

Conflicto habitacional: una nueva manera de intervención del Estado

Gestión del suelo e implementación del proyecto urbanístico en Guernica, Presidente Perón, Provincia de Buenos Aires (2020-2022).

Segundo Concurso de Experiencias y Propuestas Innovadoras de Planificación, Desarrollo Territorial y Políticas de Suelo para la Reconstrucción Argentina

La acción del estado ante el conflicto habitacional.

Gestión del suelo e implementación del proyecto urbanístico en Guernica, Presidente Perón, Provincia de Buenos Aires (2020-2022).

Introducción y breve resumen del proyecto

La toma de Guernica del año 2020 fue, quizás, una de los conflictos de tierras con mayor repercusión nacional de los últimos tiempos. La problemática resultó en un intenso desafío que tuvo que afrontar el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires en general, y por sus funciones y misiones, la Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad, dependiente del Ministerio de Desarrollo de la Comunidad, en particular.

Desde el inicio de la problemática el Ministerio, en coordinación con otros organismos provinciales, trabajó intensamente en dar respuesta a la crisis presentada, a contra reloj de la orden de desalojo dictada por la justicia, que logró prorrogarse en varias oportunidades pero no evitarse. Fundamentalmente la búsqueda a una solución habitacional se centró de la búsqueda de tierra a través de la compra, consorcios público-privados u otros instrumentos para la adquisición de suelo urbano.

A partir de la utilización del Instrumento de Participación Municipal en la Valorización Inmobiliaria, previsto en la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat¹, se logró obtener un terreno de cerca de 50 hectáreas en la zona donde se produjo el conflicto como primera etapa en la respuesta habitacional. Desde ese momento, la Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad comenzó la elaboración de un proyecto urbano. El espíritu del proyecto no se redujo simplemente a una solución habitacional, sino que su diseño se basó en integrar a la población a asentar en términos urbanos y sociales a la comunidad de Villa Numancia y Guernica.

Este trabajo es una vista de la gestión realizada desde la Unidad de Tierra y Vivienda creada por el Gobernador de la provincia, en coordinación permanente con el Municipio, tomando el Estado el rol de desarrollador del suelo. Tiene por objetivo dar cuenta de las tareas realizadas desde el año 2020 a la fecha en el proceso de implementación del proyecto, considerando los objetivos planteados, los conflictos desatados, los resultados esperados y los aprendizajes del proceso.

El documento se encuentra estructurado en tres ejes principales. En primer lugar, se presenta la caracterización y el contexto urbano en el que se desarrolla el trabajo; y una caracterización sociourbana del Partido de Presidente Perón. A continuación, se presenta el inicio del conflicto y el proceso de adquisición del suelo urbano aplicando la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat. Luego, se detiene en sistematizar la intervención del Estado en la elaboración y ejecución del proyecto urbano en Guernica, hasta el momento de presentación de este trabajo.

¹ de la Provincia de Buenos Aires, sancionada 10 años atrás el 29 de noviembre del año 2012, donde en su art.1 dispone como objeto “la promoción del derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable.”, estableciendo los objetivos de “promover la generación y facilitar la gestión de proyectos habitacionales (...), generar nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo”

Conflicto habitacional: una nueva manera de intervención del Estado

Gestión del suelo e implementación del proyecto urbanístico en Guernica, Presidente Perón, Provincia de Buenos Aires (2020-2022).

1. Caracterización y contexto urbano de Guernica y el Partido de Presidente Perón

Presidente Perón, se encuentra en el corredor sudoeste de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA), en el tercer cordón metropolitano. Limita con los partidos de Almirante Brown, Esteban Echeverría, San Vicente y Florencio Varela.

Imagen 1: Localización del Partido de Presidente Perón.



Fuente: Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad

Contaba al año 2010 con 81.141 habitantes, con una tasa de crecimiento anual de casi el 4% de su población. En relación a los hogares, se censaron en ese año 21.422. Aquí la tasa de crecimiento anual, es aún mayor, cercana al 5,3 %. Si se compara estos datos con el total de los partidos que componen la RMBA, se observa que sus tasas de crecimiento son muy superiores al promedio metropolitano, constitutivo de los partidos de la tercera corona, donde ocurre el crecimiento horizontal de la mancha urbana. Esto nos aproxima a comprender el aumento de la demanda habitacional, creciente en el tiempo.

Cuadro 1: Población, hogares y tasa de crecimiento anual. Partido de Presidente Perón y total partidos Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA). Años 2001 y 2010.

| Unidad territorial | Población | | | Hogares | | |
|--------------------|------------|------------|-------------------------------|-----------|-----------|-------------------------------|
| | 2001 | 2010 | Tasa de crec. Anual 01-10 (%) | 2001 | 2010 | Tasa de crec. Anual 01-10 (%) |
| Presidente Perón* | 60.191 | 81.141 | 3,9 | 14.503 | 21.422 | 5,3 |
| Partidos RMBA | 10.398.032 | 11.948.875 | 1,7 | 2.863.214 | 3.555.519 | 2,7 |

Fuente: Elaboración propia en base a INDEC (2001 y 2010).

Conflicto habitacional: una nueva manera de intervención del Estado

Gestión del suelo e implementación del proyecto urbanístico en Guernica, Presidente Perón, Provincia de Buenos Aires (2020-2022).

En relación al déficit habitacional cuantitativo, el cual se compone por la suma del déficit habitacional simple y los hogares en viviendas irrecuperables y hacinamiento crítico, Presidente Perón cuenta con 4.763 hogares que demandan una solución habitacional de vivienda nueva. Lo que representa el 15,5 % de los hogares del partido (ver cuadro 2). Comparando los datos del Partido de Presidente Perón con los municipios vecinos de Almirante Brown y Esteban Echeverría se observa un déficit habitacional cuantitativo² compuesto similar (en términos porcentuales), muy alto en todos los casos, lo que nos permite visualizar el problema habitacional del corredor sudoeste metropolitana en su conjunto.

Cuadro 2: Hogares con Déficit cuantitativo compuesto en los partidos de Presidente Perón, Esteban Echeverría y Almirante Brown.³ Estimación año 2022. En absolutos y porcentaje.

| Partido | Déficit cuantitativo compuesto | % de déficit cuantitativo compuesto |
|--------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| Presidente Perón | 4.763 | 15,54% |
| Esteban Echeverría | 16160 | 18,80% |
| Almirante Brown | 28.678 | 15,27% |

Fuente: Elaboración propia en base a INDEC (2001 y 2010).

En el cuadro 3 (ver abajo) se presentan algunos indicadores demográficos, socioeconómicos y habitacionales de Presidente Perón en comparación del conjunto de los 40 partidos que componen la RMBA. En términos demográficos, se evidencia que la edad media y mediana es inferior en el partido en cuestión. En sintonía, existe una mayor presencia de menores de 14 años, e inferior de mayores de 65 años, lo que representa una estructura relativamente joven.

Los indicadores socioeconómicos nos permiten observar una posición, en general, vulnerable en Presidente Perón., presentando una mayor proporción de población sin cobertura de salud, y trabajadores informales sin aporte jubilatorio, y mayor proporción de hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas y una población mayor a 25 años con menores credenciales educativas.

² Nota: El déficit cuantitativo compuesto se compone de la diferencia entre hogares y viviendas, las viviendas deficitarias consideradas irrecuperables; y los hogares en viviendas con hacinamiento crítico (más de 3 personas por cuarto) en viviendas no deficitarias.

Conflicto habitacional: una nueva manera de intervención del Estado

Gestión del suelo e implementación del proyecto urbanístico en Guernica, Presidente Perón, Provincia de Buenos Aires (2020-2022).

