



ORDENANZA N° 730

VISTO:

Que en nuestra localidad se detecta un importante déficit habitacional, con una marcada tendencia de familias jóvenes que por diferentes motivos no pueden acceder a una vivienda propia; la existencia de gran cantidad de inmuebles multifamiliares, en los que se ensamblan diferentes grupos parentales;

CONSIDERANDO:

Que existen diversos Programas y Proyectos públicos y privados orientados a la adquisición de la vivienda propia.

Que como ejemplo de ello encontramos al programa nacional denominado “ProCreAr”, se origina en una política pública federal que busca que las familias argentinas tengan la oportunidad de **acceder a su casa propia** a través de un crédito hipotecario accesible mediante un sistema transparente, donde los recursos estén puestos en **llevar soluciones** a quienes quieran hacer el esfuerzo para **obtener su primera casa**.¹

Que a su vez, existen en el mercado financiero actualmente, créditos también creados a los fines de disminuir el déficit habitacional imperante en el país.

A ello, hay que sumarle también todas las personas que tienen la posibilidad de construir su vivienda con ahorros propios.

Que nuestra Constitución Nacional, en su art. 14 bis, expresamente dice: “... *El Estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter de integral e irrenunciable. En especial, la ley establecerá: el seguro social obligatorio, que estará a cargo de entidades nacionales o provinciales con autonomía financiera y económica, administradas por los interesados con participación del Estado, sin que pueda existir superposición de aportes; jubilaciones y pensiones móviles; la protección integral de la familia; la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna.*”

Que sobre tal derecho humano fundamental, la CSJN, tiene dicho que: “El reconocimiento del derecho a una vivienda digna importa el deber concreto e inmediato del Estado de reglamentarlo e implementarlo para garantizar su efectividad, reglamentación que debe respetar tanto la finalidad como los límites impuestos por las normas de jerarquía superior, debiendo el Estado realizar el mayor esfuerzo posible para lograr, en forma progresiva y dentro de sus reales capacidades y limitaciones económicas, la plena efectividad de tal derecho a todos sus habitantes”².

Que en cumplimiento de ese mandato constitucional, y para facilitar la posibilidad de construir la casa propia, es menester autorizar a las personas físicas o jurídicas que posean derechos sobre lotes de loteos y/o desarrollos inmobiliarios en ejecución en esta jurisdicción, puedan comenzar con la construcción de sus viviendas aun cuando los loteadores no hayan finalizado con las obras de infraestructura exigidas legalmente.

Que para permitir ello, se requiere que los desarrollistas y/o loteadores garanticen ante esta Municipalidad, la culminación de las obras de infraestructura exigidas por la ordenanza de loteos vigente, y no concluidas, a través de la constitución de hipotecas, seguros de caución, títulos públicos u otra forma que acepte la Municipalidad.

Que esto último se torna imprescindible en protección de los adquirentes de derechos sobre los lotes y la ciudadanía en general, constituyéndose en un verdadero

¹ Ver <https://www.argentina.gob.ar/procrear/quees>

² Ver Fallos: 335:452, “Q.C.S.Y. c/ GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES Y OTROS/AMPARO”, del 24/04/2012



condicionante para que los loteadores o desarrollistas concluyan con las obras obligatorias y/o necesarias del emprendimiento.

Que en virtud de lo expuesto,

EL HONORABLE CONCEJO DE LA CIUDAD DE ESTACION JUAREZ CELMAN SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

ARTÍCULO 1º: Notificada la visación y aprobación del anteproyecto, y dentro de un plazo de ciento ochenta (180) días a partir de la fecha de aprobación, el interesado deberá presentar por Mesa de Entrada en la Secretaria que corresponda, la totalidad de los proyectos de las obras de infraestructuras a realizar. Previo el vencimiento de este plazo el interesado podrá, fundamentando su pedido, solicitar una prórroga por igual término. Cada proyecto constará además de copia de anteproyecto visado y aprobado, copia del Decreto de factibilidad del emprendimiento y aprobación del anteproyecto de urbanización. Si correspondiere deberá presentar planos visados por el Consejo, Colegio o Asociación Profesional respectiva de las obras de infraestructuras proyectadas. A criterio del Departamento Ejecutivo Municipal, se podrá prorrogar el plazo, que cuente con la justificación correspondiente.-

ARTÍCULO 2º: En todos los casos el plano de anteproyecto de la urbanización, deberá responder al diseño visado y aprobado por el Departamento Ejecutivo Municipal, no pudiendo variarse el mismo sin una nueva intervención del Organismo competente y por Decreto del mismo, si correspondiere.-

ARTÍCULO 3º: Cumplidos los requisitos expresados anteriormente, el expediente será remitido a Rentas Municipal, para que el interesado dentro de los noventa (90) días de notificado, haga efectivo el pago de los derechos de acuerdo a las Ordenanzas Tributarias e Impositivas vigentes.-

ARTÍCULO 4º: Previo a la habilitación definitiva del emprendimiento, el interesado deberá realizar transferencia, sin cargo, de las superficies destinadas al dominio público, si ello no se hubiere dispuesto en oportunidad previa. La Secretaria Municipal correspondiente procederá a la confección de las respectivas actas, con posterioridad y de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica Municipal, el Departamento Ejecutivo Municipal, elevará al Honorable Concejo Deliberante para su aprobación, la documentación referente a la urbanización.-

