

Huerta Grande, 27 diciembre de 2021.-

DECRETO N° 177/2021

VISTO: El Informe del área de Inspección General de la Municipalidad de Huerta Grande y las facultades conferidas por la Ley Orgánica Municipal, 8102, Código de Edificación, Ordenanza N° 11/956 y demás normativa legal vigente.

Y CONSIDERANDO:

I-) ANTECEDENTES

De acuerdo con el informe del Área de Inspección General de la Municipalidad de Huerta Grande, resulta:

1-) HECHOS

Que en la propiedad sita en calle Pueyrredón esquina Francisco Ramírez, Barrio Parque de esta localidad de Huerta Grande existe una obra en construcción no declarada, sin tener permiso alguno de obra y además, sin ajustarse a las disposiciones de las ordenanzas y disposiciones en vigor. -

a-) Que según surge Acta de Constatación N° 18 de fecha 24/09/21, se advierte la existencia de un terreno con construcción no declarada y se observa movimiento de suelo y encofrado para construcción no declarada en el Municipio. Que en las mismas actuaciones se INTIMA a que en un plazo de 24hs presente la documentación (Plan Ejecución de Obra) ante el Municipio a fin de verificar el cumplimiento de las ordenanzas vigentes y la factibilidad de conexión a los diferentes servicios. Se deja copia del Acta de referencia en el terreno.

b-) Que, asimismo, conforme Acta de Constatación N° 23, de fecha 01 de octubre de 2021, donde surge la INTIMACIÓN al cese de la CONTRUCCIÓN y un nuevo emplazamiento a presentarse ante el Municipio de forma inmediata en el horario de 7hs a 14hs para REGULARIZAR la situación. Todo ello ante el vencimiento del plazo del acta de fecha 24/09/21, sin que se proceda al cumplimiento del requerimiento oportunamente efectuado.

c-) Que con fecha 04/10/21 se produce una nueva constatación por parte de la Administración, siendo atendido por el Sr. Agustín Manzino, en su carácter de encargado, y se lo intima a regularizar la situación ante el Municipio, dentro de las 24 hs.

d-) Que, asimismo, según Acta de Constatación Nro 24, fecha 07 de octubre de 2021 se produce una nueva constatación por parte de la Administración, siendo atendido por el Sr Axel Reyna, quien manifiesta ser empleado y que el Sr. Jesús Juan es el propietario. Que en la presente constatación se observa la continuación de edificación en el terreno y se lo intima nuevamente a no continuar con la misma. Asimismo, se deja copia del Código de Edificación y la Ordenanza tarifaria vigente. El Sr Reyna procede a la suscripción del Acta respectiva.

e-) Hasta aquí: a partir del mes de septiembre de 2021, fecha en que la administración detecta una obra clandestina y en violación al Código de Edificación, notifica, cita y emplaza los responsables/encargados de obra para comparecer ante la Municipalidad a los efectos de su debida regularización sin que hasta ***el día de la fecha existe presentación alguna del propietario, titular de obra, profesional, encargado y/o quien --***

en definitiva- resulte responsable de la construcción existente en el terreno signado y todo ello a los efectos de regularizar la situación y a cumplimentar con la normativa legal vigente.

f-) Por otra parte, en esta misma dirección, ante la oficina Municipal de Faltas obra Expediente N° 384/2021. "Luján Jesús y Otro", en el que surge.

f. 1.- Acta de Constatación 00000202, de fecha 03/11/21 donde se constata lo siguiente: "...se encuentran 5 (cinco) personas trabajando en la edificación de dos casas (cabañas) sin haber cumplimentado los requisitos exigidos por el Código de Edificación ni de Faltas Municipal que fuera solicitado en actas de constatación, por el cual se procede a desalojar al personal y poner FAJAS DE CLAUSURA en los accesos a la obra. Excepto en la puerta norte a fin de que el responsable, Sr. Velez Edgardo Darío, quede como sereno de la obra". Asimismo, de dicha acta surge el Sr. Jesús Luján, como responsable/titular de la obra.

f. 2.- Acta de Constatación 00000204, de fecha 19/11/21, el funcionario actuante constata lo siguiente: "Tras la no presentación de la documentación requerida, la cual nos permitiría: 1) Encuadrar la obra bajo la Ordenanza vigente. 2) Proyectar los servicios públicos eficientemente a fin de brindarles de la mejor forma, por lo cual hacemos responsable por la imposibilidad de brindar los mismos". Asimismo, se observa que no se encuentran las fajas ni cintas de la clausura anterior en fecha 03/11/21. Para la presente, el Sr Jorge Barrionuevo, domiciliado en calle Miguel Luna 170, La Falda surge como responsable, suscribiendo el acta respectiva.

f.3.- En suma, pese a la existencia de la instancia pertinente tendiente al juzgamiento de una infracción de materia netamente contravencional, los responsables de la obra en cuestión persisten en el incumplimiento del ordenamiento jurídico, tal como se manifestará infra.