Cuadro 3. Indicadores demográficos, socioeconómicos y habitacionales seleccionados. Partido de Presidente Perón y partido RMBA. Año 2010 (en %)⁴.

| | PRESIDENTE PERÓN | PARTIDOS RMBA |
|--|---------------------|------------------|
| Indicadores demográficos de la población | | |
| Edad media | 27,3 | 32,4 |
| Edad mediana | 24,0 | 29,0 |
| 0-14 años (%) | 32,9 | 25,3 |
| 15-64 años (%) | 61,6 | 64,9 |
| 65 y más años (%) | 5,5 | 9,8 |
| Indicadores socioeconómicos (en %) | | |
| Primario incompleto (1) | 16,6 | 12,2 |
| Univ Completo (1) | 1,8 | 6,4 |
| Tasa de actividad (2) | 68,8 | 66,7 |
| Pob. sin cobertura de salud | 38,6 | 37,7 |
| Pob. ocupada sin aporte jubilatorio | 39,7 | 31,4 |
| Hogares NBI | 18,4 | 9,6 |
| Indicadores habitacionales de los hogares y las viviendas particulares (en %) | | |
| Agua por red pública (Hog.) | 71,1 | 72,0 |
| Cloaca por red pública (Hog.) | 1,9 | 42,0 |
| Calidad constructiva de la vivienda satisfactoria (3) | 4,7 | 59,3 |
| Hacinamiento Crítico (4) | 8,2 | 4,1 |
| Tenencia irregular o atípica (5) | 16,4 | 14,3 |
| Inquilinos (6) | 7,3 | 10,8 |

Fuente: Elaboración propia en base a INDEC (2010).

En relación a las condiciones habitacionales, el 71 % de los hogares acceden al agua por red, una cifra similar al conjunto metropolitano. Sin embargo menos del 2% lo hacen a la red cloacal, siendo uno de los municipios bonaerenses con menor cobertura. Al respecto, cabe destacar que en los últimos años, la empresa AYSA, y el Ente Nacional de Obras Hídricas de Saneamiento (ENOHSA) han inaugurado una planta depuradora en Guernica, y están ejecutando redes de servicios en diversos barrios del Partido.⁵

Una diferencia importante se registra también en la calidad constructiva de las viviendas particulares (sólo el 4,7% presenta una calidad satisfactoria, frente al 59,3 en la RMBA) y en el Hacinamiento crítico de los hogares (8,2 frente a 4,1%). En relación a la tenencia, los hogares con

⁴ Notas: (1) Población mayor a 25 años.; (2) Población activa entre 14 y 65 años.; (3) Viviendas particulares que disponen de materiales resistentes, sólidos y con la aislación adecuada. A su vez también disponen de cañerías dentro de la vivienda y de inodoro con descarga de agua; (4) Hogares con más de 3 personas por cuarto; (5) Hogares "Propietario de la vivienda y no del terreno"; "Ocupante por préstamo" y "Otra situación"; (6) incluye "ocupante por trabajo".

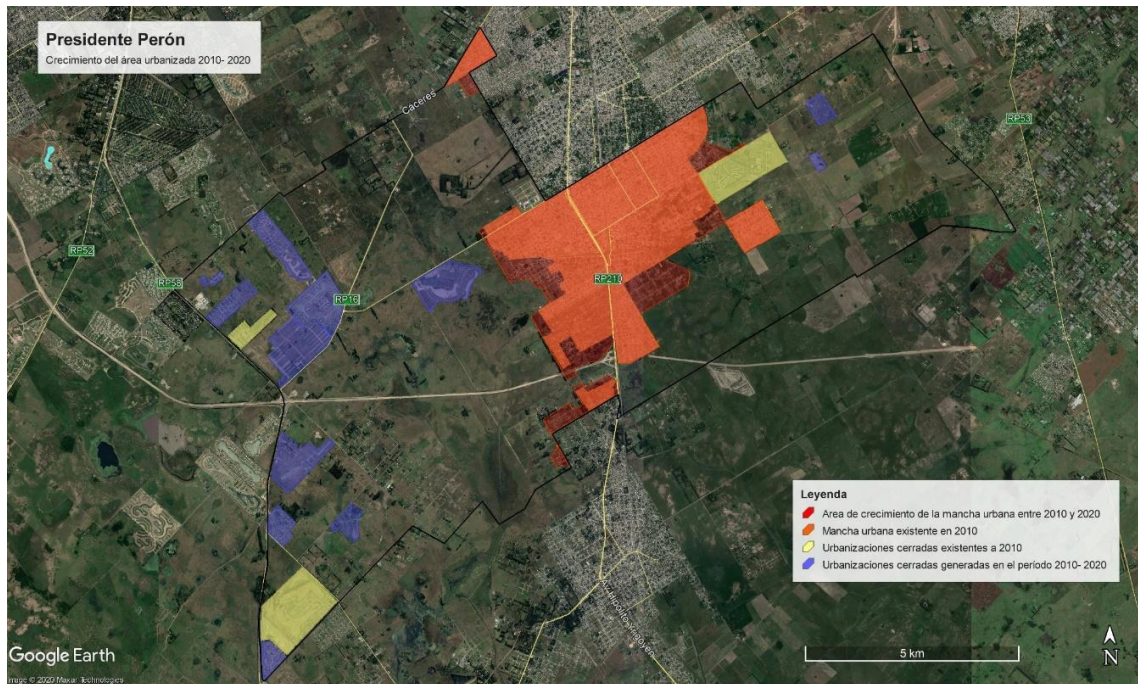
⁵ Ver <https://obras.aysa.com.ar/>

Conflicto habitacional: una nueva manera de intervención del Estado

Gestión del suelo e implementación del proyecto urbanístico en Guernica, Presidente Perón, Provincia de Buenos Aires (2020-2022).

tenencia irregular o atípica nos aproximan a identificar la informalidad existente en el partido (16,4% de los hogares, frente al 14,3 de la RMBA). Por último se destaca una baja presencia de inquilinos (7,3%, frente al 10,8 % del conjunto metropolitano).

Imagen 4. Tamaño y expansión del área urbanizada. Partido de Presidente Perón. 2010- 2020



Fuente: Elaboración propia en base a lecturas de imágenes satelitales (google Earth) años 2010 y 2020⁶.

En relación a la expansión urbana del partido, en la imagen 4 y cuadro 4 (ver abajo), puede identificarse que desde 2010, el crecimiento de la superficie de suelo urbanizado se explica en mayor medida por las urbanizaciones cerradas (aproximadamente 875 hectáreas en 10 años, lo que representa un 175% de crecimiento) que por la ampliación urbana de las localidades de Guernica y Villa Numancia de carácter abierto (516 has, 25, 6% respecto a 2010).

Cuadro 4. Superficie urbanizada y crecimiento de la mancha urbana según tipo. Partido de Presidente Perón. Años 2010 y 2020

| | Superficie urbanizada 2010 (has.) | Superficie urbanizada 2020 (has.) | Crecimiento 2001-2010 (has.) | Crecimiento 2001-2010 (%) |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| Mancha urbana abierta- Guernica y V. Numancia | 2.012 | 2.528 | 516 | 26 |
| Urbanizaciones cerradas | 501 | 1.376 | 875 | 175 |
| Total area urbanizada | 2.513 | 3.904 | 1.391 | 55 |

Fuente: Elaboración propia en base a lecturas de imágenes satelitales (Google Earth) años 2010 y 2020.

⁶ Se incluyen las urbanizaciones cerradas formales, informales, habitadas y en pleno proceso de urbanización.

En definitiva, el Partido de Presidente Perón presenta una situación de vulnerabilidad social, económica y habitacional muy importante en relación al conjunto de la Región Metropolitana de Buenos Aires, y una tendencia de crecimiento en términos poblacionales y de los hogares que ayudan a explicar la creciente demanda habitacional existente. A este aspecto se suma que la mayor producción del espacio habitacional en al menos los últimos 10 años estuvo destinado a los sectores de mayor ingreso económicos y a la gran conectividad dada por rutas y por el FFCC.

