

Municipio de Avellaneda

Boletín Oficial

Edición N°77



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES

Tabla de Contenidos

Tabla de Contenidos	2
AUTORIDADES	3
ORDENANZAS	4
DECRETOS DE	7
RESOLUCIONES DE	10

AUTORIDADES

INTENDENTE
Sr. Alejo Chornobroff

Ordenanza N° 29345

Avellaneda, 10/06/2021

VISTO

EL expediente N° 2-0-85219/2021 HCD 3-0-50016/2021; y

CONSIDERANDO:

Que nuestra Constitución Nacional reconoce en sus artículos 75 incisos 19 y 22 el derecho que toda persona posee a una vivienda digna, entre otros derechos económicos, sociales y culturales;

Que en el marco del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, incorporado a nuestro ordenamiento jurídico a partir de la reforma constitucional de 1994, los estados reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia;

Que la reforma constitucional de 1957 incorporó el derecho a la vivienda digna y la reforma de 1994 en su artículo 41 instituyó el principio del desarrollo sustentable que lleva ínsito el de utilización racional del suelo, así como el deber del Estado y de los ciudadanos a la preservación de los recursos naturales y el patrimonio cultural;

Que reconocido de este modo, el derecho humano a una vivienda adecuada tiene una importancia fundamental para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales;

Que Argentina enfrenta el desafío de plantear la reforma urbana a partir de legislación que reconozca presupuestos básicos para el desarrollo urbano con inclusión social, generando instrumentos legales y de gestión del suelo y de la vivienda en todos los niveles de gobierno, estableciendo como regla principal la justa distribución de las cargas y beneficios que produce el crecimiento de las ciudades;

Que a pesar de procesos de gran crecimiento económico y de reconocimiento de derechos sociales y culturales, con una enorme inversión pública en todas las materias de desarrollo nacional, no se ha podido lograr la realización plena del derecho a la tierra y la vivienda digna, ya que la oferta de dichos bienes fundamentales opera casi exclusivamente con la lógica del mercado;

Que la Ley N° 14449, conocida como Ley de Acceso Justo al Hábitat 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;

Que entre los objetivos específicos de dicha ley se encuentran (a) promover la generación y facilitar la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios informales (b) abordar y atender integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional y (c) generar nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo;

Que dicha ley define los lineamientos generales de las políticas de hábitat y vivienda y regula las acciones dirigidas a resolver en forma paulatina el déficit urbano habitacional, dando prioridad a las familias bonaerenses con pobreza crítica y con necesidades especiales;

Que asimismo la normativa en cita contempla a la vivienda y el hábitat digno como un derecho que comporta la satisfacción de las necesidades urbanas y habitacionales de los ciudadanos de la Provincia, especialmente de quienes no logren resolverlas por medio de recursos propios, de forma de favorecer el ejercicio pleno de los derechos fundamentales;

Que los Municipios deberán, en dichos términos, implementar en forma progresiva y según los medios disponibles, actuaciones de diferente escala dirigidas a desarrollar nuevas áreas residenciales en centros urbanos o en asentamientos rurales, mediante la construcción de conjuntos de viviendas o urbanísticos o de desarrollo progresivo que cuenten con la infraestructura y los servicios, las reservas de equipamiento comunitario y espacios verdes;

Que del análisis del ejido municipal surge la existencia de gran cantidad de inmuebles que se encuentran en estado de abandono y sobre los que recaen cuantiosas deudas fiscales, tanto municipales como provinciales;

Que dichos inmuebles en la mayoría de los casos producen inconvenientes relacionados con la sanidad e higiene ambiental, poniendo en peligro la salud de los vecinos;

Que algunos inmuebles abandonados producen problemáticas estructurales para el desarrollo urbano, siendo causa del estancamiento del proceso de densificación y consecuente obstaculización de la consolidación del ejido urbano, como manifestación y herramienta del progreso;

