General Juan Madariaga, 12 de noviembre de 2020.-

***VISTO:*** Expte. Interno 8071 iniciado por el Bloque Juntos por el Cambio ref. Edificaciones Paralizadas; y

***CONSIDERANDO:***

Que el Despacho de la Comisión de Interpretación, Reglamento y Concesiones y Tierras, Obras y Servicios fue aprobado por unanimidad en la Sesión Ordinaria celebrada el pasado 12 de noviembre de 2020;

La vigencia de la Ley 14.449;

Que resulta fundamental las políticas públicas de promoción de acceso a la vivienda, como así también de acceso a un hábitat digno.

Que, en dicho marco, en el año 2012 se dictó la Ley 14.449, reglamentada por Decreto 1062/2013.

Que en los fundamentos de la Ley 14.449, se expresa que “La presente ley viene a dar respuesta desde una mirada integral a los distintos aspectos vinculados a la problemática de la tierra y la vivienda, incorporando principios rectores, directrices generales e instrumentos de actuación que permiten fortalecer la intervención eficiente y justa del Estado para resolver el déficit urbano habitacional, en momentos en los que el gobierno nacional ha tomado la decisión de avanzar en la garantía del derecho constitucional de acceso a la vivienda digna para todos los sectores sociales”.

Que la Municipalidad de General Madariaga adhirió a la Ley 14.449 por Ordenanza 2305/15, aunque en el acto de adhesión no se procedió a la reglamentación de los aspectos que corresponden al ámbito de acción municipal.

Que en los considerandos de dicha Ordenanza se hace mención expresa a “Que, la Ley Provincial N° 14449 tiene por objeto la promoción del derecho a la vivienda y a un Hábitat digno y sustentable, conforme lo establece la Constitución de la Provincia de Buenos Aires” y “Que, dentro de sus objetivos específicos se promueve la generación y se facilita la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios informales; aborda y atiende integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano territorial; genera nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas de valoración de suelo”.

Que, entre dichos aspectos, se encuentra lo relativo a la edificación obligatoria de las edificaciones paralizadas.

Que las edificaciones paralizadas son un problema en el ámbito provincial, no solo por la necesidad de concluirlas para el acceso a la vivienda digna, sino también por los peligros estructurales que implican, incluso para la seguridad de los vecinos.

Que, a modo de ejemplo, encontramos que en la esquina céntrica de nuestra ciudad demarcada por la intersección de las calles Avellaneda y Belgrano se haya situada una obra en construcción de un edificio, la cual permanece paralizada desde hace más de treinta años. Dicha obra fue iniciada por el Sr. Gorki Cóccari en el año 1976 según consta en el expediente 2100/76 obrante por ante la Municipalidad de General Madariaga y está emplazada en las parcelas cuyas nomenclaturas catastrales son las siguientes: 1) Circs: I, Seccion: A, Manzana: 47, Parcela: 12, MATRÍCULA492, 2) Circs: I, Seccion: A, Manzana: 47, Parcela: 13 a., MATRÍCULA 22.013, 3 ) Circs: I, Seccion: A, Manzana: 47, Parcela: 13 b., MATRÍCULA 22.014, y 4) Circs: I, Seccion: A, Manzana: 47, Parcela: 13 c., MATRICULA 22.015, todas del partido de General Madariaga (039).-

Que en el devenir de la construcción se generaron una serie de conflictos judiciales que culminaron con la subasta del 100% de la primer parcela enunciada en el párrafo anterior y el 50% de las tres parcelas restantes, las cuales fueron adquiridas por la Dra. Elisabeth Nora SAA (DNI 3685190), casada con el Sr. Juan Carlos SPOSTO (DNI 4292160), en subasta judicial en los autos caratulados "FERNANDEZ, Juan Carlos C/ COCCARI, Gorki S/ Incidente ejecución honorarios"(Expte. Nº 50.517), de trámite por ante el Juzgado Civil y Comercial nº 3 del Departamento Judicial de Dolores, a cargo del Dr. Santiago Francisco Cremonte.-

Que dicha subasta que fue aprobada en la sentencia interlocutoria del 21 de diciembre de 2010.-