2. Toma de tierras y adquisición del suelo urbano mediante la aplicación de la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat.

El Inicio del conflicto

El 21 de julio del año 2020 se produce la toma de aproximadamente 100 hectáreas en la localidad de Guernica, cabecera del Municipio de Presidente Perón. El predio se ubica en inmediaciones de la desafectada estación de Numancia del Ferrocarril Belgrano, a dos kilómetros de la estación Guernica del Ferrocarril Roca y el centro municipal y con cercanía a varios acceso viales, incluyendo la autopista Ezeiza-Cañuelas, la Autovía 6 y la autopista Presidente Perón, esta última en proceso de construcción. La cercanía de estos medios y vías de acceso con respecto a la movilidad convirtieron al predio donde se desarrolló el conflicto en un espacio accesible y conveniente para quienes precisaban de suelo urbano para habitar. Según los relevamientos realizados por la Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad durante el conflicto, la toma de tierras estuvo encabezada por 1.904 grupos familiares⁷ y contó con una serie de particularidades que invocaron una necesidad de respuesta rápida por parte del Gobierno de la Provincia de Buenos Aires:

- La toma se realiza en cercanía a la cabecera municipal.
- La pandemia de COVID-19 y el Aislamiento, Social, Preventivo y Obligatorio vigente en ese momento dificultaron las tareas e incrementaron el riesgo epidemiológico dentro del distrito y la Provincia.
- Hubo una amplia repercusión nacional, mayor a la normal en este tipo de conflictos, ampliando el número de actores involucrados, muchos de los cuales exigían un desalojo inmediato sin ofrecer ninguna solución alternativa, y por otra parte, algunas organizaciones sociales adoptaron una posición intransigente frente a soluciones alternativas al conflicto.

⁷ Censo realizado en la toma de Guernica. Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad. Año 2020.

Conflicto habitacional: una nueva manera de intervención del Estado

Gestión del suelo e implementación del proyecto urbanístico en Guernica, Presidente Perón, Provincia de Buenos Aires (2020-2022).

Imagen 5: El predio de Guernica durante la toma de tierras.



Fuente: Télam.

Ante la gravedad y urgencia de la situación, el Ministerio de Desarrollo de la Comunidad, en coordinación con diferentes esferas del gobierno provincial, nacional, y municipal comienza una serie de acciones con el objetivo de contener, asistir, y lograr soluciones inmediatas y estructurales alrededor del conflicto.

En primera instancia se conforma una mesa de gestión barrial para acercar posiciones y encontrar una posible solución teniendo en cuenta la complejidad de la problemática y la multiplicidad de actores. De ella participaron diferentes actores del estado provincial; la Defensoría del Pueblo, Municipio y representantes de las organizaciones sociales con presencia en el territorio.

La agenda que de allí se desprendía, articulaba una serie de acciones. En la etapa inicial del conflicto, las intervenciones estaban dirigidas fundamentalmente tanto al Juzgado, intentando evitar el desalojo, y llegar a algún acuerdo con las partes; y a la población, en pos de buscar diálogos, alternativas y atender la situación social de las familias. Se logró prorrogar el desalojo en tres oportunidades. Finalmente, luego de casi 100 días, el 29 de Octubre a partir de la orden judicial dictada por la justicia, se realizó el desalojo del predio.

En paralelo, el Estado Provincial, en articulación con el Estado Nacional y el Gobierno Municipal, realizó un abordaje integral y de asistencia en el territorio, movilizándolo trabajadores de las dependencias intervinientes de la Provincia: Ministerio de Desarrollo de la Comunidad, Ministerio de Mujeres, Políticas de Género y Diversidad Sexual; Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, Ministerio de Seguridad y el Organismo Provincial de la Niñez y Adolescencia, entre otros, instalando por primera vez en la gestión el dispositivo interministerial con el objetivo de atender las diferentes demandas durante el conflicto. La complejidad del caso convocó una necesidad de respuesta tanto inmediata como estructural por parte del Ministerio de Desarrollo de la Comunidad.

Conflicto habitacional: una nueva manera de intervención del Estado

Gestión del suelo e implementación del proyecto urbanístico en Guernica, Presidente Perón, Provincia de Buenos Aires (2020-2022).

Entre las respuestas inmediatas se contó con la realización de un plan de contingencia donde se conformaron mesas de gestión entre dependencias provinciales, funcionarios municipales y representantes de los ocupantes para la realización de un diagnóstico y un censo dentro del predio, diversos operativos de asistencia donde se repartieron insumos y alimentos, entrega de subsidios para mejoramiento habitacional y/o asistencia en el pago de alquiler de quienes participaron en el conflicto, la instalación de una oficina móvil de atención en las inmediaciones del predio, el pedido de diferentes prórrogas a la orden de desalojo dispuesto por la justicia y el retiro voluntario de más de 500 familias previa acta suscripta por el Ministerio de Desarrollo de la Comunidad para encontrar una solución habitacional a los damnificados.

Imágen 6: Mesa de gestión durante la toma de tierras.



Fuente: Ministerio de Desarrollo de la Comunidad. Año 2020.

Proceso de adquisición del suelo urbano

Ante la gravedad de la problemática, el Gobierno Provincial se abocó a dar solución a la necesidad habitacional cristalizada en el conflicto a través de una respuesta estructural, para lo cual fue necesario el principal insumo, el suelo urbano. Uno de los mayores desafíos que hubo que sortear desde la Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad fue la disponibilidad de tierras. No existiendo inmuebles suficientes de origen estatal, comienza un trabajo de búsqueda de suelo

urbano para la generación de un nuevo barrio. Para este fin, se analizaron una serie de estrategias para la adquisición de suelo a través de loteos vacantes, compra, consorcios urbanísticos, la participación en la valorización inmobiliaria, entre otras.

Paralelamente, el Gobernador de la Provincia de Buenos Aires crea la Unidad Provincial de Tierra y Vivienda mediante el decreto 955/2020, donde en el art. 1 expresa como principal objetivo “la coordinación de políticas tendientes a la generación de suelo urbano, al desarrollo de soluciones habitacionales, a la promoción de mejoras habitacionales y de hábitat y a la urbanización en barrios populares, en el territorio de la provincia de Buenos Aires.”⁸ A su vez, en el art. 2 especifica la integración de la Unidad, la cual estará compuesta por diferentes organismos provinciales competentes en temáticas de hábitat, incluyendo el Ministerio de Desarrollo de la Comunidad.

La Unidad facilitó, ante el análisis de cada inmueble, la realización de estudios previos a la adquisición desde los organismos competentes como Registro de la Propiedad Inmueble, Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible, Fiscalía de Estado, Recursos Hídricos, Autoridad del Agua y la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano Territorial.

Se estudiaron diferentes opciones, las cuales fueron descartadas entre otras razones, al no tener clara su titularidad, alto valor requerido, lejanía del ejido urbano, tierra no apta para uso residencial. Optando por la adquisición de un predio por participación en la valorización inmobiliaria. Fue en este marco en donde el Gobierno Provincial, frente a conjuntos inmobiliarios los cuales no habrían completado las gestiones acordes a la normativa vigente, durante el transcurso del año 2020 se realizaron mesas de trabajo con autoridades de organismos provinciales competentes en los que participó la Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad, coordinando mesas de las cuales surgió el empadronamiento de los mismos y puesta a norma de conjuntos inmobiliarios consolidados.

Así, en agosto y diciembre del año 2020, el Ministerio de Gobierno firma las resoluciones 493/2020 y 650/2020 respectivamente, donde se regularizan barrios cerrados y clubes de campo que no se encontraban aprobados o se encontraban en una situación irregular. Las resoluciones exigen la inscripción en el Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas como parte del Empadronamiento y Puesta a Norma de Conjuntos Inmobiliarios Consolidados (EPCIC) de los emprendimientos privados en situación irregular, quienes anteriormente deben establecer las cesiones según lo establecido en la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat y el decreto-ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo.⁹ A partir de estas resoluciones se habilitó la posibilidad

⁸ Decreto 955/2020, art. 1.