Que por su potencialidad, los usos en beneficio de la ciudad deben ser correctamente desarrollados por sus propietarios, dando un uso eficiente a los recursos existentes, ya que el financiamiento de las ciudades implica un necesario desarrollo equilibrado de áreas que cuentan con normas urbanas e infraestructuras de servicios;

Que las políticas de vivienda y hábitat son una función y responsabilidad pública y, por lo tanto, deben garantizar la defensa de derechos colectivos por aplicación del principio de la función social de la propiedad;

Que en ese sentido resulta necesario desarrollar planes, estrategias, programas, operatorias, proyectos y normas a fin de consolidar políticas públicas que propicien la integración socio-urbana y el desarrollo sostenible de la Ciudad de Avellaneda;

Que por ello se propicia el dictado de la presente Ordenanza, con fundamento en la necesidad de fortalecer la regulación pública sobre el suelo urbano con la finalidad de desalentar prácticas especulativas, utilizando e incorporando al ordenamiento jurídico local instrumentos de recuperación y redistribución social de la valorización de los inmuebles.

Que tomó intervención la Secretaría Legal y Técnica, no realizando objeciones al respecto;

Que este Cuerpo Deliberativo estima conveniente y oportuno proceder al dictado de la norma pertinente;

Por ello:

El Honorable Concejo Deliberante de Avellaneda, ha sancionado en Sesión Ordinaria, la siguiente

ORDENANZA

ARTICULO 1°: Crease el Registro Público Municipal de Inmuebles Baldíos, Inmuebles con Edificación Derruida o con Edificación Paralizada, de acuerdo a las definiciones y categorías previstas en el artículo 84° del Decreto Ley 8912/77, el que estará a cargo de la dependencia que determine la reglamentación de la presente.

Dicho registro será actualizado y publicado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, previa realización de un relevamiento por parte de sus áreas pertinentes.

ARTICULO 2°: Facúltese al Departamento Ejecutivo a establecer criterios que permitan la adecuada caracterización de los inmuebles según las categorías previstas en el artículo 84° del Decreto Ley 8912/77, pudiendo para ello realizar todo tipo de inspecciones y actos de constatación.

ARTICULO 3°: Será obligatorio para todos los titulares de dominio que se incluyan en el Registro Público Municipal de Inmuebles Baldíos, Inmuebles con Edificación Derruida o con Edificación Paralizada el parcelamiento o la edificación de dichos inmuebles, en los términos del artículo 4° de la presente Ordenanza.

ARTICULO 4°: Dejase establecido que el plazo para parcelar o edificar los inmuebles será de tres (3) años contados a partir de la notificación prevista en el artículo 5° de la presente Ordenanza, o de la publicación del Registro Público Municipal de Inmuebles Baldíos, Inmuebles con Edificación Derruida o con Edificación Paralizada creado en el artículo 1° de la presente Ordenanza en Boletín Oficial Municipal, en caso de inmuebles respecto de los cuales no sea posible individualizar su titularidad.

El proyecto deberá ser presentado ante la Dirección de Obras Particulares municipal dentro de los dos (2) años contados a partir de la notificación prevista en el artículo 5° de la presente Ordenanza, o de la publicación del Registro Público Municipal de Inmuebles Baldíos, Inmuebles con Edificación Derruida o con Edificación Paralizada creado en el artículo 1° de la presente Ordenanza en Boletín Oficial Municipal, en caso de inmuebles respecto de los cuales no sea posible individualizar su titularidad.

A partir de la aprobación del proyecto, el propietario tendrá un (1) año de plazo máximo para iniciar las obras.

El plazo de conclusión de las obras no podrá exceder de cuatro (4) años desde la publicación del inmueble en el Registro Público.

ARTICULO 5°: Los propietarios de los inmuebles deberán ser notificados de la configuración de la obligación prevista en el artículo 3° de la presente Ordenanza por el Departamento Ejecutivo Municipal a su domicilio fiscal.

El Departamento Ejecutivo deberá publicar en el Boletín Oficial Municipal el listado de los inmuebles que forman parte del Registro Público Municipal de Inmuebles Baldíos, Inmuebles con Edificación Derruida o con Edificación Paralizada creado por el artículo 1° de la presente Ordenanza.

ARTICULO 6°: Los plazos señalados no se alterarán, aunque durante su transcurso se efectúen transmisiones de dominio y cuando esto ocurra deberá hacerse constar dicha circunstancia en la escritura traslativa de dominio e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble.

ARTICULO 7°: Aquellos inmuebles que sean incorporados al Registro Público Municipal de Inmuebles Baldíos, Inmuebles con Edificación Derruida o con Edificación Paralizada sufrirán un incremento del 50% sobre lo que les corresponda tributar por aplicación de la Tasa por Servicios Generales.

ARTICULO 8°: GRAVAMEN ESPECIAL. En caso de incumplimiento de las obligaciones y plazos establecidos en el artículo 4° de la presente, se aplicará un gravamen especial sobre el inmueble consistente en un incremento progresivo de la Tasa por Servicios Generales por cinco (5) años del 50% (cincuenta por ciento) sobre la tasa vigente en la Ordenanza Impositiva, respecto del valor que el contribuyente hubiera abonado el período fiscal anterior,.

ARTICULO 9°: Transcurrido el plazo de cinco (5) años sin que la obligación de parcelar o edificar se hubiere cumplido, el Municipio continuará aplicando la alícuota máxima, hasta que se cumpla la citada obligación.

ARTICULO 10°: DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA. Transcurridos cinco (5) años de cobro del gravamen especial progresivo establecido sin que el propietario haya cumplido la obligación de parcelamiento o edificación, el inmueble

quedará declarado de utilidad pública y sujeto a expropiación por parte de la municipalidad. La Ordenanza que se dicte al efecto será remitida a la Legislatura de la Provincia de Buenos Aires a los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 31° de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires.

ARTICULO 11°: REGLAMENTACIÓN. Autorízase al Departamento Ejecutivo a reglamentar la presente Ordenanza a los fines de dar cumplimiento a los objetivos y previsiones contenidas, dictando los actos administrativos que a tales efectos sean necesarios.

ARTICULO 12°: De forma.

DECRETOS DE

Decreto N° 998

Avellaneda, 07/03/2022

Visto

El expediente N° 2-0-85219/2021 y 3-0-50016/2021; y

Considerando

Que por medio de la Ordenanza N° 29345 se creó el Registro Público Municipal de Inmuebles Baldíos, Inmuebles con Edificación Derruida o con Edificación Paralizada, de acuerdo a las definiciones y categorías previstas en el artículo 84° del Decreto Ley N° 8912/77 y su modificatoria Ley 14.449;

Que dicho Registro Público se encontrará a cargo de la dependencia que determine la reglamentación de la Ordenanza;

Que en el articulado de dicha Ordenanza se facultó al Departamento Ejecutivo a establecer criterios que permitan la adecuada caracterización de los inmuebles según las categorías previstas;

Que, asimismo, se autorizó al Departamento Ejecutivo a reglamentar dicha Ordenanza, a los fines de dar cumplimiento a los objetivos y previsiones contenidas, pudiendo dictar los actos administrativos que a tales efectos resulten necesarios;

Que en este sentido, la Ley Orgánica de las Municipalidades confiere al Departamento Ejecutivo la potestad de reglamentar las Ordenanzas (artículo 108 inciso 3);

Que a los fines de implementar los procedimientos administrativos ordenados por la Ordenanza sancionada resulta necesario establecer los pormenores que complementen a la norma;

Que tomó intervención la Secretaría Legal y Técnica;

POR ELLO,

EL INTENDENTE MUNICIPAL

DECRETA:

ARTICULO 1°: OBJETO. El presente tiene por objeto reglamentar las disposiciones establecidas por medio de la Ordenanza N° 29345 (Registro Público Municipal de Inmuebles Baldíos, Inmuebles con Edificación Derruida o con Edificación Paralizada).

CAPÍTULO I – DEL REGISTRO PÚBLICO

ARTICULO 2º: El presente capítulo tiene por objeto reglamentar las disposiciones previstas en el artículo 1º de la Ordenanza N° 29345

ARTICULO 3º: El Registro Público Municipal de Inmuebles Baldíos, Inmuebles con Edificación Derruida o con Edificación Paralizada de la Municipalidad de Avellaneda funcionará en la órbita de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

ARTICULO 4º: Para dar cabal cumplimiento a las disposiciones del artículo 1º de la Ordenanza N° 29345, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos realizará relevamientos paulatinos para localizar inmuebles que se encuentren sujetos a verificación.

Se considerarán como inmuebles sujetos a verificación por parte de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos todos aquellos inmuebles en los que se demuestre un evidente estado de abandono y/o descuido, y/o aquellos inmuebles baldíos, así como también las edificaciones o construcciones paralizadas; ello debidamente documentado a través de pruebas fotográficas, informativas y/o testimoniales.

Asimismo, se considerarán especialmente aquellos inmuebles que, cumpliendo alguna de las características del párrafo anterior, también registren una deuda por alguna de las Tasas Municipales mayor a 36 (treinta y seis) períodos.

CAPÍTULO II – DE LA CARACTERIZACIÓN DE LOS INMUEBLES

ARTICULO 5º: El presente capítulo tiene por objeto reglamentar las disposiciones previstas en el artículo 2º de la Ordenanza N° 29345, estableciendo criterios que permitan la adecuada caracterización de los inmuebles, de acuerdo con las categorías previstas en el artículo 84 del Decreto-Ley N° 8912/77.

ARTICULO 6º: INMUEBLES BALDÍOS. Serán considerados baldíos todos aquellos inmuebles sujetos a verificación que no posean construcciones en toda su extensión y cumplan con alguna de las siguientes características:

- A- Que el terreno se encuentre en un estado de abandono y descuido evidenciable desde la vía pública;
- B- Que el terreno en las condiciones que se encuentre represente un peligro inminente, actual o futuro para la sociedad;
- C- Que el terreno no sea utilizado por sus titulares para la realización de actividades económicas y/o de uso particular
- D- Que no exista una razón debidamente documentable a través de amplios medios probatorios por la cual el terreno se encuentre en dicho estado;

ARTICULO 7º: INMUEBLES CON EDIFICACIÓN DERRUIDA. Serán considerados Inmuebles con Edificación Derruida a los efectos de la presente Ordenanza y reglamentación todas aquellas construcciones que, con prescindencia de su valor arquitectónico y/o antigüedad en la construcción, posean un estado de abandono y/o descuido que denoten un peligro real o inminente para la sociedad, pudiendo considerarse como tales (no taxativamente) aquellos inmuebles con peligro de derrumbe, demoliciones inconclusas.

La consideración del inmueble sujeto a verificación como un inmueble con edificación derruida deberá contar, además de los requisitos aplicables al resto, con una memoria descriptiva (de las construcciones derruidas, ruinosas y/o devastadas) de la Dirección de Catastro y Obras Particulares, concluyendo que a juicio de dicha dependencia las mismas no reúnen las condiciones mínimas de uso y/o habitabilidad conforme a su destino.

ARTICULO 8º: INMUEBLES CON EDIFICACIÓN PARALIZADA. Serán considerados inmuebles con edificaciones paralizadas todas aquellas obras en construcción que, por causa imputable al titular del predio, la obra se hubiere detenido y no se hubiere concluido en el plazo previsto por la normativa vigente de aplicación conforme las disposiciones de la Dirección de Catastro y Obras particulares.

Los inmuebles con edificaciones paralizadas se clasificarán teniendo en cuenta los siguientes criterios:

A- Etapa en la cual la obra se encuentra paralizada

B- Envergadura de la construcción o el proyecto

C- Tiempo que lleva la obra paralizada

Las características mencionadas deberán ser consideradas y ponderadas en el dictamen técnico que la Secretaría de Obras y Servicios Públicos elabore a los efectos de su inclusión en el registro público.

