



# MUNICIPALIDAD DE MALAGUENO

Malagueño, 2 de Enero de 2024

Al Sr. Presidente del Honorable  
Concejo Deliberante de la Municipalidad de Malagueño  
Sr. Tec. Leandro Mauricio Oviedo

S \_\_\_\_\_ D

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. y por su digno intermedio a los demás Miembros de ese Honorable Cuerpo, a los fines de elevar adjunto a la presente, el correspondiente Proyecto de Ordenanza por el cual se MODIFICA LA ORDENANZA MUNICIPAL N° 2206/2023.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para saludarlo con especial estima.



  
Lic. MARCOS FEY  
INTENDENTE  
MUNICIPALIDAD DE MALAGUENO

Recibido 02/01/2024  
  
JESICA SOLEDAD MORENO  
SECRETARIA PARLAMENTARIA  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD DE MALAGUENO  
13:30 AS.



# MUNICIPALIDAD DE MALAGUENO

## FUNDAMENTOS PROYECTO DE ORDENANZA POR LA CUAL SE MODIFICA ORDENANZA N° 2206/2020:

### VISTO:

Que con fecha 6 (seis) de diciembre de 2016, se firma acta acuerdo entre la firma HOLCIM (Argentina), la Cooperativa de Vivienda 17 de Diciembre y el Municipio.

Que con fecha 1 de diciembre de 2023 se aprobó la ordenanza 2300/2023 que modifica la ordenanza 2206/2020 en su artículo 1 aprobando el Proyecto de infraestructura para la Urbanización denominada Barrio San Francisco desarrollado y presentado por la Secretaria de Obras y Servicios Públicos, en relación a setecientos cuarenta y siete (747) lotes, planimetría que según ordenanza 2206/2020 constaba de seiscientos noventa y siete (697) lotes.

Que desde la firma de la mencionada acta nunca se iniciaron las gestiones correspondientes a fin de concretar, ordenar, cumplimentar y llevar a cabo el desarrollo del loteo en cuestión. En otros términos, la gestión saliente en 8 (ocho) años desde aquel acuerdo, no tuvo ningún tipo de iniciativa en torno a dar respuesta a un sector de la población que le reclama al Municipio con justa razón satisfacer una necesidad primordial como lo es el acceso a la tierra. En todo ese tiempo no hubo por parte de la administración una identificación del problema que permitiera dar prioridad a la necesidad habitacional con un proyecto funcional que concrete objetivos planteados optimizando los recursos.

Que con fecha 12 de octubre de 2023, atento una serie de hechos de usurpación que sufrió dicho loteo a causa de la inacción, el municipio programa un sorteo entre aquellos postulantes adheridos a una solicitud que requería el cumplimiento de ciertos requisitos, entre ellos domicilio y residencia continua en Malagueño, servicio o impuesto a su nombre, no poseer otro inmueble y acreditar ingresos suficientes que garanticen el pago de obras de infraestructura. Dicho sorteo realizado por escritura pública para garantizar la transparencia como solución a la demanda cada vez más insistente y fijando como pauta de solución un sistema de pre adjudicación, derivado en la



San Martín 590 - C.P. 5101 Malagueño  
(0351) 4981185  
www.malagueno.gob.ar



## MUNICIPALIDAD DE MALAGUENO

firma de un Acta de Reconocimiento de Adjudicación entre el Municipio y los vecinos que resultaron perjudicados.

Que sin mediar mayor análisis, la ordenanza 2300/2023 alteró el trazado del B° SAN FRANCISCO, modificando la ordenanza 2206/2020, reduciendo la medida de varios lotes, para aumentar la cantidad de los mismos pasando de 697 a 747, sin haber presentado hasta la fecha proyecto de modificación para su aprobación ante la Dirección de Catastro de la Provincia, lo que deja en evidencia la falta de criterio profesional para resolver la alta demanda ya que la modificación que aprueba la ordenanza demuestra una ambigüedad total y una falta de previsión, tal es así que en sus aparentes fundamentos no se cita la política pública que justifique la densificación del uso de la tierra, no existe claridad en el sustento de la misma, sino que solo pone de manifiesto un “uso de políticas sociales” y de estrategias habitacionales que son propias de situaciones auto gestionadas y no de la planificación estatal propiamente dicha a través de sus organismos correspondientes. Todo ello sin perder de vista la mirada de la anterior gestión sobre el acceso al suelo urbano para las clases populares, las que a su parecer NO son merecedoras de jardines, patios y otros usos que hacen a las dignas condiciones de habitabilidad.

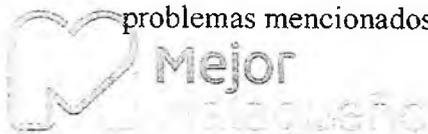
Que así mismo, hasta la fecha, no se hicieron las presentaciones ante catastro provincial, para la unificación de las parcelas Mat. 1.689.439 y Mat. 1.518.793, como tampoco la subdivisión de las mismas según lo establecido en ord. 2206/2020.

Que al modificarse tales condiciones, deberían también considerarse el impacto en la planificación de las obras de infraestructura y como consecuencia la imposibilidad de avanzar en el desarrollo del loteo social en cuanto a servicios, obras, fragmentación social del espacio, etc.

Que dichas modificaciones suponen además la pérdida, de gran parte, de uno de los espacios verdes más sentidos por la comunidad, como lo es el PARQUE SAN FRANCISCO.

### **Y CONSIDERANDO:**

La urgente necesidad del Municipio de reordenar, definir y resolver los múltiples problemas mencionados en los vistos, para poder dar cumplimiento los compromisos



(0351) 4981185

www.malagueño.gob.ar



## MUNICIPALIDAD DE MALAGUENO

asumidos en acta acuerdo de fecha 6 de diciembre de 2016 y con los objetivos de la ordenanza 2206/2020.