⁹ RESO-2020-493-GDEBA-MGGP y RESO-2020-650-GDEBA-MGGP

Conflicto habitacional: una nueva manera de intervención del Estado

Gestión del suelo e implementación del proyecto urbanístico en Guernica, Presidente Perón, Provincia de Buenos Aires (2020-2022).

de regularizar este tipo de emprendimientos, pudiendo entonces aplicar los instrumentos de participación en la valorización inmobiliaria de los municipios.

En este marco de trabajo, teniendo en cuenta la existencia en el partido de emprendimientos inmobiliarios privados sin regularizar, comenzaron una serie de negociaciones con la finalidad de obtener tierras urbanizables acorde al marco legal establecido. Finalmente, entre la Provincia, el Municipio y uno de los propietarios de los terrenos donde se produjo la toma, quien venía solicitando un cambio en la zonificación y autorización para el desarrollo de una urbanización cerrada, se optó por avanzar en la aplicación de instrumentos de captación de plusvalías y participación en las valorizaciones inmobiliarias por parte de la Provincia y el Municipio establecidas en la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat.

En conclusión, fue mediante la aplicación de las resoluciones, donde se regularizó el emprendimiento privado, y el consecuente cumplimiento de los instrumentos establecidos en la Ley de Acceso Justo al Hábitat como la Provincia logró participar en los procesos de valorización inmobiliaria y concretar la cesión de las 56 hectáreas al municipio de Presidente Perón, donde la Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad realiza el desarrollo del proyecto urbano habitacional.

Participación Municipal en la Valorización Inmobiliaria (Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat)

ARTÍCULO 46.- Hechos generadores de la participación del municipio en las valorizaciones inmobiliarias. Constituyen hechos generadores de la participación del Municipio en las valorizaciones inmobiliarias en su ejido, los siguientes:

a) La incorporación al Área Complementaria o al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Rural; b) La incorporación al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Complementaria;; c) El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial; d) La autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, bien sea elevando el Factor de Ocupación del Suelo, el Factor de Ocupación Total y la Densidad en conjunto o individualmente; e) La ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras.; f) Las autorizaciones administrativas que permitan o generen grandes desarrollos inmobiliarios; g) Todo otro hecho, obra, acción o decisión administrativa que permita, en conjunto o individualmente, el incremento del valor del inmueble motivo de la misma, por posibilitar su uso más rentable o por el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen o área edificable..

ARTÍCULO 50.- Contribución obligatoria sobre la valorización inmobiliaria. Los Municipios establecerán por una Ordenanza de carácter general una contribución obligatoria no inferior al diez por ciento (10%) de la valorización inmobiliaria generada por los hechos enunciados en el artículo 46 de la presente Ley, con ajuste a los criterios de exigibilidad y pago establecidos precedentemente. Dicha contribución no podrá ser superior al máximo establecido por la instancia superior de justicia en materia de constitucionalidad para la regulación de usos del suelo por parte del Estado.

ARTÍCULO 51.- Grandes desarrollos inmobiliarios. Determinación presunta y pago a cuenta. Los sujetos obligados al pago de la contribución establecida por el Municipio en que se desarrollen los emprendimientos indicados en el artículo 46 inciso f) de la presente Ley, tales como emprendimientos de clubes de campo, barrios cerrados y toda otra forma de urbanización cerrada; o cementerios privados o de emprendimientos de grandes superficies comerciales, quedando incluidos en esta última categoría los establecimientos que conformen una cadena de distribución según lo establecido en la Ley N° 12.573 y su reglamentación, siempre que ocupen predios de más de cinco mil metros cuadrados (5.000 m2.), sin importar el área o zona del ejido municipal en la que se instalen, de acuerdo a lo dispuesto en los incisos b) y c) del artículo 49, cederán como pago a cuenta de la determinación definitiva, sujeto al cómputo de equivalencia y valorización final, el 10% de la superficie total de los predios afectados o sus equivalentes en dinero o suelo urbanizable.

El art. 46 y siguientes de la Ley permiten la participación estatal en los procesos de valorización inmobiliaria, incluyendo la incorporación al área complementaria o urbana de inmuebles clasificados como rurales y las autorizaciones administrativas que permitan grandes desarrollos inmobiliarios, como lo es un barrio cerrado. Los arts. 49 y 51¹⁰ especifican como forma de pago en los casos de grandes desarrollos inmobiliarios, el 10% de los predios afectados o su equivalente en dinero o suelo urbanizable.

En febrero del año 2021 se suscribe un convenio entre el Desarrollador y la Provincia de Buenos Aires en su rol de autoridad de aplicación de la Ley, donde el privado cede al dominio municipal 56 hectáreas libres para urbanizar mediante la aplicación de instrumentos establecidos en la Ley de Acceso Justo al Hábitat, incluyendo el pago de la Contribución Obligatoria por Valorización Inmobiliaria generada por la sanción de la Ordenanza N° 1359¹¹ del Municipio de Presidente Perón, desafectando el bien del área rural y afectándose como área complementaria, creándose asimismo una zona residencial extraurbana en el predio. De ese modo se da cumplimiento efectivo a lo establecido en el instrumento citado de la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat y sancionado a nivel local en la Ordenanza N° 1082¹² en el año 2015 el cual establece el Derecho de Participación Municipal en la Renta Diferencial de los Inmuebles con el objetivo de mejorar el hábitat del partido.

Al afectarse el área complementaria, y creándose la zona residencial extraurbana dentro del predio donde luego se produjo el conflicto, el Desarrollador cedió el equivalente al 10% del total del emprendimiento en concepto de contribución por valorización inmobiliaria, aplicando el art. 46 inc. “F” y el art. 51 de la Ley.

Las soluciones habituales de la provincia frente a los conflictos de tomas de tierra para la adquisición de suelo, históricamente se basaron en la sanción de leyes de expropiación, pagándoles a sus titulares el valor de la tierra al precio dictaminado por el Tribunal de Tasación de la Provincia, o avenimiento con los propietarios, situación por demás onerosa para la Provincia de Buenos Aires, además de procesos administrativamente lentos, y que se efectivizan de acuerdo a la consideración o no en el presupuesto provincial. A partir de la aplicación de instrumentos de captación de la valorización inmobiliaria, se atiende a una distribución más equitativa de las cargas y beneficios en el desarrollo urbano, y es un modo de fortalecer los bancos de tierras municipales, adquiriendo tierra sin carga presupuestaria, y en pos de un crecimiento urbano equilibrado y más equitativo.

¹⁰ Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat.

¹¹ Ordenanza N.º 1359/19 de Presidente Perón.

¹² Ordenanza N.º 1082/15 de Presidente Perón.

Imágen 6: El gobernador Axel Kicillof y el ministro Andrés Larroque mostrando el proyecto urbano en el predio.



Fuente: La prensa.

3. Intervención del Estado en el desarrollo del suelo.

Una vez adquirida la tierra, comenzaron diversas acciones para el desarrollo de un proyecto urbano habitacional. En primer lugar, los actos catastrales y dominiales para el efectivo traspaso de las 56 hectáreas al dominio municipal. El bien se encuentra hoy registrado a favor de la Municipalidad de Presidente Perón, y se encuentra tramitando la etapa final del proceso de aprobación del plano de mensura y división del proyecto ante la Gerencia General de Catastro y Geodesia (ARBA).

Desde la Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad se optó por la realización de un proyecto urbano, en contraste con un plan de viviendas tradicional, donde se atiende la integración sociourbana a la ciudad y su entorno, facilitando su identidad barrial en el predio ahora municipal, además de otra serie de elementos que serán descriptos oportunamente a continuación, entendiendo que la complejidad de la construcción de hábitat implica articular las necesidades de toda la comunidad con especial atención en la población más vulnerable, evitando simplemente crear lotes para vivienda sino crear comunidades con acceso a todos los beneficios de la ciudad, en espacios ambientalmente sanos y con convivencia de actividades y sectores sociales.

