Observatorio del desarrollo urbano y territorial

COLEGIO DE **AGRIMENSORES** - D5
COLEGIO DE **ARQUITECTOS** - D1
COLEGIO DE **INGENIEROS** - D5

CPA5 AGRIMENSURA
CONSEJO PROFESIONAL | PROV. BUENOS AIRES
DISTRITO 5

capbauno
Colegio de Arquitectos
de la provincia de Buenos Aires
Distrito I

Distrito V
Colegio de Ingenieros
Provincia de Buenos Aires

El Observatorio es un espacio de reflexión y trabajo colaborativo multidisciplinario, que congrega a los Colegios Profesionales - Agrimensores, Arquitectos e Ingenieros - con interés en el abordaje integral de las problemáticas de la construcción y la planificación urbana, en concordancia con su carácter de instituciones de derecho público, que deben obrar teniendo en cuenta el interés general de la sociedad en su conjunto y colaborar con el Estado.

Su objetivo es aportar a los distintos estamentos municipales, opinión calificada sobre la evolución del desarrollo urbano del Partido de La Plata y la Región Capital, diagnosticando los procesos de transformación y el estado de los planes y proyectos en marcha, y proponiendo medidas y estrategias correctivas concretas desde lo normativo e instrumental para los aspectos negativos identificados.

Específicamente y como temática más urgente, se procura contribuir en primer término a la problemática de las urbanizaciones informales que han proliferado en la periferia urbana, con aportes concretos para ordenar la subdivisión de la tierra en un marco de seguridad jurídica.

Observatorio
del desarrollo
urbano y territorial

La metodología de trabajo, incluye propuestas a desarrollar desde los aspectos de:

PREVENCIÓN

Organizando **campañas de visualización e información pública** sobre la temática, basadas en el análisis urbanístico y mapeo de casos e identificando las las áreas que NO admiten urbanizaciones o divisiones del suelo para el uso habitacional de baja, media y alta densidad.

Observatorio
del desarrollo
urbano y territorial

DETECCIÓN

Observatorio
del desarrollo
urbano y territorial

Activando sistemas de monitoreo de ofrecimientos de carácter clandestino en redes sociales y otros, y la **detección por inspección o denuncia**, con la colaboración de las empresas prestatarias de servicios - especialmente electricidad -.

CONTROL

Generando mecanismos de accionamiento legal para “marcar” los emprendimientos involucrados en este sistema ilegal de ocupación del suelo y comercialización.

Observatorio
del desarrollo
urbano y territorial

PENALIZACIÓN

Observatorio
del desarrollo
urbano y territorial

Estableciendo un protocolo de actuación a través de la Secretaria Legal y Técnica, que de pautas de intervención a las Direcciones de Tierras, Catastro, Planeamiento y Obras particulares, para que instruyan las irregularidades y den traslado a la Justicia de Faltas.

Propuesta de modificación Artículo 6º C.O.U.
Ordenanza 12.150

ARTÍCULO 1°: Modifícase el Artículo 6° de la Ordenanza N° 10.703, el que quedará redactado de la siguiente manera.

"ARTICULO 6°: No se podrán publicar loteos, urbanizaciones, ni ningún tipo de emprendimientos urbanísticos que no hayan obtenido la aprobación de la faz geométrica del proyecto, donde consten calles a ceder, reservas, restricciones, conformación de macizos y eventualmente, su división en el marco del expediente municipal respectivo y que no se encuadre en la normativa provincial vigente. A tal fin, aquella publicidad que se realice en cumplimiento del párrafo anterior, deberá incluir, obligatoriamente, la constancia de la obtención del Certificado de Prefactibilidad Hidráulica Provincial, número de expediente municipal y denominación del emprendimiento. El Departamento Ejecutivo promoverá acciones tanto ante la Justicia de Faltas, como ante los colegios de profesionales que incurran en esta irregularidad".

Observatorio
del desarrollo
urbano y territorial

Propuesta de modificación

No se podrán publicar loteos, urbanizaciones, ni ningún tipo de emprendimientos urbanísticos que no hayan obtenido la aprobación de la faz geométrica del proyecto del plano de Mensura y División, donde consten calles a ceder, reservas, restricciones, conformación de macizos y eventualmente, su división en el marco del expediente municipal respectivo y que no se encuadre en la normativa provincial vigente. A tal fin, aquella publicidad que se realice en cumplimiento del párrafo anterior, deberá incluir, obligatoriamente, la constancia de la obtención del Certificado de Prefactibilidad Hidráulica Provincial, número de expediente municipal y denominación del emprendimiento.
El Departamento Ejecutivo promoverá acciones tanto ante la Justicia de Faltas, como ante los colegios de profesionales que incurran en esta irregularidad.

Propuesta de modificación
Publicidad engañosa

Toda publicidad referida a la venta de parcelas en cualquiera de sus modalidades, ya sea existentes o que lo serán a futuro, integrando cualquier figura jurídica que, en última instancia, culmine con el otorgamiento de una porción de terreno a los adquirentes, debe ser veraz, clara y suficiente para evitar incurrir en errores al eventual comprador. Asimismo deberá respetar los usos admitidos en el inmueble ofrecido, según el presente Código de Ordenamiento Urbano y Territorial, para no ocasionar perjuicio o falsas expectativas al potencial interesado, caso contrario el propietario o cualquier responsable de venta a terceros, será pasible de las sanciones que correspondan, incluídas las de la Ley 24.240 de Defensa del Consumidor por su apartamiento de la Ley 22.802 de Lealtad Comercial.

Observatorio
del desarrollo
urbano y territorial

Propuesta de modificación
Profesionales actuantes

Escribanos, Martilleros, Ingenieros habilitados, Agrimensores, Arquitectos, desarrolladores y/o todo profesional actuante que incurra en infracciones del régimen normativo para loteos o urbanizaciones serán pasibles de multas, según la importancia, gravedad y reiteración de la falta cometida, sin perjuicio de su responsabilidad civil. Las suspensiones serán resueltas por las leyes que reglamentan las respectivas Profesiones, dándose a publicidad lo que determine su respectivo Tribunal de Disciplina mediante sentencia firme.

Observatorio
del desarrollo
urbano y territorial

Penalización

Estableciendo un protocolo de actuación a través de la Secretaria Legal y Técnica, que de pautas de intervención a las Direcciones de Tierras, Catastro, Planeamiento y Obras particulares, para que instruyan las irregularidades y den traslado a la Justicia de Faltas.

Observatorio
del desarrollo
urbano y territorial

Protocolo para INDIVISOS

DENUNCIA DETECCIÓN → **SUAV** → **SUB SECRETARÍA DE TIERRAS** → **TIERRAS** → **INFORME URBANÍSITICO S/PARCELA (CATASTRO)** → **CLAUSURA** → **OFICIO REGISTRO DE LA PROPIEDAD** Anotación Litis

Notificación a Colegios Profesionales:
Escribanos, Martilleros, Ingenieros, Agrimensores, Arquitectos

Notificaciones internas:

- Catastro
- Sub Secretaría de Planeamiento
- Obras Particulares

- Agencia Ambiental
- Obras Públicas:
  - Pavimentos
  - Dirección de Hidráulica

- Juzgado de Faltas

Notificación a:
> Propietario > Desarrollador > Profesional > Ejecutor

SECRETARÍA LEGALES

Publicidad:
- > Redes Sociales > Medios > Portal MLP

MEDIDA CAUTELAR
Juzgado Contencioso

Observatorio del desarrollo urbano y territorial