Que luego de haber sometido a sorteo público la adjudicación de lotes para su venta posterior, de donde resultaron pre adjudicadas 280 (doscientos ochenta) familias en calidad de titulares y 117 (ciento diecisiete) familias en calidad de suplentes, el Municipio se obligó mediante un Acta de Reconocimiento de Adjudicación a entregar lotes con designación catastral provisoria atento encontrarse en trámite la aprobación final de la Dirección de Catastro de la Provincia, a aquellos vecinos adjudicatarios que cumplieran con los requisitos. Que luego de un análisis exhaustivo del loteo nos encontramos con la necesidad imperiosa de reordenar el procedimiento administrativo en relación al loteo social de Barrio San Francisco, ya que de ninguna manera cumple con los parámetros normales y habituales que cualquier proyecto de urbanización estatal debe tomar en cuenta a la hora de comprometerse con el ciudadano.

Que no existen evidencias de haber realizado una secuencia lógica por etapas que debe cumplimentar cualquier proyecto de urbanización como lo son entre otras, un estudio de factibilidad para determinar viabilidad desde el punto económico, técnico y medioambiental, funcionalidad del proyecto, financiamiento para la determinación del mismo, diseño del proyecto, en este último punto no se observa coherencia en las decisiones adoptadas ya que no surge de lo analizado ningún tipo de planificación que nos proyecte o nos conduzca al objetivo buscado. Por el contrario, de la documentación estudiada y de las reuniones con los vecinos interesados, solo podemos aseverar que la gestión anterior NO gestiono en tiempo y forma, no se trabajó en torno al desarrollo de una idea para solucionar una necesidad insatisfecha y básica sino que dado el tiempo que había transcurrido y la falta de acción por parte de la administración que derivó en hechos delictivos como usurpaciones, tomas y distintos reclamos en la puerta del municipio, se llevan a cabo una serie de actos aislados, apremiados por el tiempo, sin ningún tipo de sustento legal, sin un hilo conductor y lo más grave sin posibilidad de concreción. Continuar con lo realizado por la gestión municipal saliente solo derivaría en más incumplimientos por parte del municipio y un sector de la población que seguira esperando por el reconocimiento de su adjudicación,



Mejor



San Martín 590 - C.P. 5101 Malagueño

(0351) 4981185

www.malagueno.gob.ar



# MUNICIPALIDAD DE MALAGUENO

resultando cada vez más lejana la posibilidad de obtener un título de propiedad que los habilite a concretar el tan anhelado derecho a una vivienda digna, máxima reconocida constitucionalmente y que básicamente significa tener la seguridad de la tenencia, es decir sin la amenaza del desalojo o expulsión de la tierra, como así también tener acceso a los servicios básicos. Nada de esto será posible con el vago proyecto puesto en marcha hasta el momento.

Así las cosas, el Municipio sigue en deuda con un sector de ciudadanos que tiene la urgente necesidad de resolver la incertidumbre de un derecho adquirido sobre algún lote, necesidad de obtener la posesión y los permisos necesarios para comenzar con la construcción de su vivienda unifamiliar. Es prioridad de esta gestión, otorgar un convenio formalmente válido con los vecinos que le dé un marco jurídico legal que acoja los derechos de ambas partes y así NO continuar ni seguir avalando el camino de la dejadez e improvisación administrativas de los últimos 8 (ocho) años en el desarrollo del Loteo Social Barrio San Francisco.

**POR TODO ELLO:**

**EL DEPARTAMENTO EJECUTIVO REMITE A  
CONSIDERACIÓN DEL HONORABLE CONCEJO  
DELIBERANTE, EL SIGUIENTE PROYECTO DE  
ORDENANZA PARA SU TRATAMIENTO Y**

**APROBACIÓN:**

Sanciona con fuerza de

**ORDENANZA:**

Artículo 1º: **MODIFICASE**, el artículo 4 de la Ord. 2206/2020, incorporando el inc 4 y 5, el cual quedara redactado de la siguiente manera:



San Martín 590 - C.P. 5101 Malagueño

(0351) 4981185

[www.malagueño.gob.ar](http://www.malagueño.gob.ar)



## MUNICIPALIDAD DE MALAGUENO

Inc. 4) A modificar el proyecto de loteo, a reubicar, reconvenir, reordenar la nomenclatura provisoria a fin de obtener la nomenclatura definitiva por ante la Direccion General de Catastro por aprobacion de loteo. A realizar los ajustes presupuestarios necesarios para la implementación de la presente ordenanza, a firmar convenios y disponer todos los actos administrativos necesarios, ante entes públicos y privados, personas físicas y/o jurídicas a los fines de regularizar y normalizar el desarrollo del LOTEO SOCIAL B° SAN FRANCISCO.

Inc. 5) Con amplias potestades administrativas a fin de poder instrumentar los mecanismos necesarios para promover y facilitar los objetivos de regularizar y normalizar la concrecion del desarrollo Barrio Social San Francisco cumplimentando de esta manera con el compromiso asumido en el acta acuerdo de fecha 6 de Diciembre de 2016.

Artículo 2°: **DERÓGASE** toda norma que se oponga a la presente.

Artículo 3°: **COMUNÍQUESE**, publíquese, dése copia al registro municipal y **ARCHÍVESE**.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE MALAGUENO, A LOS XXX DÍAS DEL MES DEENERO DE DOS MIL VEINTICUATRO

  
Ab. MARIANA HEREDIA  
SECRETARIA DE GOBIERNO  
MUNICIPALIDAD DE MALAGUENO



  
Lic. MARCOS FEY  
INTENDENTE  
MUNICIPALIDAD DE MALAGUENO