Conflicto habitacional: una nueva manera de intervención del Estado

Gestión del suelo e implementación del proyecto urbanístico en Guernica, Presidente Perón, Provincia de Buenos Aires (2020-2022).

Fuente: Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad en base a Google Earth.

La integración sociourbana está dada por los equipamientos planteados, los cuales serán descritos en las siguientes páginas, y la subdivisión en diferentes barrios donde se incentive la organización entre sus habitantes, estableciendo una comunidad como forma de lograr una identidad barrial, entendiendo a ésta como una característica fundamental que se busca conformar con este proyecto y, por otro lado, incorporar al tejido urbano y la identidad conjunta del Municipio los barrios creados en el proyecto, el cual no será visto como un ente aislado, sino que tiene en cuenta su entorno y la convivencia y utilización con y para el territorio aledaño.

Imagen 8: Planta general del proyecto urbano.



Fuente: Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad.

Imágen 9: Render del proyecto donde se observa la distribución de viviendas.



Fuente: Ministerio de Desarrollo de la Comunidad.

Elementos del proyecto.

El proyecto elaborado por la Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad consiste, tal como se mencionó en las páginas anteriores, en un predio de 56 hectáreas donde se desarrollarán 853 lotes con servicios. El predio cuenta con 51.270 metros cuadrados de espacios verdes, diferentes

Conflicto habitacional: una nueva manera de intervención del Estado

Gestión del suelo e implementación del proyecto urbanístico en Guernica, Presidente Perón, Provincia de Buenos Aires (2020-2022).

equipamientos comunitarios, incluyendo espacios educativos de los tres niveles (inicial, primario y secundario) y equipamientos de salud y seguridad, 134.176 metros cuadrados de parque para el uso de actividades recreativas por parte de toda la comunidad de Presidente Perón, tres Salones de Usos Múltiples de la Comunidad y cuatro playones deportivos, construcción de accesos, mejoramiento de las calles aledañas y forestación.

En relación a su estructura vial se consideró en su diseño, la continuación de la disposición vial existente, teniendo en cuenta la conectividad con la cabecera municipal, centro comercial y estación Guernica del Ferrocarril Roca, principal punto de conectividad con el resto de la Región Metropolitana, aprovechando la cercanía del proyecto a estos hitos. La trama vial incluye tres jerarquías: a) Cuatro avenidas de circulación principal, de 24 metros de ancho desplegadas en forma paralela a la trama urbana, con bulevares divisorios de los sectores internos, que permiten generar una identidad propia en cada uno de ellos, y que serán las principales vías de circulación particular y del transporte público con el centro de la ciudad, los cuales a su vez funcionan como espacio para futuros proyectos hidráulicos; y una avenida en forma perpendicular, que permite la circulación en forma paralela al parque lineal; b) Calles secundarias de 15 metros de ancho; c) calles de servicios, de acceso domiciliario de 11 metros de ancho.

Imagen 10: Planta general de la urbanización con referencias.



Fuente: Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad.

Equipamientos educativos

En la elaboración del proyecto, y en diálogo con la Dirección General de Cultura y Educación y el Municipio, se evidenció el déficit de infraestructura educativa existente en la localidad. Como se expone en el cuadro 5, la demanda educativa insatisfecha es notablemente alta en todos los niveles en comparativa con el promedio de la provincia de Buenos Aires. Se destaca fundamentalmente el nivel inicial (40,2%), y el nivel secundario (30,6%), y cerca de un 14% en el nivel primario.

Cuadro 5: Población en edad educativa y demanda educativa insatisfecha. Presidente Perón y la Provincia de Buenos Aires. Proyección 2025.

| | INICIAL | PRIMARIA | SECUNDARIA |
|--|---------|----------|------------|
| Población en edad teórica estimada al 2025 MUNICIPIO | 7.326 | 14.559 | 13.495 |
| Demanda insatisfecha estimada al 2025 MUNICIPIO | 2.944 | 2.018 | 4.124 |
| % de demanda insatisfecha sobre población estimada MUNICIPIO | 40,2% | 13,9% | 30,6% |
| % de demanda insatisfecha sobre población estimada PROVINCIA | 24,4% | 4,7% | 13,7% |

Fuente: Dirección General de Cultura y Educación de la Provincia de Buenos Aires.

Según datos del análisis realizado por la Dirección de Recursos Didácticos y Tecnológicos para la Enseñanza dependiente de la Dirección General de Cultura y Educación de la Provincia se destaca además en el territorio: La escasa presencia de establecimientos de nivel inicial en la zona, existen dos establecimientos de nivel primario, uno de los cuales, la Escuela de Educación Primaria N° 2 “Almafuerte”, se encuentra en situación de hacinamiento, con un total de 673 estudiantes en 19 secciones promediando 35,4 estudiantes por sección y existen dos establecimientos de nivel secundario, ambos con situación de hacinamiento. La Escuela de Educación Secundaria N° 11 cuenta con un total de 382 estudiantes en 9 secciones promediando 42,4 estudiantes por sección. El Anexo 1 de la Escuela de Educación Secundaria N° 2 presenta un total de 370 estudiantes en 9 secciones promediando 41 estudiantes por sección.¹⁴

En ese marco, considerando el diagnóstico realizado sobre el déficit en infraestructura educativa en la comunidad de Presidente Perón, y la afluencia de nuevos habitantes como efecto lógico de la generación de los nuevos barrios, y a pedido de la gestión municipal, se decidió poner un énfasis

¹⁴ Dirección General de Cultura y Educación.

Conflicto habitacional: una nueva manera de intervención del Estado

Gestión del suelo e implementación del proyecto urbanístico en Guernica, Presidente Perón, Provincia de Buenos Aires (2020-2022).

mayor en el proyecto urbano en la generación de espacios educativos de los tres niveles (inicial, primario y secundario), que serán financiados y ejecutados por la Dirección General de Educación de la Provincia.

Espacios verdes

El municipio cuenta con un importante déficit en espacios verdes y áreas de recreación. Esto presenta una oportunidad de convocar al resto de la comunidad al nuevo barrio creando nuevas zonas que vengan a cubrir dicho déficit y colaborar en la integración social. El proyecto cuenta con 51.270 metros cuadrados de plazas, distribuidas en los diferentes barrios planteados en el predio, un parque de 134.176 metros cuadrados.

El parque estará ubicado a la vera del canal y contará con caminos internos, bicisenda, anfiteatro, juegos para infancias, áreas de esparcimiento, forestación y canchas deportivas con vestuarios y baños.

Imágen 11: Planta general del proyecto, con foco en el parque y demás espacios verdes.



Fuente: Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad.

