraria de la región.

Respecto a la actividad pecuaria, en bovinos, presenta la característica de tener existencias ganaderas de invernada superiores a las de cría, a la inversa que en el resto del territorio provincial, lo que dimensiona su potencial productivo incluso en la posibilidad manufacturera.

Es relevante la producción porcina, conformando la cuenca productiva más importante de la provincia. Otras actividades que ocupan un espacio importante en la producción primaria regional son la lechera, en proceso acelerado de tecnificación y la cría avícola. Si bien el partido se caracteriza por un perfil de establecimientos mixtos agrícola-ganadero, en los últimos años y como resultado de los márgenes de rentabilidad diferenciales de ambas actividades, se está experimentado un agresivo proceso de agriculturización, cuyo efecto directo es el repliegue de la ganadería, hacia las zonas más marginales, como bajos salinos, con el consiguiente perjuicio en la calidad de las pasturas y forrajes.

Ocupa un lugar primordial por su actividad industrial, en parte, la actividad que generan los derivados de cereales y oleaginosas, el procesamiento de maíz por molienda húmeda y la elaboración de sus derivados, la producción de alimentos balanceados industriales y para mascotas. Es importante tener en cuenta que el setenta por ciento de la producción industrial pertenece en primer lugar a la alimentación; siguen la metalurgia, la industria textil, la maderera y la construcción.

La industria ladrillera, si bien es una producción significativa para el Partido, presenta un alto grado de vulnerabilidad en función del marco en el cual se desenvuelven la mayoría de los hornos de ladrillos. Se ha podido determinar la existencia de alrededor de 175 hornos en funcionamiento. Los productos finales son ladrillos en distintas calidades, desde ladrillos comunes hasta los de vista, siendo comercializados localmente, en la zona y en menor medida en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Objetivos propuestos (objetivo principal y secundarios; explícitos e implícitos) **y metas del proyecto o políticas del municipio:**

El Objetivo principal de este proyecto es facilitar el acceso a la tierra a familias que no cuentan con ningún bien inmueble. Es permitir que un vasto sector de la población integrado por empleados, cuentapropistas, profesionales, comerciantes puedan acceder al lote propio a un valor razonable.

Objetivos secundarios:

La última urbanización importante en la ciudad se dio hace más de diez años en el marco del Plan Familia Propietaria y desde entonces se ha dado una creciente demanda que solo en parte es respondida desde la oferta privada lo que luego se traduce en déficit habitacional. El municipio no puede permanecer ajeno a la promoción y participación del crecimiento y desarrollo urbano, el que necesariamente para ser armónico deberá compatibilizar la mencionada demanda con las oportunidades y posibilidades de extensión de los servicios y de la infraestructura necesaria y el acceso a planes oficiales de viviendas.-

Con este programa la urbanización está en manos del Estado.-

Indirectamente aumenta el empleo (trabajo de agrimensura, escribanías, sector de la construcción, comercios, etc.)

Problema que la experiencia intenta resolver. Caracterización:

El principal problema que esta experiencia intenta resolver es el del déficit habitacional y permitir que familias de bajos recursos y de clase media puedan acceder a un terreno digno a un costo accesible y con una financiación acorde a sus ingresos.

El inconveniente que muchas familias poseían era la imposibilidad del acceso al crédito bancario y el alto costo de la tierra en zona urbana o próxima a urbanizarse. Por un lado las Entidades Bancarias piden muchos requisitos entre los cuales está poseer ingresos altos para obtener un préstamo que permita la compra de un terreno, por otro lado el valor tierra en el partido es muy elevado.

Caracterización del área del municipio en la que se llevó a cabo el programa: Características generales de dicha dependencia teniendo en cuenta principalmente misiones y funciones de la unidad, objetivos de la unidad, grado de formalización de la unidad y de los procedimientos, tipo de departamentalización (rígida o flexible):

Esta experiencia se realizó por el trabajo en conjunto y coordinado de las distintas dependencias municipales, habiendo intervenido en una primera etapa la Secretaría General que especialmente coordina con otras áreas determinadas estrategias, la Secretaría de Gobierno y Hacienda, Contaduría Municipal y Asesoría Letrada para el armado del fideicomiso y adquisición de las quintas. En una segunda etapa, interviene Casa de Tierras para llevar el registro de los interesados y organizar los sorteos de adjudicación de lotes.-

Marco normativo de la experiencia: ordenanzas, decretos y toda otra norma que sustenten jurídicamente la experiencia (ADJUNTAR COPIAS A LA PRESENTE):

Leyes Provinciales N° 12.462 y N° 13.295

Ordenanza Preparatoria N° 4.832/09

Ordenanza N° 4.025/06 de adhesión a la Ley provincial de Responsabilidad Fiscal

Ejecución del Cálculo de Recursos y Presupuesto de Gastos al 31/12/2008

Presupuesto de Gastos y Cálculo de Recursos correspondiente al Ejercicio 2009

Ejecución del Cálculo de Recursos y Presupuesto de Gastos al 31/03/09, la que reviste el carácter de provisoria.

Documentación correspondiente al Registro de Endeudamiento Municipal.

Información sobre la evolución de la Coparticipación del Municipio de Chacabuco para el período 2007-2009.

Decreto N° 481 de fecha 11 de Mayo de 2009

Informe del stock de la deuda al cierre del año inmediato anterior y al trimestre inmediato anterior a la fecha de solicitud y ejecución presupuestaria para el pedido de duración del financiamiento solicitado.

Dictamen de Capacidad Financiera emitido por el Honorable Tribunal de Cuentas.

Informe técnico y de Evaluación emitido por la Dirección Provincial de Coordinación Federal y Municipal del Ministerio de Economía.

Autorización de la Subsecretaría de Política y Coordinación Fiscal emitida por el Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires.

Recepción de no objeción de la Secretaría de Hacienda del Ministerio de Economía y Producción de la Nación.

Caracterización de la situación previa:

La situación previa a esta experiencia era de una constante demanda de viviendas sociales por el alto costo de los terrenos y de los alquileres estando el mercado inmobiliario saturado por un círculo vicioso que no permitía a la población de bajos recursos y de clase media adquirir un lote para posteriormente construir una casa.

Características generales de la iniciativa: actividades originales y definitivas; población beneficiaria original y definitiva; cantidad de beneficiarios; tipo de articulación; nivel de participación ciudadana:

El primer paso para lograr esta experiencia fue obtener la autorización del Ministerio de Economía y Finanzas Públicas de la Nación y el pronunciamiento favorable del Honorable Tribunal de Cuentas para Sancionar la Ordenanza Definitiva en Asamblea de Concejales y Mayores Contribuyentes que permita el endeudamiento de la Municipalidad de Chacabuco mediante la colocación de oferta pública de Títulos de Deuda Municipal por un monto de 5 millones de pesos.

Se contrata a una calificadora de riesgo.- La obligación de pago a asumir por la municipalidad es garantizada mediante la constitución de un Fideicomiso en Garantía celebrado entre la Municipalidad de Chacabuco y BAPRO MANDATOS Y NEGOCIOS S.A. el que se integrará con los recursos que le corresponden al municipio por el régimen de coparticipación impositiva ley 10559.-

Se llamó a Licitación para la adquisición de las quintas a lotear teniendo en cuenta la cercanía entre una y otra, su valor y demás parámetros. El objetivo es comprar diez quintas para sacar mil lotes.

Se invitó a la población en general a inscribirse en un registro.

La cantidad de beneficiarios que se logró en base a los lotes obtenidos del total de quintas adquiridas fue mayor a mil. Se estableció el cumplimiento de algunos requisitos mínimos.-

La articulación en esa instancia fue llevada a cabo por la Oficina "Casa de Tierras" del Municipio, la cual fue la encargada durante semanas de la inscripción de todos los interesados y posterior relevamiento en base al cumplimiento de los requisitos mínimos.

Una vez depurados los listados y en atención a la gran cantidad de inscriptos se realizaron sorteos. También se suscribieron convenios con distintos gremios.-

Etapas de implementación y grado de avance:

La experiencia se hizo en varias etapas de selección de beneficiarios:

Primeramente se suscribieron convenios con el Sindicato ATE y el Sindicato de Trabajadores Municipales para adjudicarles un número de lotes determinados para distribuir entre los empleados municipales que no poseían ningún inmueble y que estuvieran adheridos a alguno de ellos. Se firmaron boletos de compraventa y las cuotas del precio de los lotes se les descuentan de sus haberes.

También se firmaron convenios con empleados judiciales, círculo de periodistas, bomberos voluntarios, empleados de la Cooperativa Eléctrica de Chacabuco Ltda. y luego se sortearon los lotes de determinadas quintas entre personas de la comunidad en general que estuviesen anotadas en el registro indicado supra.-Actualmente se están preparando otros sorteos de lotes de un remanente de quintas `.

Debido a la gran aceptación que tuvo en toda la ciudad esta experiencia, se está analizando la posibilidad de elaborar un segundo Fideicomiso para la adquisición de un mayor número de Quintas a fin de atender la demanda actual.

Recursos humanos involucrados: características y cantidad de personal; máximo nivel educativo promedio de los integrantes del equipo:

Los Recursos Humanos involucrados son personas con instrucción Universitaria en promedio y con varios años de experiencia en la Gestión Pública. Aproximadamente entre quince a veinte personas dependiendo de la etapa de elaboración o implementación de la experiencia.

