



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

CPDE. EXPTE. N° 4011-0003271-MB-2014//4131-HCD-2014 – DESPACHO N° 174 COMISION DE:
PRESUPUESTO, IMPUESTOS Y HACIENDA.-

VISTO

El Expediente N° 4011-0003271-MB-2014//4131-HCD-2014 Referente a ; Anteproyecto de Ordenanza – Adhesión a la Ley Provincial N° 14.449 de Acceso Justo al Habitat; y

CONSIDERANDO

Que es un hecho que Berazategui presenta una demanda habitacional diversificada, teniendo en cuenta no sólo a los ciudadanos en situación de mayor vulnerabilidad con respecto al acceso a una vivienda digna, sino también a quienes hoy por hoy buscan acceder a su casa propia por medio de la autogestión, viviendas de construcción progresiva, o del programa estatal PRO.CRE.AR;

Que como fuente de derecho en la materia, debemos recordar que la reforma Constitucional de 1957 incorporó el Derecho a la Vivienda Digna y la reforma de 1994 en su Artículo 4º, instituyó el Principio del Desarrollo Sustentable que lleva insito el de Utilización Racional del Suelo así como el deber del Estado y de los ciudadanos de preservar los recursos naturales y el Patrimonio Cultural;

Que el Artículo 36º Inciso 7 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires contempla y protege como derecho fundamental el derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable, así como se establece en el Artículo 31º de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires;

Que la Ley N° 14.449 de Acceso Justo al Hábitat define los lineamientos generales de las políticas de hábitat y vivienda y promueve en los diferentes municipios de la Provincia de Buenos Aires acciones dirigidas a resolver en forma paulatina el déficit urbano habitacional;

Que esta norma establece objetivos puntuales, como: promover la generación y gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios informales; atender integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional; y generar nuevos instrumentos para reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo;

Que de este modo, no solo ha plasmado una de las reivindicaciones populares más importantes de este último tiempo, como es el acceso a la vivienda, sino que también ha venido a consagrar el Artículo 14 bis de nuestra Constitución Nacional, tanto en su fas planificadora como reguladora: el Estado empresario invirtiendo en el desarrollo urbano de los territorios;

Que debemos destacar que es muchísimo lo que se ha hecho a partir del año 2003 en esta materia, lograr que el derecho social del acceso a la vivienda esté masificado en la mayoría del pueblo nos obliga a pensar en términos de largo plazo. Un dato más que relevante arroja que nuestro gobierno nacional ha dado 900 mil soluciones habitacionales a la actualidad;

Que tal como se expresara en los “Fundamentos” de la norma “...pese a estos importantes avances en la ejecución y realización de soluciones habitacionales y de infraestructura social, el déficit urbano habitacional estructural no ha podido revertirse, razón por la cual se impone elaborar nuevas soluciones en las que intervengan los sectores sociales involucrados, los municipios y el gobierno provincial”;



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

CPDE. EXPTE. N° 4011-0003271-MB-2014//4131-HCD-2014.-

Que en los últimos años, y más allá del esfuerzo estatal mencionado, ha aumentado el déficit de suelo urbano y viviendas para sectores sociales medios y bajos. Asimismo se ha acrecentado y densificado la población que habita en villas y asentamientos. Por otra parte se ha producido una fuerte concentración de la renta urbana que se materializa a través de la realización de prácticas especulativas por parte de los desarrolladores y propietarios, lo cual da como resultado una gran cantidad de inmuebles deshabitados y terrenos baldíos aptos para ser edificados pero que se encuentran retenidos a la espera del aumento del valor del suelo. El precio del suelo ha experimentado aumentos que superan toda lógica, afectando principalmente a los más jóvenes que se ven imposibilitados de acceder a su primera vivienda;

