

NUESTRO PUNTO DE VISTA FRENTE AL PROYECTO DE ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y TRATAMIENTO DE LOTEOS

21/4/2025

Las ideas principales

Aplaudimos que se busque retomar el gobierno del territorio;

Señalamos que el conflicto de tierras atraviesa a toda la sociedad.

Pretendemos que el Proyecto incluya los problemas y las soluciones para el hábitat social con instrumentos concretos y efectivos.

Los contenidos del documento

- A. Contradicciones entre el Proyecto de Ordenanza y la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat (pag 1)
- B. Propuestas de modificación del articulado del Proyecto de Ordenanza (pag 4)

A. Contradicciones entre el Proyecto de Ordenanza de O.T. y Tratamiento Administrativo de Loteos y la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat

➤ 1. Uso de recursos: de la cuenta especial al fondo genérico

Lo que dice la Ley 14.449

Establece que los recursos originados en la valorización inmobiliaria deben destinarse exclusivamente a políticas de hábitat popular, mediante una cuenta especial específica y trazable.

Lo que hace el proyecto de ordenanza

Crea un nuevo fondo genérico (Fondo Municipal de Desarrollo Urbano) que absorbe esos recursos, sin garantizar su destino al hábitat social. Destino similar establece para el patrimonio en inmuebles originados en los instrumentos de la Ley

Contradicción

Según el dictamen presentado por la Mesa Técnica del Consejo Local (agregado al expediente) esto representa un retroceso regresivo y una

posible violación del principio de intangibilidad de los recursos previstos en la Ley.

➤ **2. Función social del suelo: principio declarado, pero no garantizado**

Lo que dice la Ley 14.449

Reconoce que la propiedad debe cumplir una función social y propone mecanismos concretos para garantizar el acceso justo al hábitat

Lo que hace el proyecto de ordenanza

Si bien declara principios loables no garantiza su cumplimiento efectivo (ej. No se concreta cómo se redistribuirán los suelos urbanizados y no se da visibilidad a los actuales barrios populares como objeto de planificación e inversión)

Contradicción

El dictamen valora los principios enunciados, pero advierte que la implementación es débil o ausente, especialmente en lo relativo al acceso real al suelo por los sectores más empobrecidos

➤ **3. Reparto equitativo vs. Plazos y mecanismos poco claros**

Lo que dice la Ley 14.449

Los instrumentos de captura de valorización deben aplicarse con criterios objetivos y transparentes, para garantizar la equidad territorial

Lo que hace el proyecto de ordenanza

Establece plazos y condiciones para el pago de valorización que pueden dejar sin efecto la captación real de recursos si no se ajustan o modifican normas previas (como el decreto 66/2021)

Contradicción

Los loteadores podrían beneficiarse con valores irrisorios de plusvalía, lo que anula la redistribución de cargas y beneficios y genera un perjuicio al Fondo de Hábitat.

➤ **4. Participación comunitaria: sin canales reales**

Lo que dice la Ley 14.449

Promueve una planificación participativa y democrática, con intervención de cooperativas, organizaciones y consejos locales

Lo que hace el proyecto de ordenanza

No garantiza mecanismos de consulta vinculante ni espacios de co-gestión, aunque menciona a un futuro plan bajo principios participativos.

Contradicción

El dictamen insiste en la necesidad de que el Consejo Local participe activamente en la elaboración del plan definitivo, y en el seguimiento de la implementación

➤ **5. Acceso al suelo social: sin mecanismos concretos**

Lo que dice la Ley 14.449

Plantea estrategias claras para generar suelo bien ubicado, accesible y con servicios para sectores populares.

Lo que hace el proyecto de ordenanza

No prevé mecanismos inmediatos ni obligatorios para que los desarrolladores privados aporten suelo social, ni establece condiciones claras para lotes con servicios

Contradicción

El dictamen propone que los loteadores cedan suelo bien ubicado y hagan las obras necesarias como condición para avanzar en sus expedientes.

