

PERGAMINO, julio 27 de 2016.-

Señor

Intendente Municipal

**D. JAVIER ARTURO MARTINEZ**  
**SU DESPACHO.-**

Expte. B-94-16 BLOQUE F P VICTORIA -PJ

**VISTO:**

La Ley 14449, de Acceso Justo al Hábitat y promoción del derecho a la Vivienda.

**CONSIDERANDO:**

Que el problema habitacional de Pergamino es alarmante teniendo en cuenta el crecimiento demográfico y la construcción de nuevos barrios.

Que la **Federación de Tierras Viviendas y Hábitat (FTV-Miles)** respetando el artículo 28 de la ley N° 14449 (la cual dispone la creación del Registro Público Provincial y Asentamientos Precarios) llevó a cabo un empadronamiento que dejó en evidencia la cantidad de Villas y Asentamientos de nuestra ciudad, y que para poder implementar el régimen de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios definidos por la ley, es necesario adherir a la misma.

Que el Artículo 1º dice: " La presente ley tiene por objeto la promoción del derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable, conforme con el Artículo 36º, inciso 7) de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires. Sus objetivos específicos son: a) Promover la generación y facilitar la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios informales; b) Abordar y atender integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional; y c) Generar nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo." Y que el artículo Artículo 3º afirma: "El derecho a una vivienda y a un hábitat digno comporta la satisfacción de las necesidades urbanas y habitacionales de los ciudadanos de la Provincia, especialmente de quienes no logren resolverlas por medio de recursos propios, de forma de favorecer el ejercicio pleno de los derechos fundamentales." Por lo tanto se puede deducir que el espíritu de la Ley reconoce la función social de la propiedad inmueble y desde esta postura aborda y atiende integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional.

Que, en la actualidad, el incremento exponencial de los precios del suelo causado fundamentalmente por la demanda de suelo en la periferia por parte de los sectores altos,

la falta de interés de los inversores privados en el desarrollo de urbanización para sectores populares y los procesos especulativos reducen las posibilidades de acceso al hábitat digno.

Que la ley en cuestión contempla diferentes aristas que abarca desde una postura especulativa hasta la desidia de algunos propietarios, esto se puede apreciar en algunos de sus artículos, por ejemplo, el Artículo 84º, 85º, 86º y 87º que dicen: “Los Municipios, a través de sus planes y/o mediante ordenanzas específicas, podrán declarar el parcelamiento y/o la edificación obligatorios de los inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada según las siguientes definiciones: a) Baldío: Todo inmueble en cuyo terreno no existen edificaciones y no tiene uso para actividades económicas. b) Edificación derruida: Aquellos inmuebles cuyos edificios se encuentren en estado de deterioro avanzado o hayan sido declarados inhabitables por resolución municipal. c) Edificación paralizada: Aquellos inmuebles cuyas construcciones lleven más de cinco (5) años paralizadas. El propietario del inmueble sujeto a la declaración establecida en el presente artículo deberá ser notificado por el Departamento Ejecutivo municipal a través de un medio fehaciente, de la obligación según las normas aplicables. A tales efectos podrán conformarse consorcios urbanísticos. La implementación de la obligación a la que se refiere el Artículo 84º de la presente ley será establecida por los municipios de acuerdo a los siguientes parámetros: a) Los plazos para edificar o urbanizar no podrán ser inferiores a tres (3) ni superiores a cinco (5) años, contados a partir de la declaración; b) A partir de la aprobación del proyecto, el propietario tendrá un año de plazo máximo para iniciar las obras; c) En emprendimientos de gran envergadura, con carácter excepcional, una ordenanza municipal específica podrá prever su conclusión en etapas, garantizándose que el proyecto aprobado comprenda el emprendimiento como un todo; d) Los plazos señalados no se alterarán aunque durante su transcurso se efectúen transmisiones de dominio y cuando esto ocurra deberá hacerse constar dicha circunstancia en la escritura traslativa de dominio e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble; a los fines de este artículo, se entenderá por parcelamiento o edificación concluida al completamiento de las obras previstas con las conexiones a los servicios necesarios, para permitir su habilitación. En caso de incumplimiento de las condiciones y de los plazos previstos en el artículo anterior o no habiéndose cumplido las etapas previstas, el Municipio podrá aplicar un gravamen especial sobre el inmueble que será progresivo en el tiempo, mediante el aumento de la alícuota por un plazo de cinco (5) años consecutivos, y cuyo valor será fijado en la Ordenanza Impositiva. Transcurrido el plazo de cinco (5) años sin que la obligación de parcelar y/o edificar se hubiere cumplido, el Municipio continuará aplicando la alícuota máxima, hasta que se cumpla la citada obligación, garantizándose la prerrogativa prevista en el Artículo 84º de la presente ley. Queda prohibido conceder exenciones o condonaciones de deudas relativas al gravamen progresivo a que alude este artículo. Transcurridos cinco (5) años de cobro del gravamen

especial progresivo establecido en el artículo anterior, sin que el propietario haya cumplido la obligación de parcelamiento y/o edificación, el inmueble quedará por la presente ley declarado de utilidad pública y sujeto a expropiación por parte de la municipalidad respectiva”

Que entre los principales objetivos de la ley se encuentran promover la generación y facilitar la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios, desalentando las prácticas especulativas, y que desde esta idea la norma propuesta dispone entre otras cosas que los nuevos emprendimientos de countries y barrios cerrados cedan parte de sus tierras o su equivalente en dinero para la construcción o mejora de viviendas sociales.

**POR LO EXPUESTO:**

El Honorable Concejo Deliberante, en la **Octava Sesión Ordinaria**, realizada el día 26 de julio de 2016, aprobó por unanimidad la siguiente

**ORDENANZA:**

**ARTÍCULO 1º:** Adhiérase al articulado, disposiciones y lineamientos de la Ley Provincial Nº 14.449 de “Acceso Justo al Habitat” sancionada el 29 de Noviembre de 2012 reglamentada por el Decreto Provincial Nº 1062 del 17 de Diciembre de 2013, cuya autoridad de Aplicación es el Ministerio de Infraestructura de la provincia de Buenos Aires.

**ARTÍCULO 2º:** De forma

Sin más, hago propicia la oportunidad para saludarlo con distinguida consideración.-

**ORDENANZA Nº 8398/16.-**

  
MARIA FERNANDA ALEGRIA  
SECRETARIA  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PERGAMINO



  
LUCIANO Q. TEZON  
PRESIDENTE  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PERGAMINO