ARTÍCULO 5º: En el mismo acto y a fin de la habilitación definitiva del emprendimiento de Urbanización, deberá garantizarse la ejecución de las obras de infraestructura que correspondan al mismo, en los plazos comprometidos. La garantía a que se refiere esta disposición, deberá constituirse mediante Depósito en la secretaria Municipal pertinente para cada obra de infraestructura en particular y será suficiente para cubrir el presupuesto que verifique y apruebe la Repartición correspondiente. A dicho presupuesto se adicionará un porcentaje de hasta el treinta por ciento (30%), para atender gastos imprevistos de ejecución.-

ARTÍCULO 6º: La garantía podrá constituirse mediante hipoteca en primer grado de uno o más inmuebles tasados por la Municipalidad a estos efectos, seguros de caución, títulos públicos u otra forma que acepte la Municipalidad, y serán reajustables en forma bimestral conforme al índice del Costo de la Construcción (Nivel General - INDEC) en un todo, de acuerdo a la Ley de Convertibilidad.-

ARTÍCULO 7º: Para cuando se presente seguros de caución, los mismos deberán ser pactados con la entidad que lo otorgue por plazo indeterminado y durante el tiempo que demande la ejecución de las obras de infraestructura, debiendo estar la póliza endosada a favor de la Municipalidad.-

ARTÍCULO 8º: El responsable deberá comunicar dentro de los sesenta (60) días de notificado de la aprobación del anteproyecto de urbanización y aceptación de garantías, la que será resuelta mediante Resolución de la Secretaría competente, la iniciación de los



trabajos de ejecución de las obras de infraestructura y plan de avance de las mismas. La inspección de los trabajos, en un todo de acuerdo a los proyectos aprobados estará a cargo de las Reparticiones que en cada caso corresponda. Estas llevarán también el control del plazo de ejecución, e informarán con una antelación no menor de treinta (30) días antes de su vencimiento, a fin de que se efectivicen las garantías en caso de incumplimiento del responsable, debiendo realizarse de inmediato las notificaciones y emplazamiento que legalmente proceda.-

ARTÍCULO 9º: La Secretaria correspondiente, notificará a los interesados y remitirá si correspondiere a las distintas reparticiones los expedientes, además controlará la marcha de los trabajos y expedirá los certificados de finales de obra. En el proyecto definitivo se controlará la nivelación, el amojonamiento de la poligonal del loteo, manzanas y otros aspectos particulares.-

ARTÍCULO 10º: En caso de que las obras de infraestructura no se iniciaren dentro del plazo de dos (2) meses, o cuando iniciadas en este término se produzcan desviaciones del plan de trabajo e inversiones propuestos superior al 20 % o no fueren totalmente terminadas en el plazo comprometido, se producirá la caducidad de todo lo actuado, debiendo iniciarse nuevamente ante los organismos municipales competentes toda la tramitación exigida por la Ordenanza vigente. A los fines de la concreción del fraccionamiento si se hubiere producido la venta o cesión de derechos sobre lotes y/o parcelas en forma previa a la aprobación definitiva de la correspondiente urbanización, la Municipalidad a solicitud de las partes afectadas por dichas ventas o cesiones, ejecutará directamente las obras de infraestructura haciendo efectiva la garantía, sin perjuicio de las sanciones que fueren aplicables.-

ARTÍCULO 11º: Con los finales de la totalidad de las obras, agregados y cumplidos en su totalidad los requisitos legales exigidos, no mediando observaciones y cumplimentando en su totalidad con lo que exigen las ordenanzas pertinentes, el expediente será elevado por la Secretaria correspondiente a los fines que el H.C.D. dicte la pertinente Ordenanza de habilitación del loteo.-

ARTÍCULO 12º: Hasta tanto no se haya dictado la Ordenanza de habilitación a que se refiere la disposición precedente, no podrán comprometerse en TRANSMICIÓN DE DERECHOS REALES DE DOMINIO SOBRE lote ó fracción alguna del loteo. La inobservancia de esta prohibición, de la que se le notificará en forma especial al responsable, al iniciarse el trámite de aprobación, lo colocará incurso en las sanciones previstas para el caso.-

ARTÍCULO 13º: De la Publicidad: En forma previa a la aprobación del Proyecto de loteo, el responsable deberá colocar en lugar visible del inmueble un cartel que informe: a) La existencia del trámite con indicación del expediente correspondiente, estado del mismo y designación catastral del inmueble. b) La Prohibición a que se refiere al artículo anterior. Las dimensiones y otras características del cartel de que se trata serán determinadas en cada caso por la Secretaria correspondiente, quién certificará la colocación del cartel en las condiciones impuestas, como así también inspeccionará su mantenimiento hasta que se dicte la Ordenanza de habilitación del loteo.-

ARTÍCULO 14º: Con el final de obras emitido por la Secretaria correspondiente, el interesado podrá solicitar la devolución o cancelación de la garantía presentada según el Art. 5º. La garantía mencionada podrá liberarse de modo progresivo y proporcional a medida que las obras vayan ejecutándose conforme a lo proyectado y aprobado según plan de avance. La liberación total de la garantía se producirá cuando todas las obras se ejecuten del modo previsto.

ARTÍCULO 15º.- Autorícese a la oficina técnica del D.E.M. a visar y/o aprobar los planos de Proyecto y/o Relevamiento correspondientes a los inmuebles en cuestión, una vez efectuada la aceptación por Resolución de las garantías según lo descripto en el Artículo 5º de la presente.

ARTÍCULO 16º.- Comuníquese, Promúlguese, Publíquese y dése al registro Municipal.-



Estación Juárez Celman
Gobierno de la Ciudad

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE ESTACION JUAREZ CELMAN, A LOS DIECISIETE DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE.-

FDO: SR. CLAUDIO E. CEJAS – VICEPTE 1° A/C HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

SR. VICTOR HADAD – SECRETARIO HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE