

EXPTE. H.C.D. N° 29.799/10.-
EXPTE. D.E. N° 106748/-S-10.-
REF: ORDENANZA S/EMER-
GENCIA HABITACIONAL EN
EL DISTRITO DE MORENO.-
SESION EXTRAORDINARIA
03/12/10.-
ORDEN DEL DIA N° 021/10.-

VISTO las actuaciones administrativas sustanciadas mediante Expedientes Nros: 4078-101568-I-10 y 4078-106748-S-2010, mediante las cuales se ha promovido el Relevamiento, Evaluación y Diagnóstico de la situación habitacional en el Distrito, y se han propuesto herramientas técnicas y legales de calificación y tratamiento para la situación planteada, y

CONSIDERANDO que conforme surgen de los precitados informes técnicos elaborados por las áreas competentes de la administración central y del Organismo Descentralizado "Instituto de Desarrollo Urbano, Ambiental y Regional-IDUAR", y atendiendo a la interpretación armónica y complementaria de los distintos cuerpos legales aplicables, es dable ponderar la oportunidad y conveniencia de implementar un programa o área de lineamiento estratégico específico destinado a la problemática habitacional cuyo abordaje interdisciplinario debe contemplar los aspectos sociales, asistenciales, sanitarios, legales, como así también las herramientas y tácticas de operatividad que permitan proponer soluciones eficaces y eficientes;

QUE conforme lo establece la Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo Decreto-Ley 8912/77 en su Título 1, Capítulo Único, se propone como objetivo, entre otros "...c) *La creación de condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social, los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda...*" (artículo 2º apartado c), estableciendo el mismo cuerpo legal en materia de proceso de ocupación del territorio la previa: "...c) *evaluación de la situación existente en el área afectada en lo relativo a uso, ocupación subdivisión y equipamiento del suelo*", extremo que debe interpretarse dentro del marco mayor de incumbencia y competencia del gobierno local en la materia, conforme surge de la clara redacción del Artículo 70º de la precitada norma al prescribir que "*La responsabilidad primaria del ordenamiento territorial recae en el nivel Municipal y será obligatorio para cada partido como instrumento sectorial*";

QUE a nivel local, cabe mencionarse como normas legales antecedentes: **I**-Ordenanza N° 3.837/94, que instituyó el Fondo de Tierras y Viviendas de Interés Social afectado a atender las necesidades sociales de acceso a la vivienda propia, con provisión de sueldo, equipamiento y servicios comunitarios; **II**-Ordenanza N° 4.798/96, por la cual este Departamento Deliberativo autorizó al Departamento Ejecutivo Municipal a realizar todas aquellas transacciones judiciales o extrajudiciales que determinen la incorporación de tierras a la comuna en compensación de deudas que en concepto de tasas mantuvieran sus titulares; **III**-Ordenanza N° 220/98 sancionada en fecha 22 de Julio de 1998 y promulgada mediante Decreto N° 2033/98, por la cual se dispone la integración al "Fondo Municipal de Tierras y Viviendas de Interés Social", creado por Ordenanza N° 3.837/94, de todos aquellos inmuebles baldíos que se incorporarán al dominio privado Municipal en virtud de lo dispuesto por la precitada Ordenanza N° 4.798/96 (artículo 1º) y Ordenanza N° 3.387/94 (art. 3 inciso 5);

QUE a consecuencia de las políticas legislativas aplicadas, de conformidad con las normas referidas en los considerandos precedentes, se desarrollarán luego nuevas herramientas de incorporación de inmuebles al dominio privado municipal, con análogo objeto y finalidad correspondiendo citarse la Ordenanza N° 885/01 la que, por medio de la reglamentación articulada por los Decretos N° 1809/01(Pro-Tejer 1) y N° 1810/01(Pro-Tejer 2), autorizó la comercialización de

inmuebles mediante los procesos previstos por la Ley Orgánica de las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires y Disposiciones de Administración y Reglamento de Contabilidad, como así la Ordenanza N° 929/01, sancionada el 13 de Junio de 2001 y promulgada por Decreto N° 1168/1, consagratoria del instituto jurídico de la “vacancia por abandono calificado de inmuebles baldíos”;

QUE con el relevamiento geo-referenciado que aquí se designa como **MAPA DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL**, elaborado por las áreas técnicas del Organismo Descentralizado Municipal “ Instituto de Desarrollo Urbano, Ambiental y Regional-IDUAR”, y que como **ANEXO 1** es parte integrante de la presente Ordenanza, se identifican inmuebles del dominio privado de particulares que, por su emplazamiento territorial, podrían ser considerados a los fines de las estrategias que se implementan mediante este cuerpo legal en relación a la situación de emergencia habitacional previamente diagnosticada;

QUE los inmuebles comprendidos en el **MAPA DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL** podrán ser destinados a ser aplicarlos al programa que por medio de la presente Ordenanza se consagra;

QUE el déficit habitacional en el Distrito, cuyo activo monitoreo se ha venido realizando por parte de la administración municipal, la que ha intervenido a través de sus áreas técnicas asistenciales y legales, para intermediar, proponer y , en la mayoría de los casos, proveer soluciones a la emergencia, ya sea integrando acuerdo o convenios privados a través de los diversos instrumentos legales de aplicación conforme la normativa vigente, como con la celebración de convenios inter-jurisdiccionales con la Nación y la Provincia y los organismos que de ello dependen, y, en ciertos casos, con Organizaciones No Gubernamentales de reconocida trayectoria y prestigio en la materia, permitirá contar con herramientas ágiles y efectivas, que resultan a todas luces necesarias para el cumplimiento de las obligaciones inherentes a la administración pública local, en orden a lo dispuesto por la Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo 8912/77, como por las demás normas legales que emplazan a los Municipios en la categoría de responsables primarios del ordenamiento territorial distrital;

QUE entre soluciones legales aplicables, debe estarse a la innovación que en los últimos años ha permitido en materia inmobiliaria adecuarse a las características vigentes en el mercado, tales como el fideicomiso inmobiliario como una de las formas del fideicomiso, tipificado contractualmente por la Ley 24.441, el que, a los fines de las necesidades e intereses Municipales, permitiría contar con un recurso legal y financiero con integración de titulares de dominio, administradores fiduciarios representados por entidades bancarias oficiales o autorizadas por el Estado, y beneficiarios/adjudicatarios, con las particularidades que, en cada caso, se juzguen convenientes;

QUE sin perjuicio de lo manifestado hasta ahora, y por imperio de la norma del Artículo 156° de la Ley Orgánica de las Municipalidades (texto según Decreto-Ley 9.443/79), se posibilita la adquisición en forma directa de inmuebles a ser afectados al plan de emergencia habitacional por las circunstancias que ameriten su incorporación al **MAPA DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL**;

QUE tal modalidad de contratación, y a la luz del resultado de las consultas ya evacuadas por el Tribunal de Cuentas de la Provincia de Buenos Aires y Asesoría General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, el Municipio, previo cumplimiento de los resguardos legales pertinentes, contaría con una diversa formulación legal para la atención de la emergencia habitacional sobre inmuebles irregularmente ocupados;

QUE corresponde citar como antecedente normativo la Ordenanza 1.580/86, La que, si bien refiere su contenido y alcances exclusivamente a tierras fiscales, ordena en su marco legislativo el espíritu que preside a esta Ordenanza, ya que considera como antecedentes la problemática en materia de viviendas en el Distrito, la fundamental importancia de contar con una reglamentación tendiente a

regularizar la tenencia de predios, y en tal sentido recuerda la declaración de la Organización Internacional del Trabajo de Ginebra en 1960 “...*el hombre no puede alcanzar la formación cabal de su personalidad, ni la plenitud de su naturaleza de ser social, si su vida no se desenvuelve en un ambiente que reúna las características mínimas que su dignidad exige y que un Estado moderado debe garantizar...*”;

QUE este Departamento Deliberativo se ha pronunciado en su potestad legislativa mediante la sanción de normas que, si bien fueron promovidas a instancias de situaciones acaecidas en diversidad de tiempo y circunstancias, respondían a identidad de causas y efectos. Al sólo efecto de su consideración como antecedentes de mérito, caben citarse la Ordenanza N° 2.728/90 que en su artículo 1º declara de Interés Municipal la regulación dominial dentro del Partido de Moreno, en virtud de considerar una necesidad impostergable promover la regularización de la titularidad de los dominios, como así también la Ordenanza N° 3.919/94 que ilustra acabadamente la problemática que nos ocupa al consagrar que “...*un importante sector de la población morenense atraviesa una profunda crisis en lo referente a su radicación y asentamiento dentro de nuestra sociedad, por carencia de medios que le permitan la compra, en el circuito comercial, de un lote de terreno que los afinque definitivamente, fundando las bases de su integración socio-económica al medio...*” que...*la regularización dominial, y el completamiento de la trama urbana en forma ordenada y coherente, hace a la concepción de lo que, se considera un Estado Moderno...*”, facultándose así al Departamento Ejecutivo Municipal, a la venta en forma directa de los terrenos de dominio Municipal (artículo 1º y siguientes), modalidad que constituye el más directo antecedente de las ya citadas Ordenanza N° 885/01 y Decretos Reglamentarios 1809/01 y 1810/01;