Infraestructura de servicios

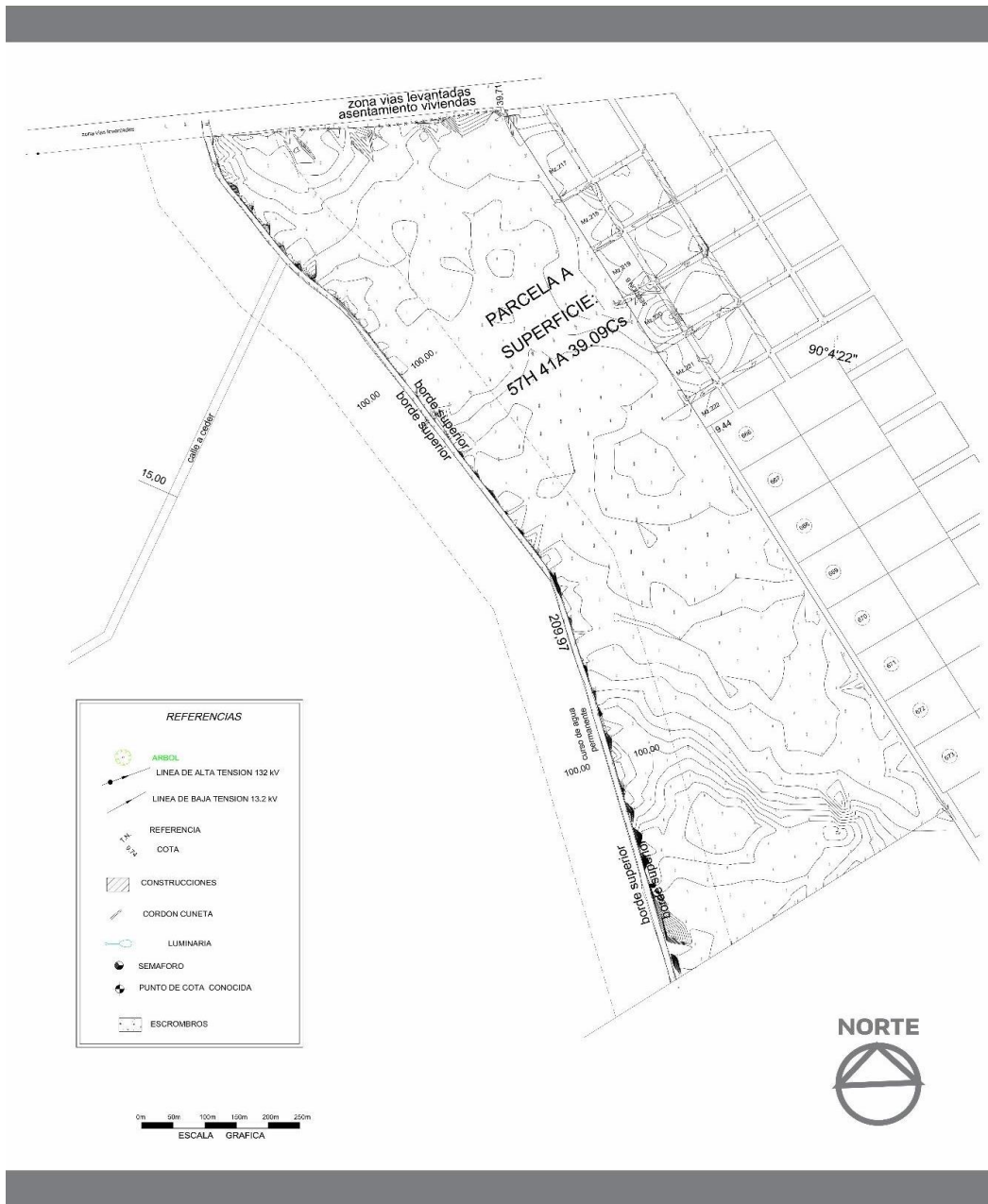
Obtenida la tierra y realizado el proyecto de loteo, comienza la etapa de implementación. Para ello, es necesario contar con la dotación de infraestructura los cuales calificarán la tierra para su aptitud para uso residencial.

A través del CFI, con intermediación como contraparte provincial, de la Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad, se contrató a una Consultora para la realización de los proyectos de infraestructura para su posterior licitación y ejecución. En consecuencia, previamente, se realizaron tareas de mensura, altimetría del predio, estudios de suelo para evaluar la capacidad portante para la estructura vial, la localización de equipamientos y de las viviendas. En coordinación con AYSA se realizaron sondeos de la calidad del agua.

Conflicto habitacional: una nueva manera de intervención del Estado

Gestión del suelo e implementación del proyecto urbanístico en Guernica, Presidente Perón, Provincia de Buenos Aires (2020-2022).

Imagen 11: Altimetría del predio.



Fuente: Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad.

La consultora contratada realizó proyectos hidráulicos para el predio y cuencas aledañas, proyecto vial, extensión y distribución de las redes de energía eléctrica, gas, agua y cloacas y la realización de equipamientos urbanos, incluyendo el parque y sectores deportivos. La totalidad de estos proyectos, se encuentran aprobados y/o convalidados por los organismos y empresas correspondientes.

La totalidad de estas obras mencionadas, además de las 853 nuevas viviendas, serán licitadas y financiadas por el Ministerio de Hábitat y Desarrollo Urbano de la Provincia de Buenos Aires.

Conflicto habitacional: una nueva manera de intervención del Estado

Gestión del suelo e implementación del proyecto urbanístico en Guernica, Presidente Perón, Provincia de Buenos Aires (2020-2022).

Con la preocupación mencionada en varias oportunidades referida a la integración de la comunidad, la Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad se encuentra realizando obras con el doble propósito de generar las condiciones necesarias para la integración social y urbana con los habitantes que residen actualmente en el entorno y, a su vez, fomentar procesos de conformación de una identidad barrial propia a cada uno de los barrios programados.

Imagen 12: Imágen satelital del predio donde se observan los primeros avances del proyecto.



Fuente: Google Earth (2022).

Imagen 11: Tareas de muestreo de suelo para captación de agua potable.



Fuente: Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad.

El siguiente cuadro es un compendio a modo de resumen de las diferentes acciones realizadas desde la firma del convenio adquisitivo de la parcela hasta el día de la fecha, discriminado según las diferentes acciones adoptadas y los organismos responsables de la gestión, financiamiento y ejecución.

Conflicto habitacional: una nueva manera de intervención del Estado

Gestión del suelo e implementación del proyecto urbanístico en Guernica, Presidente Perón, Provincia de Buenos Aires (2020-2022).

Cuadro 6: Intervenciones realizadas durante y posterior a la adquisición del suelo urbano según responsable de gestión, financiamiento, ejecución y estado de avance.

| | Intervención | Responsabilidad de Gestión | Financiamiento | Ejecución | Estado de avance septiembre 2022 |
|---|---|---|-------------------|------------------------|--|
| Acciones catastrales y dominiales | Convenio adquisitivo de la parcela a través de PMVI (1) | Ministerio de Gobierno | | Ministerio de Gobierno | Finalizado |
| | Aprobación mensura y división del predio delimitando la parcela para el municipio :N° plano 129-15-22 | SHC (2)/Municipalidad, Unidad Tierra y Vivienda | SHC/Municipalidad | SHC/ARBA | Finalizado |
| | Escrituración a favor del Municipio | Unidad de Tierra y Vivienda | SHC | EGG (3) | Finalizado |
| | Plano de mensura y división de la parcela municipal 689 X | SHC | SHC | SHC | En proceso de aprobación (ARBA) |
| Estudios preliminares | Altimetría | SHC | SHC | SHC | Finalizado |
| | Estudio de suelo civil y vial para determinar la capacidad portante | SHC | SHC | Empresa | Finalizado |
| | Diseño del proyecto urbanístico | SHC | SHC | SHC | Finalizado |
| | Mensura y amojonamiento de macizos y calles | SHC | SHC | SHC | Finalizado |
| | Limpieza y apertura de traza | SHC | SHC | Empresa | Finalizado |
| | Sondeos perforación pozos de agua | AYSA | | AYSA | Finalizado |
| Infraestructura de servicios | Obras hidráulicas internas y externas (canal)* | CFI (4)/SHC | MHyDU (5) | Empresa | Proyecto aprobado por SSRH (6)-ADA (7), en proceso licitatorio |
| | Estudio Impacto Ambiental | CFI/SHC | CFI | CFI | Proyecto aprobado por Ministerio de Ambiente |
| | Infraestructura vial | CFI/SHC | MHyDU | Empresa | Proyecto aprobado por SSRH y ADA, en proceso licitatorio |
| | Red de agua | CFI/SHC | MHyDU | Empresa | Proyecto supervisado por AYSA, en proceso licitatorio |
| | Red cloacal | CFI/SHC | MHyDU | Empresa | Proyecto supervisado por AYSA, en proceso licitatorio |
| | Red Eléctrica | CFI/SHC | Edesur | Edesur | Proyecto supervisado por EDESUR, en proceso licitatorio |
| | Red de gas natural | CFI/SHC | MHyDU | Empresa | Proyecto supervisado por Metrogas, en proceso licitatorio |
| | Cisterna de almacenamiento de agua potable | CFI/SHC/AYSA | MHyDU | Empresa | Proyecto supervisado por AYSA, en proceso licitatorio |
| | Planta de tratamiento efluentes cloacales | CFI/SHC/AYSA | MHyDU | Empresa | Proyecto supervisado por AYSA, en proceso licitatorio |
| Equipamientos comunitarios y Espacios verdes | Equipamientos Educativos Inicial, primario y secundario | SHC/DGCyE (8) | DGCyE | DGCyE | Establecimiento nivel inicial en proceso licitatorio |
| | Equipamientos deportivos/ recreativos | CFI/SHC | SHC | SHC/Municipio | Mensura finalizada. Playones deportivos en ejecución. |
| | Salones de Usos Múltiples de la Comunidad | SHC | SHC | Municipio | En proceso de adjudicación |
| Soluciones Habitacionales | Construcción de 853 viviendas | MHyDU | MHyDU | MHyDU | Licitadas 160. En proceso de licitación las restantes. |