Que con el correr del tiempo fallecieron Don Juan Carlos SPOSTO (DNI 4292160) y Doña Elisabeth Nora SAA (DNI 3685190), cuyos procesos sucesorios tramitan por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 6 del Departamento Judicial de San Isidro, los que han sido caratulados "SPOSTO JUAN CARLOS S/SUCESIÓN AB INTESTATO" (Expediente SI23835) y "SAA ELISABETH NORA S/SUCESIÓN AB INTESTATO" (Expediente SI27742), y en los que se ha dictado Declaratoria de Herederos el día 10 de mayo de 2016 y 29 de noviembre de 2016, respectivamente,

Que en dichos procesos sucesorios fueron declaradas herederas las Sras. NORA MARIEL SPOSTO y PAULA DANIELA SPOSTO, quienes le suceden en los derechos que tenían los causantes.-

Que el 50% de las tres parcelas restante ut supra referenciadas les pertenecen a los hijos de Gorki Cóccari, Sres. María Ruth y Juan Carlos Cóccari.-

Que la obra se encuentra totalmente parada desde hace mas de 30 años y mas allá de que se han presentado algunos inversionistas con la intención de continuarla, adquiriendo los derechos y acciones que cada una de las partes poseen sobre la misma, las negociaciones fueron infructuosas.-

Que en este caso puntual, existe una imposibilidad de que los titulares continúen desarrollando la obra en cuestión, y la decadencia que va teniendo la misma ante cada año que pasa sin ostentar inversión alguna, sumado a que la misma se encuentra emplazada en pleno centro de nuestra comunidad, generando una contaminación visual negativa, y un latente peligro de derrumbe en un futuro mediato.-

Que no es novedad la problemática de falta de acceso a la vivienda digna que sufre una importante cantidad de vecinos de General Madariaga. El propio Gobierno Municipal cuenta con estadísticas que afirman que el déficit habitacional ronda los 1.500 hogares.-

Que en nuestra comunidad el déficit habitacional esta dado por la necesidad de construir nuevas viviendas, pero también por casas ya construidas que tienen serios problemas de calidad, falta de servicios básicos o hacinamiento.-

La falta de vivienda trae aparejado una problemática de suma complejidad como es la desintegración familiar con múltiples derivaciones.-

Que el **DECRETO 1062/13, reglamentario de la Ley 14.449 dispone expresamente:** “ARTÍCULO 64. Modificación del Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87. A los efectos de lo establecido por el artículo 84 del Decreto Ley N° 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87, los inmuebles urbanos baldíos, o con edificación derruida o paralizada, deberán ser de dominio de titulares multipropietarios y aptos para dar respuesta a soluciones habitacionales conforme la demanda del Municipio en cuestión. Los recursos obtenidos a través de la aplicación de los gravámenes especiales por los Municipios, al igual que los inmuebles que ingresen al patrimonio municipal, a través de la aplicación del artículo 88 del Decreto Ley N° 8.912/77, deberán ser destinados a la consecución de los fines determinados en el artículo 8° de la Ley”.

Que, de la redacción de dicha norma, surge claramente que la aplicación de la obligación para edificaciones paralizadas se aplica a inmuebles con titulares multipropietarios, no afectando en ningún caso a las familias que puedan simplemente verse demoradas en concluir sus casas por cuestiones económicas.

Por ello, el Honorable Concejo Deliberante en uso de sus atribuciones sanciona con fuerza de

***ORDENANZA***

***ARTICULO 1º:*** Declárese la edificación obligatoria, en los términos del artículo 84 inciso c) Decreto-Ley 8912/77 T.O. por Decreto 3389/87, redacción según Ley 14.449 (Ley de Hábitat) a las EDIFICACIONES PARALIZADAS, estipulando como tales a los inmuebles cuyas construcciones lleven más de cinco (5) años paralizadas.

***ARTICULO 2º:*** El Departamento Ejecutivo deberá notificar en forma fehaciente de la presente Ordenanza a los propietarios de los inmuebles.

***ARTICULO 3º:*** El plazo para edificar se fija en TRES (3) AÑOS a partir de la promulgación de la presente Ordenanza.

***ARTICULO 4º:*** La presente Ordenanza se aplica exclusivamente a los inmuebles con titulares multipropietarios.-

***ARTÍCULO 5°:*** Comuníquese al D.E., al Honorable Tribunal de Cuentas de la Pcia. de Bs. As. Regístrese y archívese.-

***DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE A LOS DOCE DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTE.-***

Registrada bajo el n° 2658/20.-