Conclusión

El proyecto de ordenanza:

- ☀ Debilita el destino específico de los fondos previstos por la Ley 14.449
- ☀ No garantiza instrumentos efectivos para la redistribución territorial
- ☀ No concreta mecanismos de participación ciudadana ni acceso popular al suelo
- ☀ Y aunque enuncia principios correctos a los que adherimos, carece de medidas que los hagan realidad.

Por todo ello, el estamento de organizaciones sociales del Consejo Local de Tierra y Hábitat proponen reinsertar y proteger el espíritu de la Ley 14.449, asegurando:

1. No derogar la Cuenta Especial existente; participación activa del Consejo Local de Tierra y Hábitat

2. Compromiso real con la producción social de suelo e infraestructura social
3. Mecanismos para la captación de plusvalía en base a valores reales, para el futuro pero también para la regularización en curso.
4. Fondo mínimo garantizado para inversión en hábitat social

B. Propuesta de modificación del articulado del Proyecto de Ordenanza

1. Cuenta especial

Se busca preservar el destino de los recursos en dinero o bienes originados en la aplicación de instrumentos a que habilita la Ley 14.449, tanto los que forman parte del Fondo Municipal como los del Banco de Inmuebles, para evitar que se diluyan en otros usos del Fondo, como preservación patrimonial, por ejemplo, o la rotonda de La Cañada .

Detalle de las modificaciones:

Se agrega un artículo después del actual artículo 21 del Proyecto referido al Banco de Inmuebles municipales.

"ARTICULO 22: Afectación específica. A los efectos de su correcta asignación, los inmuebles originados a través de los instrumentos a que habilita la Ley 14.449 serán destinados únicamente al cumplimiento de los objetivos que determina la propia Ley e incluidos en las previsiones del artículo 6 y 7 de la Ordenanza 11.218, sin perjuicio de otros inmuebles que pudieran asignarse con iguales fines".

Se anula la derogación de artículos específicos en la Ordenanza de creación del Consejo Local vigente

"ARTICULO 88:....."

Se elimina la derogación dispuesta por ese artículo de los artículos 1 a 4 y 7 y 8 de la Ordenanza 11.218. Esto no obsta para que se siga trabajando la modificación en la composición y otros aspectos tal como se viene haciendo en el Consejo Local.

2. Acciones para el hábitat social

Se limitan los valores máximos en loteos comerciales amparados en la Ley 14.449;

Se estipulan condiciones específicas para las nuevas urbanizaciones de producción social enmarcadas en programas públicos o iniciativas comunitarias;

Se establece un encuadre normativo para los Barrios Populares reconocidos por ley nacional y provincial;

Se promueve una programación de inversiones para el hábitat social;

Detalle de las modificaciones

Se modifica el tope dispuesto en el artículo 11 sobre monto máximo por considerarse que el propuesta resulta excesivamente alto teniendo en cuenta los beneficios que otorga la Ley 14.449 para los desarrollos. Hoy se están vendiendo lotes de 200 m2 con agua potable dentro de lo que ahora será la zona de territorialidad urbana, a 7.000 u 8.000 dólares. Un UVI tiene un valor aproximado al de un dólar en el mercado único.

"ARTICULO 11

a) Uso del Suelo

1. Deberán constituirse como vivienda única y no podrán valuarse en un monto superior a 9.000 UVIs"

Se agrega un punto al artículo 11 inciso a) a continuación del punto 7 sobre régimen especial en Zonas de Territorialidad Urbana reconociendo como condición preexistente a los proyectos de producción social del hábitat como los A.R.C.A, emprendimientos Procrear en cualquier estado de avance u otros similares.