Fuente: Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad. (1) Participación municipal de valorización inmobiliaria. (2) Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad. (3) Escribanía General de Gobierno. (4) Consejo Federal de Inversiones. (5) Ministerio de Hábitat y Desarrollo Urbano. (6) Subsecretaría de Recursos Hídricos. (7) Autoridad del Agua. (8) Dirección General de Cultura y Educación.

5. Conclusiones.

La participación de los gobiernos locales en la valorización inmobiliaria al realizarse grandes desarrollos inmobiliarios, u otros cambios en la zonificación, es un instrumento que permite una distribución más equitativa de las cargas y beneficios del desarrollo urbano constituyendo una modalidad replicable de suma utilidad para que el Estado adquiera suelo urbanizable, siempre escaso, para el desarrollo de proyectos urbanísticos y soluciones habitacionales. El Estado, entonces, asume un rol como desarrollador de suelo urbano con una lógica social, en contraste con la lógica de ganancia imperante en los desarrolladores privados. La adquisición del predio mediante la participación en la valorización inmobiliaria contrasta con otras formas de acceder al suelo, generalmente onerosas, como expropiaciones o compras de tierra, en muchos casos dificultosas de aplicar para los gobiernos locales.

En la implementación de esta primera etapa de la solución habitacional, existió un trabajo en conjunto entre distintas áreas del estado provincial desde la Unidad de Tierra y Vivienda, en constante diálogo con el Municipio como autoridad primaria en el territorio, resultando una nuevo modo de intervención estatal, el rol de desarrollador del suelo, similar a la tarea de los desarrolladores inmobiliarios: gestión del suelo, el proyecto urbano y de las redes de infraestructura, permisos y aprobaciones de los organismos competentes y, en este caso la construcción de viviendas.

Por la complejidad en la construcción de hábitat, la Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad optó por la realización de un proyecto urbano en contraste con un plan de viviendas tradicional, entendiendo que un proyecto implica articular necesidades de toda la comunidad, especialmente quienes se encuentran en situación de vulnerabilidad, construyendo comunidades con acceso a todos los beneficios de la ciudad, en espacios ambientalmente sanos y con convivencia de actividades y sectores sociales. La elección, y diseño del proyecto urbano responde a estas inquietudes. La solución entonces no es simplemente habitacional, sino comunitaria e integradora.

Este trabajo constituyó una mirada sobre el trabajo realizado durante el conflicto, la búsqueda de tierras y obtención de estas mediante la aplicación de diferentes instrumentos incluyendo la Ley de Acceso Justo al Hábitat y el posterior diseño e implementación del proyecto urbano. Esperamos con este trabajo hacer una muestra del trabajo realizado desde la Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad y la replicabilidad en otros gobiernos locales sobre los mecanismos para obtener suelo urbano municipal y el trabajo en conjunto tanto interministerial como interestatal.

Conflicto habitacional: una nueva manera de intervención del Estado

Gestión del suelo e implementación del proyecto urbanístico en Guernica, Presidente Perón, Provincia de Buenos Aires (2020-2022).

Datos de contacto

Rubén Pascolini, Subsecretario de Hábitat de la Comunidad.

Silvana Santinón, Directora Provincial de Producción de Hábitat.

Estela Retta, Directora Provincial de Seguimiento de Producción de Hábitat.

dproduccionhabitat@gmail.com

Cel: 116-362-0357

Anexo: Documentación oficial de la normativa vinculada a la política implementada o proyecto postulado.



G O B I E R N O D E L A P R O V I N C I A D E B U E N O S A I R E S
2022 - Año del bicentenario del Banco de la Provincia de Buenos Aires

Resolución

Número: RESO-2022-20-GDEBA-SSHCMDCGP

LA PLATA, BUENOS AIRES
Viernes 11 de Febrero de 2022

Referencia: Resolución. Municipalidad Presidente Perón. Programa Lotes con Servicios

LA PLATA,

VISTO, las Leyes N° 15.164 y N° 14.449, los Decretos N° 77/20 (DECRE-2020-03439862-GDEBA-GPBA) y N° 1062/13, y el EX-2022-03092096-GDEBA-DPPHMDCGP, mediante el cual se tramita la solicitud de adhesión al Programa Lotes con Servicios a requerimiento del Municipio de Presidente Perón, y

CONSIDERANDO:

Que por Ley N° 15.164, se le asigna entre las misiones correspondientes al Ministerio de Desarrollo de la Comunidad intervenir en el mejoramiento del hábitat y la regularización dominial, en coordinación con otras autoridades;

Que mediante el Decreto N° 77/20 (DECRE-2020-03439862-GDEBA-GPBA) y su modificatoria Decreto N° 510/21, se aprobó la nueva estructura orgánica funcional del Ministerio de Desarrollo de la Comunidad y de sus unidades orgánicas, entre ellas la Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad estableciendo sus misiones y funciones en el Anexo II;

Conflicto habitacional: una nueva manera de intervención del Estado

Gestión del suelo e implementación del proyecto urbanístico en Guernica, Presidente Perón, Provincia de Buenos Aires (2020-2022).

Que la Ley 14.449 crea el Programa Lotes con Servicios con la finalidad de facilitar el acceso al suelo urbanizado de las familias bonaerenses (artículo 17); determina los requisitos de admisión de los proyectos pertinentes (artículos 20, 21 y 22 de la ley y 17 del Decreto N° 1062/13) y prevé que las obras de infraestructura a realizar en las urbanizaciones proyectadas se realicen en forma progresiva (artículo 23);

Que en ese marco la Intendencia Municipal de Presidente Perón a orden 14 solicita la adhesión al Programa Lotes con Servicios previsto en la citada Ley, respecto del inmueble ubicado en dicho partido designado catastralmente como: Circunscripción VIII, Parcela 689 x, inscripto en la Matrícula 10611 (129).

Que a orden 7 obra agregada copia de Escritura N° 18.066 mediante la cual se transfiere el dominio a favor de la Municipalidad de Presidente Perón.

Que el inmueble en cuestión es de titularidad dominial de la Municipalidad de Presidente Perón según consta en el informe de copia de dominio expedido por el Registro de la Propiedad (a orden 15) no observándose restricciones o gravámenes sobre el bien.

Que la Autoridad del Agua (ADA) otorga el certificado de Prefactibilidad Hidráulica, Prefactibilidad de Explotación del recurso hídrico subterráneo y Prefactibilidad de Vuelco de Efluentes Líquidos cloacales previamente tratados según consta a orden 2 debiendo cumplimentar las fases de certificación, aptitudes y permisos ante el organismo de acuerdo a la resolución ADA 2222/19. Tramitaciones que deberá continuar el Municipio de Presidente Perón.