QUE con los argumentos vertidos en los considerandos precedentes y, los antecedentes fácticos y jurídicos que los conforman, queda acreditada la procedencia de la declaración de la **EMERGENCIA HABITACIONAL**, la que quedará contenida por los procedimientos que se instituyen en la presente Ordenanza y en los Decretos reglamentarios en su consecuencia se dicten;

QUE en suma, y conforme se desprende de las evaluaciones, dictámenes e informes que obran como antecedente y fundamento de esta Ordenanza, surge como vital importancia, contar con una herramienta normativa de carácter general, que habilite al Departamento Ejecutivo Municipal a la aplicación de estrategias subordinadas a procedimientos que garanticen la legitimidad y legalidad de las acciones y gestiones que aplicadas sobre el territorio, determinen soluciones habitacionales alternativas a las vigentes en el mercado inmobiliario;

QUE a los fines de las evaluaciones diagnósticas y recomendaciones de intervención del Departamento Ejecutivo Municipal en la articulación de las estrategias que se habiliten por vía de la presente Ordenanza, se estima pertinente la conformación de un **COMITÉ EVALUADOR Y CALIFICADOR**, que quedará integrado conforme lo disponga esta Ordenanza;

QUE las herramientas que por medio de la presente se proponen, como así aquellas que en el futuro fueren implementadas, deberán, en todos los casos, tener por objeto, revertir los procesos de intervención del Estado ante situaciones de ocupación irregular circunstancia que implica la actuación administrativa de carácter asistencial, condicionada por la situación de hecho preexistente, por procesos compatibles con políticas de planificación territorial y urbanización prospectivas, que surjan del plan director o plan maestro diseñado por los organismos técnicos.

POR TODO ELLO, el Honorable Concejo Deliberante, en uso de sus atribuciones legales, sanciona el siguiente:

ORDENANZA N° 4.495/10.-

ARTICULO Nº 1º: Declárase el estado de emergencia habitacional en el Partido de Moreno por el plazo de dos años, contados a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, y de Interés Municipal la implementación de los programas y planes estratégicos territoriales que dimanen de la normativa vigente, como así de las estipulaciones emergentes de esta Ordenanza y de los Decretos Reglamentarios que en su consecuencia se dicten.

La emergencia habitacional comprenderá a dichos programas y planes estratégicos en el marco normativo de la presente y solamente a los predios identificados en el **MAPA DE INTERVENCION TERRITORIAL.-**

ARTICULO Nº 2º: Encomiéndese al Departamento Ejecutivo Municipal la implementación y ejecución de los programas y planes estratégicos territoriales que demande la atención de la emergencia, con la aplicación de la normativa vigente y de las herramientas legales que se consagran por medio de la presente Ordenanza.-

ARTICULO Nº 3º: Apruébese el **MAPA DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL** que como Anexo 1 forma parte de la presente Ordenanza, el cual, a través de las áreas técnicas del Departamento Ejecutivo Municipal podrá ser readecuado o actualizado a fin de mantener su correspondencia con la situación y evolución de la emergencia habitacional con intervención y aprobación del Honorable Concejo Deliberante.-

ARTICULO Nº 4º: Delegase en el Departamento Ejecutivo Municipal la conformación de un **COMITÉ EVALUADOR Y CLASIFICADOR** integrados por representantes de las Secretarías de Gobierno, Economía, Obras Públicas y Servicios Públicos y Desarrollo Social y Humano, y del Organismo Descentralizado IDUAR. Serán tareas, misiones y funciones del **COMITÉ EVALUADOR Y CLASIFICADOR**, entre otras: **A.-** Analizar los casos formalizados por las áreas técnicas y sociales, en los que se soliciten su intervención. **B.-** Emitir un dictamen, no vinculante, respecto de la procedencia de intervención Municipal el caso planteado. **C.-** Proponer la aplicación de las estrategias territoriales que estimen corresponderse al caso planteado, como así el marco legal dentro del cual las mismas deberían ser llevadas a cabo. **D.-** Proponer a partir de las previas evaluaciones, opiniones y dictámenes técnicos que las áreas competentes realicen en cada caso, el dictado de los actos administrativos, que atribuyan el marco de la operatoria técnica y legal a ser implementada. **E.-** Establecer, en su primera convocatoria por el Departamento Ejecutivo, un reglamento de funcionamiento.