CAPÍTULO III – DEL PROCEDIMIENTO DE INCLUSIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO

ARTICULO 9°: El presente capítulo tiene por objeto reglamentar las disposiciones previstas en el artículo 3° de la Ordenanza N° 29345, relacionado con el procedimiento de inclusión de los inmuebles descriptos en el Capítulo anterior en el Registro Público de Inmuebles Baldíos, Inmuebles con Edificación Derruida o Inmuebles con Edificación Paralizada.

ARTICULO 10°: Con carácter previo a la inclusión de un inmueble en el Registro Público Municipal de Inmuebles Baldíos, Inmuebles con Edificación Derruida o con Edificación Paralizada, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos deberá confeccionar un expediente administrativo, encabezado por un informe fundado, verificando la acreditación de las causales previstas en la reglamentación y en la Ordenanza.

ARTICULO 11°: El informe previsto en el artículo anterior deberá concluir con la indicación respecto de la pertinencia de la inclusión o no del inmueble sujeto a verificación que considere que deba ingresar al Registro Público Municipal de Inmuebles Baldíos, Inmuebles con Edificación Derruida o con Edificación Paralizada.

ARTICULO 12°: Asimismo, deberá incorporarse la información catastral del inmueble, los estados de deuda existentes de tributos municipales y/o provinciales, y se deberán solicitar los informes que correspondan al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires; ello a fin de determinar la situación dominial del inmueble.

ARTICULO 13°: No obstante que de los informes requeridos en el apartado anterior surja que el inmueble careciera de titular dominial, deberá citarse a quien quiera hacer valer sus derechos sobre el mismo por medio de la publicación de edictos en el Boletín Oficial Municipal.

ARTICULO 14°: Junto con las conclusiones del informe, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos dictará una Resolución por medio de la cual autorizará o denegará en cada caso la inclusión en el Registro Público de Inmuebles Baldíos, Inmuebles con Edificación Derruida o Inmuebles con Edificación Paralizada del Inmueble en cuestión.

Autorízase, a los efectos previstos en el párrafo anterior, al Sr. Secretario de Obras y Servicios Públicos a refrendar las resoluciones mencionadas, en los términos del artículo 181 del Decreto-Ley 6769/58.

ARTICULO 15°: La Resolución que a los efectos indicados en el artículo anterior se dicte deberá indicar la obligación con la cual deberá cumplimentar el titular del inmueble, pudiendo ser (a) la obligación de edificar y/o (b) la obligación de parcelar en el plazo previsto.

CAPÍTULO IV – DE LAS NOTIFICACIONES

ARTICULO 16°: La Resolución que se dicte disponiendo la inclusión del Inmueble en el Registro deberá ser notificada al titular o poseedor, procurando determinar su domicilio fiscal, según las previsiones del artículo 5° de la Ordenanza bajo reglamentación, en base a los datos obrantes en los archivos municipales.

CAPÍTULO V – DE LAS ALÍCUOTAS AGRAVADAS

ARTICULO 17°: La alícuota del gravamen especial previsto en el artículo 8° de la Ordenanza bajo reglamentación será aplicable hasta tanto el titular del dominio acredite el cumplimiento de los plazos establecidos, lo que implicará el cese en la aplicación de la alícuota agravada.

ARTICULO 18°: El incremento de la Tasa por Servicios Generales se realizará en base a un 10% (diez por ciento) anual sobre lo que le corresponda al contribuyente tributar por aplicación de la Tasa, hasta alcanzar el 50% (cincuenta por ciento) previsto en la Ordenanza.

ARTICULO 19°: Regístrese, publíquese, comuníquese.

Decreto N° 2188

Avellaneda, 23/06/2021

Visto

La sanción de varias Ordenanzas por el Honorable Concejo Deliberante y correspondiendo proceder a su promulgación;

Considerando

Por ello,

EL INTENDENTE MUNICIPAL,

DECRETA.