Financiamiento: Fuentes de financiamiento público y/o privado; costo total de la experiencia; recursos propios o compartidos:

Calificación de Riesgo por parte de FitchRatings es de U\$S 8000 + IVA (9680 x 3.67: \$ 35526)

Los Títulos de Deuda Municipal devengan un interés a una tasa variable equivalente al Promedio de Tasas de Interés por Depósitos a Plazo Fijo de más de un millón de pesos de Bancos privados para depósitos de 30 a 35 días de plazo (Tasa “BADLAR”) informada por el Banco Central de la República Argentina (BCRA) más 500 puntos básicos, con una tasa mínima del 15 % nominal anual y una tasa máxima del 30 % nominal anual, devengada desde la fecha de Integración (para el primer servicio) o desde el día posterior a la última fecha de pago (para los servicios restantes) hasta la fecha de pago correspondiente. Los intereses se devengarán y cancelarán mensualmente junto con las cuotas de capital de los Títulos de Deuda Municipal. Para la base de cálculo se utilizará un año de 360 días. Monto nominal: \$5.000.000, unidad mínima de negociación \$ 500 y múltiplos de esta cifra, plazo de amortización 48 cuotas mensuales y consecutivas por Sistema Alemán.

El ámbito de cotización son los mercados autorregulados de la República Argentina; la forma es mediante Certificados Globales Permanentes a ser depositados en Caja de Valores S.A. Los Títulos de Deuda serán colocados bajo Oferta Pública al precio de Corte resultante.

Proceso de negociación y conflictos que hayan surgido durante el diseño o implementación del programa:

Debido a que el Municipio esta económicamente balanceado y que los recursos se vienen incrementando al ritmo del crecimiento de los gastos e inversiones, las autorizaciones por parte de diversas instituciones de contralor para contraer éste empréstito no implicaron inconvenientes mayores a los normales.

En cuanto al diseño del programa el inconveniente surgido fue la falta de experiencia para la elaboración y cumplimiento de todos los requisitos necesarios para la confección del Fideicomiso. Con respecto a su implementación no surgieron inconvenientes sino que el mayor esfuerzo se canalizó hacia la publicidad del mismo ya que iba dirigido a un sector de la población con escaso y/o nulo conocimiento en este tipo de herramienta de financiación y su éxito dependía del grado de convocatoria e interés por parte de los mismos, para lo cual fue necesario un esfuerzo adicional en cuanto a publicidad.

Evaluación del impacto de la experiencia:

La experiencia tuvo un altísimo nivel de convocatoria y fue aceptado con gran entusiasmo por toda la población. De esta experiencia se obtuvo un número de 1000 lotes a distribuir entre los inscriptos, dicho número se consideró en sus comienzos una cifra importante que quizás excedía el interés de la población pero resultó ser insuficiente.-

Mecanismos de seguimiento y evaluación implementados:

Los lotes adjudicados a los empleados Municipales, Judiciales, Policía Bonaerense, se descuentan automáticamente del recibo de sueldo, de esta manera se asegura la recuperación del empréstito solicitado a fin de amortizar el mismo mas sus accesorios, generando una cultura de pago entre los beneficiarios de cada lote.

Con respecto a los demás beneficiarios, como ser Bomberos, Ex. Combatientes de Malvinas, Cuentapropistas proceden a abonar las cuotas con una chequera que se emitió a esos efectos.-

En la actualidad se pagó la cuota nº 14 del préstamo, el pago de servicios incluye 104.166.67 de amortización de capital y 49.750,43 pesos en concepto de intereses. Luego de este pago el valor residual del fideicomiso será de 3.541.666,62 y queda para cancelar cerca del 70% de la deuda. El rescate de los títulos emitidos se concretará una vez abonadas las 48 cuotas en concepto de renta y amortización. La tasa que se aplica es del 16.37 % .

¿Qué aprendizaje institucional significó el desarrollo de la experiencia? (en términos de gestión, estrategias políticas, identificación de déficit de capacidad institucional, etc.?) ¿Este aprendizaje, ha dado lugar a iniciativas específicas?

Como se indicara precedentemente se identificó déficit de capacidad institucional en el armado de esta metodología de financiamiento como es el fideicomiso, que implicó por ejemplo la declaración de incompetencia por parte de la contaduría municipal para calificar fiscal y financieramente al municipio debiéndose contratar a una calificadora de riesgos como es Fitch Ratings.

Lo positivo de esta experiencia es que comprometió el trabajo en conjunto con varias dependencias administrativas que normalmente no intervienen en estas cuestiones para un objetivo común y generó un alto impacto en la sociedad, al permitir que un sector de la población, especialmente de clase media, pudiese adquirir un lote para luego poder construir su vivienda, derechos de raigambre constitucional.