

Dictamen de la Mesa Técnica del Consejo Local de Tierra y Hábitat (Ordenanza 11.218/14).-

En el marco del debate del Consejo Local de Tierra y Hábitat que dio lugar a la Mesa Técnica para la modificación de la Ordenanza 11.218/14, la cual sufriría la derogación de los artículos del 1, 2, 3, 4, 7 y 8 a partir de la elevación del Proyecto de Ordenanza "Avance del Plan de Ordenamiento Territorial y Tratamiento Administrativo de Loteos Ilegales", dentro de la cual se crea el "Fondo Municipal de Desarrollo Urbano y Territorial; se observó el carácter regresivo en cuanto a la utilización y destino de los recursos previsto por la nueva propuesta al incumplir lo estrictamente dispuesto por la de la Ley 14.449. Luego de un extenso debate se resolvió proponer la modificación de la propuesta original a fin de dejar a salvo la intangibilidad de los recursos originados en el tributo de plusvalía urbanística y otros instrumentos originados en la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat a través de la Cuenta Especial de "Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat" ya existente. El objetivo central de esta propuesta es asegurar los destinos previstos en la misma Ley.

A tal efecto se sugiere la siguiente redacción:

Art XX .- **Uso Específico.** Los recursos originados en la contribución por valorización urbanística deben ser destinados exclusivamente al cumplimiento de los objetivos previstos en la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat a través de la **cuenta especial "Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat" ya existente.**

En relación al resto del articulado no tenemos objeciones que formular, y lo consideramos un paso importante para la gestión del hábitat.

COMENTARIOS SOBRE EL PROYECTO DE ORDENANZA DE:

"AVANCES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y TRATAMIENTO ADMINISTRATIVO DE LOTEOS ILEGALES"

En cuanto al resto del cuerpo de la nueva ordenanza propuesta, ésta mesa técnica realiza los siguientes comentarios, basados en el último texto al que hemos tenido acceso, de fecha 8/472025. Si bien no fue sometido formalmente al análisis del Consejo Local consideramos que muchos de sus contenidos tocan directamente a su cometido, de allí este aporte. Al no conocerse formalmente planos y otros detalles, los comentarios son sobre el texto. Dada la complejidad del problema y el extenso y meduloso contenido del Proyecto, todos los comentarios deberían ser corroborados con los responsables de su redacción y futura implementación.

1. **Gobierno del territorio.** Valoramos como corresponde la voluntad de recuperar la gobernabilidad del territorio por la vía de establecer reglas para lo pasado, pero también hacia el futuro, así como a través de las denuncias del Ejecutivo municipal contra un sistema fraudulento de habilitación masiva de loteos comerciales que tuvo lugar durante la gestión Garro, sin antecedentes, que adquirió una dinámica que supone una hipoteca para el futuro de nuestro territorio y su sociedad.
2. **Reivindicación de principios.** Avalamos plenamente las orientaciones expresadas en el capítulo de principios del Proyecto en cuanto a garantizar el derecho al territorio, el reparto equitativo de cargas y beneficios, el interés social en el uso del suelo y la gestión democrática de la ciudad. En ese sentido es importante remarcar que el conflicto de tierras abarca a la sociedad toda; es uno solo que nos atraviesa a todos y se origina en el mal funcionamiento del mercado, la pérdida de presencia del estado y la tremenda desigualdad en los ingresos. La informalidad urbana también es un problema del mercado.
3. **Cerrar un conflicto.** Comprendemos la necesidad de dar un cauce al conflicto abierto con los urbanizadores que expresen voluntad de atenerse a la legalidad y a las reglas que se impongan, y sobre todo dar certezas a los compradores que han sido víctimas de las maniobras y a los trabajadores vinculados con el sector.
4. **El lugar de los barrios populares.** Sería importante, tal vez en el futuro COU, dar visibilidad a los BP en los instrumentos de ordenamiento del territorio. Sabemos que ocupan una superficie de casi 2000 hectáreas, cercana a la de los loteos que se busca encuadrar. Proponemos que sean declarados como Zonas de Promoción del Hábitat Social como prevé la Ley 14.449. Sería un paso importante en el camino para que pronto lleguen los pavimentos y las restantes infraestructuras y equipamientos dentro de los barrios, y puedan integrarse así a la estructura general de la ciudad ampliada en cuanto a vialidades y servicios, que suponemos se planteará en los próximos meses.
5. **La valorización inmobiliaria en este proceso.** Sería fundamental dar en el Concejo Deliberante tratamiento simultáneo a este Proyecto y al de la nueva norma de captación de valorizaciones inmobiliarias anunciada en el artículo 31 del texto que conocemos, para que queden claras las contraprestaciones que habrá para habilitar estos loteos ilegales u otros, y contemos con certezas sobre los recursos destinados al hábitat social para poder planificar rápidamente su destino.
6. **Inconsistencia en los plazos de pago.** De lo contrario, si se mantuviera el plazo para el efectivo pago de la valorización inmobiliaria (que sería al momento de la convalidación provincial de la ordenanza sobre loteos ilegales - arts. 84 y 85), no habrá tiempo para actualizar la norma de plusvalía, reglamentarla y realizar las tasaciones. También se fija un plazo de 60 días para que los urbanizadores adhieran al programa

(art 91) y al adherir, cualquiera sea su encuadre, deberían aceptar la aplicación de la nueva regulación de valorización y no la anterior.