Que el Municipio realiza el Informe Urbanístico del lugar donde se emplazará el proyecto (a orden 12) y a orden 8 se elabora Memoria Descriptiva de la infraestructura de servicios a realizar en la urbanización.

Que a orden 10 obra agregado Anteproyecto de Mensura y División, presentando una configuración y distribución general acorde a los criterios contemplados en la Ley N° 14.449 para el Programa Lotes con Servicios, destinando las parcelas a vivienda única, unifamiliar y de ocupación permanente, otorgando la Dirección Provincial de Producción de Hábitat el Certificado de Aptitud Técnica y Urbanística del proyecto de acuerdo a lo previsto en los artículos 15, 17 (incisos c y d) y 20 párrafo tercero del Decreto N° 1062/13. Certificado CE-2022-03902313-GDEBA-DPPHMDCGP (a orden 18);

Que el proyecto de urbanización presentado por el Municipio de Presidente Perón abastece los recaudos previstos en la Ley N° 14.449 y en su Decreto Reglamentario N° 1062/13, por lo que resulta admisible la afectación de los inmuebles al Programa Lotes con Servicio;

Que la presente medida se dicta en uso de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 17 a 25 de la Ley N° 14.449, su Decreto Reglamentario N° 1062/13, la Ley 15.164 y Decreto N° 77/20 (DECRE-2020-03439862-GDEBA-GPBA) y su modificatoria Decreto N° 510/21;

Por ello,

EL SUBSECRETARIO DE HÁBITAT DE LA COMUNIDAD
DEL MINISTERIO DE DESARROLLO DE LA COMUNIDAD
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

RESUELVE:

ARTÍCULO 1: Afectar al Programa Lotes con Servicios previsto en la Ley N° 14.449, reglamentada por Decreto N° 1062/13, el inmueble identificado catastralmente como:

Circunscripción VIII, Parcela 689 x. inscripto en la Matrícula 10611 (129).

ARTÍCULO 2: Registrar, comunicar, notificar a quien corresponda, cumplido archivar.--

Digitally signed by PASCOLINI Héctor Ruben
Date: 2022.02.11 10:59:37 ART
Location: Provincia de Buenos Aires

HECTOR RUBEN PASCOLINI
Subsecretario
Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad
Ministerio de Desarrollo de la Comunidad

Conflicto habitacional: una nueva manera de intervención del Estado

Gestión del suelo e implementación del proyecto urbanístico en Guernica, Presidente Perón, Provincia de Buenos Aires (2020-2022).



Buenos Aires
Provincia



98 69141/1 27/1/2022

754

Ministerio de Economía - Registro de la Propiedad

Número y fecha de entrada

SIMPLE

| | | | | | | |
|--|---------------|--|---------------------------|-----------|----------------------------|-----------|
| COPIA DE DOMINIO | | | | | | FR |
| INMUEBLE MATRICULADO - FOLIO REAL | | | | | | |
| Casillero: | | Solicitante: BOCHICCHIO, JUAN CARLOS | | | | |
| | | Organismo: Subsec. Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda | | | | |
| | | Motivo de la solicitud: 76 - OTROS ACTOS: LEY DE HABITAT | | | | |
| | | Lugar de entrega: FIRMA DIGITAL | | | | |
| Escribanos | Carnet: | Cód. Partido: | Provincia: | Registro: | Titular (T) /Adsc. (A): | |
| Profesión: | CARNET 964282 | | Documento de Identidad | Tipo: | Número: | |

INSCRIPCIÓN DE DOMINIO

| | | |
|--------------|------------------|------------|
| Partido: 129 | Matrícula: 25058 | U.F./U.C.: |
|--------------|------------------|------------|

NOMENCLATURA CATASTRAL

| | | | |
|-------|--------|---------------|-----------|
| Cir.: | Sec.: | Chac.-Quinta: | Fracción: |
| Mza.: | Parc.: | Subpar.: | |

DESIGNACIÓN SEGÚN:

TÍTULO

PLANO

| |
|--|
| |
|--|

| | | |
|--|---------------|----------------|
| Copias de Carátulas de Publicidad | Nro. Entrada: | Fecha Entrada: |
| Fotocopia de: MATRICULA INCLUYENDO PLANILLAS | | |

DESTINO

| |
|--|
| CESIÓN TERRENO A MUNICIPALIDAD DE P. PERON |
|--|

| | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| Firma del Solicitante | Sello del Solicitante |
|--------------------------------|--------------------------------|

ESPACIO RESERVADO PARA EL USO DEL RPBA

<https://servicios.rpba.gob.ar/firma/719A1CA75607E89D50AF43C23>



El presente documento fue expedido en formato digital y suscripto digitalmente, conforme los artículos 286 y 288 del CCN, Ley Nacional 25.506, Ley Provincial 13.666, siendo la autoridad certificante la Oficina Nacional de Tecnologías de la Información (ONTI)
Respecto de las medidas cautelares e hipotecas informadas deberá cumplimentar el Art.6 de la resolución Nro. RESO-2020-35-GEDEBA-DAJMHYFGP

Se previene diferencia entre el asiento registral y los datos aportados en el formulario respecto de:
Reubicación de partido.

Buenos Aires
Provincia "SAMUEL MÓNICA RAQUEL"



Conflicto habitacional: una nueva manera de intervención del Estado
 Gestión del suelo e implementación del proyecto urbanístico en Guernica, Presidente Perón, Provincia de Buenos Aires (2020-2022).

MATRÍCULA

10611

Presidente Perón(129)

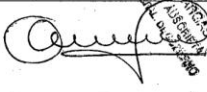


CATASTRO: C: VIII S: P: 689-x

A

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

UBICACIÓN: PDO. DE Presidente Perón(129)
 DESIGNACION: S/P.C. 129-15-2021 parc. 689-x.
 MEDIDAS Y LINDEROS: mide y linda: por su frente al N 446.70ms lindando zona de vías en medio con parcela 688, por su otro frente al NE 1356.13ms lindando con calle, por su costado al SE 499.65ms con parcela 689-e, y por su otro costado al SO línea quebrada en seis tramos de 470.71ms, 211.61ms, 543.17ms 129.92ms 178.78ms, 64.44ms lindando con curso de agua en medio los primeros cuatro tramos con parcela 689w y los dos últimos tramos con curso de agua en medio con la parcela 689-t.
 SUPERFICIE: 55Has40As15,14Cas

MATRICULA 25058 del Partido de SAN VICENTE

| a) Titularidad sobre el dominio | Propor- ción | b) Gravámenes, Restricciones e Interdicciones | c) Cancelaciones | d) Certificaciones Nº - Fecha - Motivo Regis. - Jurisdic. |
|--|-----------------|---|--|--|
| ASIENTO 1 MUNICIPALIDAD DE PRESIDENTE PERON CUIL: 30-68507365-6 domiciliado en calle Crisólogo Larralde nro 241 partido de Presidente Perón provincia de Buenos Aires . TRANSFERENCIA DE DOMINIO, LEY: 14.449.- Escrit.nº 18066 de fecha 29/12/2021, s/c. 98 1644572/3 de fecha 21/12/2021.- Escribanía General de Gobierno. | --- | | | |
| Ministerio de Economía Dirección Provincial del Registro de la Propiedad | | BUENOS AIRES PROVINCIA BA | | |
|  | | pres 4645/3 del 10/01/22  |  | MARIA CELES SANCHEZ Subsecretaria - DSPD 2021 Dpto. Registro y Catastro Dirección Provincial del Registro de la Propiedad |



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Las Malvinas son argentinas

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Referencia: Experiencia o Propuesta en formato PDF según el esquema de presentación previsto en punto 3.B de las Bases y Condiciones.

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 26 pagina/s.