ARTICULO Nº 5º: Créase la **COMISIÓN PARA LA EMERGENCIA HABITACIONAL** que estará integrada por cinco (5) representantes del Honorable Concejo Deliberante; un (1) representante de cada Secretaría del Departamento Ejecutivo y un (1) representante de cada Organismo Descentralizado. Serán tareas, misiones, y funciones de dicha Comisión: **A.-** Analizar las propuestas de ingreso de tierras que demande la atención de la emergencia habitacional declarada; que serán formalizadas por las áreas técnicas Municipales. **B.-** Emitir un dictamen, no vinculante, respecto de la conveniencia de su incorporación. **C.-** Efectuar sugerencias, propuestas o recomendaciones al Departamento Ejecutivo, para una mejor implementación del programa.

ARTICULO Nº 6º: “El Departamento Ejecutivo deberá llevar adelante una convocatoria pública a fin de incorporar inmuebles que se encuentren comprendidos dentro del **MAPA DE INTERVENCION TERRITORIAL**, cuyos titulares manifiesten su expresa voluntad de integrarse a las estrategias del Municipio y sean convenientes para atender el estado de emergencia habitacional. El Departamento Ejecutivo informará trimestralmente a la **COMISIÓN ASESORA PARA LA EMERGENCIA HABITACIONAL** el listado de los proponentes que se fueran incorporando”

ARTICULO Nº 7º: En el marco de la presente emergencia habitacional, el Departamento Ejecutivo Municipal, deberá realizar todas las acciones y desarrollar estrategias técnicas y legales que sean necesarias, dirigidas a la atención de las situaciones o casos de emergencia habitacional que se produzca en el Distrito, cuyo fin, quedará facultado a: **A.-** Adquirir en forma directa aquellos inmuebles que, cumplan con los requisitos de fondo y forma que establece esta Ordenanza, y cuenten con dictamen de la **COMISIÓN ASESORA PARA LA EMERGENCIA HABITACIONAL** y que esté en

el MAPA De Intervención Territorial. B.- Destinar para afrontar la emergencia, todos aquellos inmuebles integrantes del dominio privado del Municipio, sean estos obtenidos por subasta, donación, compensación de deudas, abandono de dominio, vacancia o que por cualquier otro título ingresen al patrimonio Municipal. **C.-** Celebrar convenios inter-jurisdiccionales con el Gobierno Nacional y/o Provincial, sus organismos y dependencias, que permitan la incorporación de recursos para la atención de la emergencia. **D.-** Celebrar convenios y/o acuerdos con Organizaciones No Gubernamentales de reconocida experiencia y trayectoria en la materia. **E.-** Celebrar convenios o integrar consorcios con terceros particulares, sean personas físicas y jurídicas. **F.-** Integrar Fideicomisos Inmobiliarios, circunscriptos a la participación del Municipio como “Fiduciante” en forma exclusiva o compartida con “Fiduciantes Privados” , debiendo constituirse tal Fideicomiso con la integración de un Organismo Nacional o Banca Oficial en calidad de “Fiduciario para la conformación de dichos Fideicomisos Inmobiliarios, deberá requerirse previo dictamen de la **COMISIÓN ASESORA PARA LA EMERGENCIA HABITACIONAL**, y ulterior aprobación del Honorable Concejo Deliberante, el que deberá expedirse en el plazo máximo de treinta (30) días corridos computados desde que el proyecto es puesto a consideración en las comisiones respectivas. **G.-** Articular la incorporación de la Municipalidad al Programa Provincial de “Compra de Terrenos”, en el marco del Decreto Provincial N° 778/05.-

ARTICULO N° 8°: “Declárese de Interés Público Social y Municipal todas las escrituraciones que se generen en el marco de la presente Emergencia, la que, de corresponder, se tramitarán de conformidad con las previsiones de la Ley 10.830.”

ARTICULO N° 9°: Comuníquese al Departamento Ejecutivo, regístrese y archívese.-

SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE MORENO, 3 DE DICIEMBRE 2010.-

**Promulgada por Decreto N° 3238
30/12/2010**