7. **Resolución por vía reglamentaria.** Si no fuera posible modificar la ordenanza fiscal y tarifaria, pedimos que se dicte un nuevo decreto reglamentario de la tasa de valorización vigente, sustituyendo al absurdo Decreto 66/2021, que determinó pagos solo simbólicos a los loteadores ilegales. Solicitamos que cualquier nueva norma que rija establezca un mecanismo de cálculo que refleje los valores reales del mercado; si fuera necesario, el municipio puede actualizar valores fiscales con este criterio. En los casos de loteos ilegales que llegaron a factibilidad técnica en la gestión Garro, (que todo indica son básicamente barrios cerrados del eje norte), se admitiría que se encuadren en la norma preexistente a la que ahora se sancione. Eso implica que podrían pretender regirse también por el decreto 66/2021 si no se modifica en los próximos días. Para el cálculo de plusvalía además, habría que considerar que la norma preexistente de barrios cerrados (ordenanza 12.191), admite un 30% de superficie para vivienda multifamiliar en esos emprendimientos, lo que implicaría una plusvalía mucho más abultada que deberá también indefectiblemente calcularse[1].
8. **Destino de los recursos.** Consideramos muy positiva la creación del Fondo Municipal de Desarrollo Urbano y del nuevo Banco de Inmuebles, pero pedimos que se considere que los recursos por valorización inmobiliaria, en bienes o dinero, no pueden ser afectados a otro destino que no sea el de la propia ley y todo lo referido al hábitat popular a través de la cuenta especial "Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat" ya existente, cuestión que solicitamos quede expresamente aclarada. En ese sentido van las propuestas para agregar a la nueva ordenanza del Consejo Local y la del Fondo Municipal de Desarrollo Urbano.
9. **Producción de suelo accesible.** Si bien se propone derogar la Ordenanza de Generación de Suelo Urbano 12.377, sería importante en todo caso reemplazarla por un proyecto superador. Muchos loteadores posiblemente aspiren en el futuro a obtener los importantes beneficios de la Ley 14.449 para "lotes con servicios". Sin embargo, el tope ahora establecido de 18.000 UVIs (unos 18.000 dólares oficiales) para los lotes de libre venta comercial con ese encuadre parece excesivamente alto aun para sectores medios o trabajadores estables, a quien también busca beneficiar la ley: a razón de 90 dólares el m² aproximadamente, más aún si no se resuelve el problema mayor que es el financiamiento.
10. **Oportunidades para los más pobres.** A su vez, la generación de suelo de interés netamente social es un objetivo que se expresa en el Proyecto, pero debería estar acompañada de la creación de un mecanismo directo, concreto y simultáneo para que, junto con la regularización de loteos comerciales, se habiliten nuevas oportunidades de acceso al suelo bien ubicado para las familias con escasa o nula capacidad de pago ya que es poco probable que se localicen dentro de

los propios emprendimientos comerciales. Proponemos que los loteadores presenten suelo bien

localizado en el que ellos mismos harían las obras con este fin, como condición para dar curso a los expedientes de sus respectivos loteos comerciales. En este punto es imprescindible arbitrar mecanismos concretos para anticiparse en lo posible el aumento general del valor del suelo en predios vacantes que inducirá la aprobación de un gran conjunto de nuevos loteos comerciales. Sobre todo, cuando presumimos que el suelo urbanizable que quede habilitado bajo cualquier régimen de urbanización será relativamente escaso.

11. **Producción social.** Pedimos la rápida resolución de los emprendimientos de producción social, como los A.R.C.A, el loteo de ex Planeadores, el asentamiento Evita y otros que estarían incluidos en el anteproyecto.
12. **Compromiso con el debate.** Aspiramos a participar activamente en la discusión pública de este anteproyecto y de la formulación del futuro plan de ordenamiento territorial definitivo, en el que confiamos se contemplarán de la mejor manera posible todas las gravísimas necesidades que atravesamos en materia de hábitat. Nos ponemos completamente a disposición para contribuir en lo que nos sea posible.

[1] Entendemos que el encuadre en la norma anterior para los casos que llegaron a obtener Factibilidad podría invalidar incluso la exigencia de las importantes restricciones hídricas que establece el Proyecto.

A los 11 días del mes de Abril del 2025, firman al pie los presentes:

- Lopez, Eduardo. 16.760.357 (**Facultad de Trabajo Social/Cedyt**).
- Momendez, Marcela. 27.077.216. (**Frente Patria Grande**).
- Del Cueto, Soledad. 18.363.643. (**Pastoral Social de la arquidiócesis de La Plata**).
- Ramírez, Alberto. 16.901.790. (**Frente Cajade. CTAT. Subsecretaría de Hábitat**).
- Flores, Viviana. 34.532.007. (**Movimiento Justicia y Libertad/Mesa de Barrios Populares**).
- Benelis Veras, María Isabel. 24.738.242. (**Vecina autoconvocada Barrio 1ro de Agosto**).
- Coppolillo, Verónica. 27.714.093. (**25 de Mayo/Mesa de Barrios Populares**).
- Cruz, María Eugenia. 28.433.447. (**Corriente Militante Lealtad La Plata/Encuentro de organizaciones de un Habitar Justo de La Plata**).
- Echegaray, Paulo. 31.976.285. (**Movimiento Evita/ Mesa de barrios Populares/Encuentro de organizaciones de un Habitar Justo de La Plata**).
- López, María Agustina. 42.345.058. (Representación de la **Concejala Di Dio**).
- Iglesias, Inés. 24.040.678 (**Consejo Social de la UNLP**)