ARTICULO 1°.- Promúlgase las Ordenanzas sancionadas por el Honorable Concejo Deliberante que se detallan en el Anexo I.

ARTICULO 2°.- Regístrese, comuníquese, publíquese, remítase a la SECRETARÍA LEGAL Y TÉCNICA. Cumplido, archive.

ANEXO I.

ORDENANZA	EXPEDIENTE.
29329	3-49697/2020 * 2-79305/2020
29330	3-49836/2021 * 2-82108/2021
29339	3-50001/2021 * 2-84979/2021
29342	3-50008/2021 * 2-85013/2021
29345	3-50016/2021 * 2-85219/2021

RESOLUCIONES DE

Resolución N° 1

Avellaneda, 16/03/2022

Visto

El expediente N° 3-0-50016/2021 y acumulado; y

Considerando

Que por medio de la Ordenanza N° 29345 se creó el Registro Público Municipal de Inmuebles Baldíos, Inmuebles con Edificación Derruida o con Edificación Paralizada, dependiente del Departamento Ejecutivo del Municipio de Avellaneda, el cual tiene por objeto principal garantizar políticas de vivienda y hábitat adecuadas para la satisfacción de las necesidades urbanas y habitacionales de los ciudadanos del Municipio desarrollando nuevas áreas residenciales mediante la construcción de conjunto de viviendas, para ello el Departamento Ejecutivo llevará un Registro de los inmuebles, que se encuentran en estado de abandono y sobre los que recaen cuantiosas deudas fiscales tanto municipales como provinciales, el cual será actualizado y publicado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos;

Que en el marco del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, incorporado a nuestro ordenamiento jurídico a partir de la reforma de la Constitución de 1994, los estados reconocen el derecho de toda persona a una vivienda adecuada y tienen la obligación de garantizar, respetar y proteger el derecho humano del acceso a un nivel de vida adecuado.

Que, en simultáneo, los Municipios deben implementar de forma progresiva y conforme los medios disponibles, acciones tendientes a mejorar la calidad de vida de sus habitantes, desarrollando nuevas áreas residenciales en centros urbanos o en asentamientos rurales;

Que las políticas de vivienda y hábitat son responsabilidad pública y, por lo tanto, deben garantizar la defensa de derechos colectivos para la efectiva aplicación del principio de la función social de la propiedad;

Que, en ese sentido, algunos inmuebles abandonados producen problemáticas estructurales para el desarrollo urbano que en la mayoría de las veces producen inconvenientes relacionados con la sanidad e higiene ambiental, poniendo en riesgo la salud de los vecinos del Municipio.

Que es por ello que resulta necesario desarrollar planes, estrategias, programas, operatorias, proyectos y normas dando prioridad a los derechos de los vecinos reduciendo las expectativas especulativas de valorización del suelo;

Que el Registro creado por la Ordenanza referida en las consideraciones anteriores se registrará por los criterios de caracterización de los inmuebles establecidos

en el Decreto Reglamentario N° 998/22 de acuerdo a las categorías previstas en el artículo 84 del Decreto-Ley N° 8912/77;

Que, asimismo, a los efectos de dar cumplimiento a las disposiciones del artículo 1° de la Ordenanza, el Decreto Reglamentario 998/22 faculta en su artículo cuarto a la Secretaria de Obras y Servicios Públicos a realizar relevamientos paulatinos para localizar inmuebles en los que se demuestre un evidente estado de abandono y/o descuido, y/o aquellos baldíos, así como también las edificaciones o construcciones paralizadas; ello debidamente documentado a través de pruebas fotográficas, informativas y/o testimoniales;

Que en consecuencia, correspondería proceder a dictar el acto administrativo por medio del cual se de por creado el Registro Público de Inmuebles Baldíos, Inmuebles con Edificación Derruida o con Edificación Paralizada, instando a las áreas dependientes de esta Secretaría de Obras y Servicios Públicos a realizar los relevamientos correspondientes;