Que en este contexto, el Estado Nacional mediante el Decreto N° 902 de fecha 12 de Junio de 2012 creó un Fondo Fiduciario Público denominado "Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar" ("PRO.CRE.AR") con miras a atender en forma integral el desarrollo de proyectos urbanísticos destinados a familias e individuos conformado, entre otros bienes, inmuebles cedidos por el Estado Nacional. Los destinos de este Fondo son la construcción de viviendas, el desarrollo integral de proyectos urbanísticos e inmobiliarios y el otorgamiento de créditos hipotecarios con el objeto de mejorar y facilitar el acceso a la vivienda de sectores socioeconómicos bajos y medios de la población;

Que apoyando esta iniciativa Nacional, nuestro Municipio celebró en Noviembre de 2012 con el Comité Ejecutivo creado por el referido Decreto, un Convenio Marco de Colaboración a fin de facilitar la implementación del Programa en nuestro Partido. Desde entonces, hemos trabajado conjuntamente aunando esfuerzos a fin de lograr los objetivos del Programa;

Que se puede analizar las bondades de este programa desde varios puntos de vista: por un lado, obviamente, desde la reivindicación del derecho a la vivienda propia, el acceso a la vivienda; y, por el otro, puede ser reivindicado desde la fase económica del Estado interviniendo para activar la economía en un claro proceso de recesión y de retroceso mundial;

Que justamente, esta ley es funcional para que este programa se pueda profundizar porque atiende directamente a recuperar la demanda del suelo y ver a la tierra, al territorio del suelo, como una función social en una sociedad, así como crea una herramienta estatal para que se desalienten prácticas especulativas en el mercado inmobiliario;

Que por otro lado, esta iniciativa legislativa en su artículo 51 obliga a todos los emprendimientos de tipo country o barrios privados a ceder un porcentaje de su territorio o su equivalente en dinero para que el Estado local lo pueda invertir en planes de construcción y/o mejoramiento de viviendas, infraestructura de servicios públicos, áreas de recreación, entre otros;

Que esta ley tiene muchas innovaciones, que fueron completadas con mecanismos de control del gasto público para lograr un justo equilibrio en torno al concepto de la función social de la propiedad, y establece regulaciones públicas sobre el uso del suelo y la planificación humana, superadoras de los intereses especulativos del mercado inmobiliario, superando las disposiciones aun vigentes del Dto. Ley 8912/77;

Que la planificación urbanística en Berazategui se enmarca en una gestión democrática de la ciudad, lo cual significa que todas las iniciativas de vivienda deben ser debidamente integradas en los proyectos de urbanización, generar espacios para la participación de la ciudadanía en los procesos de definición de las políticas municipales de acceso al hábitat y a la vivienda, así como garantizar el pleno acceso a la información de los programas y recursos disponibles;



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

CPDE. EXPTE. N° 4011-0003271-MB-2014//4131-HCD-2014.-

En suma, creemos necesario contar con un marco normativo específico que permita promover una gestión urbanística en la Ciudad que genere las condiciones de hábitat para el óptimo desarrollo de estas iniciativas, teniendo como eje central el acceso equitativo al derecho a la vivienda y contemplando la demanda habitacional local en toda su complejidad.

POR ELLO

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE, SANCIONA CON FUERZA

DE:

O R D E N A N Z A N° 5226

ARTÍCULO 1°: ADHIERASE el Municipio de Berazategui en todos sus términos a la Ley Provincial N° 14.449 de Acceso Justo al Hábitat, que 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.-

ARTICULO 2°: DESIGNASE como Autoridad de Aplicación de la presente Ordenanza al "AREA DE GESTION DE INMUEBLES MUNICIPALES" dependiente de la Jefatura de Gabinete, quien será la encargada de dar fiel cumplimiento a la Ley 14.449, de registrar las demandas habitacionales del Partido y de informarlas al Poder Ejecutivo Local para su Planificación, conforme indica el Artículo 6° de la norma adherida..

ARTICULO 3°: COMUNIQUESE a quienes corresponda, dése al Registro General y cumplido, ARCHIVESE.-

Berazategui, 5 de Diciembre de 2014.-

Fdo. Sr. Presidente del H.C.D.: **DR. ESTEBAN A. AYALA**
Sr. Secretario del H.C.D.: **SILVIO OSVALDO ACUÑA**
ES COPIA FIEL