"ARTÍCULO 11

a) *Uso del suelo*

7. Los emprendimientos de urbanización mediante producción social, con fondos públicos del ex Fondo de Integración Social y Urbana o programa PROCREAR, otras fuentes de financiamiento o recursos de la propia comunidad, que tuvieran convenios suscriptos, hubieran adquirido inmuebles o los tuvieran en posesión desde antes de la fecha de la sanción de la presente, podrán proseguir en base a los proyectos originales, debiendo determinarse todas las medidas de mitigación ambientales y territoriales que establece el Programa de Tratamiento Administrativo de Loteos Ilegales".

Se agrega un inciso al artículo 11 a), luego del actual inciso 9 creando distritos especiales para que queden plenamente reconocidos los barrios populares en el COU, como paso para planificar e implementar acciones para su integración socio urbana.

"ARTICULO 11

a) Uso del Suelo

10. Créase como Subzonas Especiales de Promoción del Hábitat Social dentro de la Zona Especial de Territorialidad Urbana en el marco de lo establecido en los artículos 44 y 45 de la Ley 14.449 a los polígonos que delimitan los asentamientos reconocidos expresamente en el Registro Nacional de Barrios Populares y/o el Registro Provincial de Villas y Asentamientos y amparados en las respectivas leyes que los enmarcan. El Departamento Ejecutivo contemplará para estas subzonas planes y programas específicos para su progresiva integración social y urbana. A tal efecto considerase formalmente que la Municipalidad detenta exclusivamente la posesión de calles, espacios verdes públicos y espacios para equipamiento, debiéndose realizar progresivamente las mensuras correspondientes”.

Se agrega un artículo después del anteriormente agregado como 28 (ver punto 1 de este documento) en el capítulo sobre Fondo Municipal de Desarrollo Urbano y Territorial estableciendo la obligación de programar el uso de los recursos para el hábitat social .

“**ARTICULO 29:** El Departamento Ejecutivo realizará una estimación del monto de los ingresos por cualquier concepto que tengan como destino intervenciones vinculadas con el hábitat social con una frecuencia al menos semestral, y propondrá una programación de su uso que será sometida a consideración del Consejo Local de Hábitat y comunicada a este Honorable Concejo Deliberante. Determinará de manera tentativa:

a) el porcentaje de la Contribución por Valorización Inmobiliaria que será solicitado a los titulares de urbanizaciones comerciales nuevas o a regularizar, bajo la forma de cesión de suelo urbanizado a asignar a hogares que forman parte del Registro Municipal de Demanda Habitacional, con obras preferentemente materializadas a través de cooperativas de trabajo y con supervisión municipal;

b) el de igual origen que será destinado a obras o intervenciones en Barrios Populares para mejoras, infraestructura o equipamiento.

La efectivización de la contribución bajo las formas a) o b) será condición para la habilitación del loteo ilegal bajo tratamiento administrativo. Cuando hubiera planos aprobados esta condición dará lugar a la anotación de restricciones. Podrá contemplarse la unificación de contribuciones del ítem a) correspondientes a más de un titular para materializar un mismo proyecto.

c) Recursos de otros orígenes y los fines propuestos”

3. Cálculo de la valorización inmobiliaria y oportunidad de cobro

Busca determinar un procedimiento para que puedan cobrarse valores razonables no solo a futuro sino a los propios loteos a regularizar,

estableciendo como condición para la vigencia del nuevo texto de la Ordenanza de O.T y Tratamiento de Loteos que se dicte al menos una nueva reglamentación de cobro de plusvalía en reemplazo de la que rige desde 2021 de la que resultan valores que no reflejan la situación de mercado, según el espíritu de la Ley, ni las condiciones reales de cada caso.