Que tomó intervención la Secretaria Legal y Técnica;

POR ELLO,

Que por medio de la Ordenanza N° 29345 se creó el Registro Público Municipal de Inmuebles Baldíos, Inmuebles con Edificación Derruida o con Edificación Paralizada, dependiente del Departamento Ejecutivo del Municipio de Avellaneda, el cual tiene por objeto principal garantizar políticas de vivienda y hábitat adecuadas para la satisfacción de las necesidades urbanas y habitacionales de los ciudadanos del Municipio desarrollando nuevas áreas residenciales mediante la construcción de conjunto de viviendas, para ello el Departamento Ejecutivo llevará un

Registro de los inmuebles, que se encuentran en estado de abandono y sobre los que recaen cuantiosas deudas fiscales tanto municipales como provinciales, el cual será actualizado y publicado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos;

Que en el marco del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, incorporado a nuestro ordenamiento jurídico a partir de la reforma de la Constitución de 1994, los estados reconocen el derecho de toda persona a una vivienda adecuada y tienen la obligación de garantizar, respetar y proteger el derecho humano del acceso a un nivel de vida adecuado.

Que, en simultáneo, los Municipios deben implementar de forma progresiva y conforme los medios disponibles, acciones tendientes a mejorar la calidad de vida de sus habitantes, desarrollando nuevas áreas residenciales en centros urbanos o en asentamientos rurales;

Que las políticas de vivienda y hábitat son responsabilidad pública y, por lo tanto, deben garantizar la defensa de derechos colectivos para la efectiva aplicación del principio de la función social de la propiedad;

Que, en ese sentido, algunos inmuebles abandonados producen problemáticas estructurales para el desarrollo urbano que en la mayoría de las veces producen inconvenientes relacionados con la sanidad e higiene ambiental, poniendo en riesgo la salud de los vecinos del Municipio.

Que es por ello que resulta necesario desarrollar planes, estrategias, programas, operatorias, proyectos y normas dando prioridad a los derechos de los vecinos reduciendo las expectativas especulativas de valorización del suelo;

Que el Registro creado por la Ordenanza referida en las consideraciones anteriores se registrá por los criterios de caracterización de los inmuebles establecidos

en el Decreto Reglamentario N° 998/22 de acuerdo a las categorías previstas en el artículo 84 del Decreto-Ley N° 8912/77;

Que, asimismo, a los efectos de dar cumplimiento a las disposiciones del artículo 1° de la Ordenanza, el Decreto Reglamentario 998/22 faculta en su artículo cuarto a la Secretaria de Obras y Servicios Públicos a realizar relevamientos paulatinos para localizar inmuebles en los que se demuestre un evidente estado de abandono y/o descuido, y/o aquellos baldíos, así como también las edificaciones o construcciones paralizadas; ello debidamente documentado a través de pruebas fotográficas, informativas y/o testimoniales;

Que en consecuencia, correspondería proceder a dictar el acto administrativo por medio del cual se de por creado el Registro Público de Inmuebles Baldíos, Inmuebles con Edificación Derruida o con Edificación Paralizada, instando a las áreas dependientes de esta Secretaría de Obras y Servicios Públicos a realizar los relevamientos correspondientes;

Que tomó intervención la Secretaria Legal y Técnica;

POR ELLO,

ARTICULO 1°: DÉSE por creado el Registro Público de Inmuebles Baldíos, Inmuebles con Edificación Derruida o Inmuebles con Edificación Paralizada de la Municipalidad de Avellaneda.

ARTICULO 2°: ENCOMIENDESE a la Subsecretaria de Desarrollo Territorial y Hábitat la realización del relevamiento previsto en el artículo 4° del Decreto reglamentario N° 998/2022 de la Ordenanza N° 29345, así como también la confección de los expedientes administrativos y los informes técnicos correspondientes.

ARTICULO 3°: Regístrese, publíquese, comuníquese.