Detalle de las modificaciones:

Se agrega una frase al artículo 31 del Proyecto. Quedará como sigue:

"ARTICULO 31: Encomiéndose al Departamento Ejecutivo la elevación de un proyecto de ordenanza que establezca la contribución por valorizaciones inmobiliarias en reemplazo del Título XX (Tributo por Plusvalía Urbanística) de la Ordenanza 12.621, en función de lo establecido en la presente, y la creación de la Tasa de Subdivisión. *(hasta acá texto original que posterga un cobro razonable a los loteos que se regularizan)*

(Agregamos). Sin perjuicio de ello y como condición para su efectiva puesta en vigencia de la presente Ordenanza, el Departamento Ejecutivo deberá sancionar una reglamentación de la aplicación del actual texto del Título XX de la Ordenanza 12.621 que prevea un cálculo de valores por cambio de zonificación e indicadores urbanísticos originados en la presente, basado en la realidad económica. Reemplazará al Decreto 066/2021. Autorízase al Departamento Ejecutivo a contratar al efecto los servicios del Banco de la Provincia de Buenos Aires u otros organismos públicos especializados".

Se modifica el primero de los artículos del régimen especial general que refiere a barrios cerrados, en particular los que habían llegado a factibilidad o prefactibilidad en su momento sobre la base de normas ilegales. Se modifica el derecho que se les otorga a seguir tramitando con las normas anteriores, según el cual nada de esta nueva ordenanza le sería aplicable, lo que es un absurdo. Pretendemos preservar que se pague una plusvalía razonable además de las otras condiciones ambientales y territoriales. Casi todos los que están en juego tienen factibilidad, que es la condición que cita la norma. Quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTICULO 11

a) Uso del Suelo

6. (A partir de 9404/86).... Asimismo podrán proseguir aquellos que hubieran obtenido únicamente la factibilidad municipal, se encuentren en condiciones de avanzar conforme a la regulación vigente hasta la fecha de convalidación provincial de la presente, *(hasta acá texto original)*

(Agregamos) exclusivamente en lo referido a los indicadores urbanísticos que rijan, que serán los de las normas de rezonificación en la que dichas factibilidades se sustentaron. En todo lo demás les serán aplicables las condiciones de la presente Ordenanza una vez convalidada así como las reglamentaciones que en consecuencia se dicten, todo lo

cual deberá ser aceptadas por sus titulares dentro de los dos meses de su entrada en vigencia, disponiendo de un plazo de seis meses totales para continuar la gestión de dicha tramitación”.

Se modifica el artículo 78 en relación a los plazos para aceptar las condiciones que impone la nueva ordenanza como requisito para continuar con las tramitaciones. Se determina que el plazo se cuenta a partir de que encuentre convalidada la Ordenanza pero también sancionados los decretos reglamentarios. Esto permite que se notifiquen también de los cambios en el cobro de la plusvalía que pretendemos que se dicten. Quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTICULO 78. **Plazos.** Los titulares de los proyectos comprendidos en el artículo 75 deberán manifestar su voluntad de continuar con los mismos y su pleno ajuste a lo establecido en la presente Ordenanza en un plazo máximo de 60 días hábiles administrativos, contados a partir de la fecha de vigencia de la presente y de las reglamentaciones necesarias para su aplicación. En caso de no cumplirse con este requerimiento, se dispondrá su exclusión del programa y posterior archivo”.

4. Piso mínimo de inversiones anuales en Barrios Populares

Se garantiza un piso mínimo obligatorio de asignación presupuestaria para Barrios Populares proporcional a la incidencia estimada de la población en estas localizaciones sobre el total de la población del partido.

Detalle de las modificaciones:

Se agrega un nuevo artículo al capítulo del Fondo Municipal a continuación del 29 anterior.

“ARTICULO 30: Queda determinado un piso mínimo para obras de mejora, infraestructura y equipamiento en beneficio de los Barrios Populares reconocidos en el Registro Nacional de Barrios Populares y el Registro de Villas y Asentamientos de la Provincia, equivalente a un 15% del presupuesto total anual de inversiones en Obra Pública. Autorízase al Departamento Ejecutivo a realizar las adecuaciones preupuestarias correspondientes para el año en curso en forma proporcional a lo que resta del ejercicio a contar desde el momento de la sanción de la presente”.

NOTA: Se deberán ajustar las numeraciones de artículos en virtud de los agregados.