2-) OBRA CLANDESTINA Y EN INFRACCIÓN

Que conforme informe del Área de Inspección General, la obra no declarada y en infracción se encuentra emplazada en un terreno que involucra a los siguientes lotes: Mz Of 9, Lote 73- Baldío, Mz Of 9, Lote 78- Baldío, Mz Of 9, Lote 81- Baldío, Mz Of 9, Lote 82- Baldío, Mz Of 9, Lote 80- Baldío, Mz Of 9, Lote 77- Baldío, Mz Of 9, Lote 76- Baldío, Mz Of 9, Lote 75- Baldío, Mz Of 9, Lote 74- Baldío, Mz Of 9, Lote 72- Baldío, Mz Of 9, Lote 70- Baldío, Mz Of 9, Lote 69- Baldío, Mz Of 9, Lote 68- Baldío, Mz Of 9, Lote 67- Baldío, Mz Of 9, Lote 66- Baldío.

3-) COMPORTAMIENTO DEL PROPIETARIO /TITULAR/ RESPONSABLE DE OBRA.

Que sabido es que el administrado tiene derechos y también obligaciones, la más elemental, el cumplimiento de la normativa legal vigente emanada por parte de la autoridad que detenta la competencia material pertinente.

Que, para las presentes actuaciones, el comportamiento demostrado por las personas obligadas para con la Administración Pública y dentro de los alcances del Código de Edificación, resultaron contrarios a derecho.

Que, esto es así puesto que en el plazo concedido a los titulares/encargado de la obra de referencia para que regularicen la misma según las disposiciones del Código, presente planos, acredite firma de un profesional; en definitiva, para que se ajuste a derecho, NINGUNA PERSONA OBLIGADA concurre a la Municipalidad a cumplimentar con sus obligaciones y con los requerimientos efectuados.

Por el contrario, pese a las suspensiones y clausuras dispuestas por el organismo competente, se continúa la misma sin acreditar documental, profesional, sin aviso y/o permiso alguno; todo ello en una palmaria contravención a las disposiciones legales. Que, consecuentemente, al continuar clandestinamente la obra, los responsables actuaron con pleno conocimiento de las irregularidades, sin estar viciado de error, desconocimiento del derecho y/o EXCUSABILIDAD ALGUNA.

Que, en este sentido, el CCyC establece en su artículo 8°.- *"Principio de inexcusabilidad. La ignorancia de las leyes no sirve de excusa para su cumplimiento, si la excepción no está autorizada por el ordenamiento jurídico."* De manera que nuestro CCyC es claro al disponer que el error de derecho, ignorancia de la existencia de la ley no sirve de excusa para exceptuar del cumplimiento o ser pasible de una sanción.

Sobreabundando, el ordenamiento jurídico resulta vinculante desde su entrada en vigencia y sin que deba darse aviso o comunicación previa a persona determinada alguna o al público haciendo saber de sus disposiciones. No obstante ello, para las presentes actuaciones y conforme surge de las diversas intimaciones efectuadas - referenciadas ut-supra-, existieron avisos por parte de la Administración, incluso, dejándose copia de la normativa en cuestión.

Por último, en este mismo andarivel, el Código de Edificación, Ordenanza 1/975, establece en su artículo 1.1.3.- Obligaciones. *Todo propietario, Usuario, Profesional, o empresa Constructora, comprendido en los alcances del Código de Edificación (1.1.2.) conoce sus prescripciones y queda obligado a cumplirlas.* Todo lo cual nos exonera de mayores comentarios al respecto.

II-) FUNDAMENTOS DE DERECHO

Que en materia de ordenamiento urbanístico y en ejercicio de su policía de obras, el Municipio lleva a cabo una función tutelar preventiva por medio de ordenanzas y reglamentaciones específicas determinadas en los llamados códigos de edificación tendentes a procurar la seguridad en las construcciones y conservación de edificios. Para las presentes actuaciones, resulta de aplicación la Ordenanza 11/975, Código de Edificación que establece: artículo 1.1.2.- *Alcances: Las disposiciones de este Código, alcanzan a los asuntos relacionados con: Construcción, Ampliación, Modificación y Demolición de los edificios; Inspección, Reglamentación de la ocupación, Uso y mantenimiento de los edificios; las que se aplicarán por igual a los edificios públicos y particulares en el espacio urbano comprendido dentro del ejido Municipal de Huerta Grande. Lo precedente debe considerarse como enunciado, y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de este Código o cualquier otro supuesto no previsto en el mismo.*

Que, ahora bien, dicho Poder de Policía, ésto es, el ejercicio de potestades estatales determinadas por la normativa para regular el ejercicio de ciertos derechos de los vecinos, involucra dos finalidades públicas específicas: la función preventiva y la función coactiva.

Que la función preventiva del Poder de Policía obedece a la necesidad de toda sociedad local organizada de contar con normativas que establezcan pautas de convivencia; todo ello a fin de impedir y/o prevenir alteraciones, daños y/o menoscabo a los mismos vecinos o entre los propios vecinos que habitan en el territorio.-

Que, por otra parte, el poder de policía en su costado coactivo importa la necesidad de un régimen de sanciones y penalidades para aquellos vecinos que no encausan su actuación dentro de los cánones de la legislación Municipal dictada en el marco de sus legítimas atribuciones constitucionales.

Que, en este sentido, sabido es que el ejercicio del poder de policía sobre urbanismo y planeamiento urbano es una atribución excluyente del Municipio, facultad de preciso reconocimiento constitucional (art. 186, inciso 7, Constitución Provincial), siendo el Código de Edificación citado el instrumento normativo cardinal de planificación urbana.

Que, en esta dirección, el Estado fiscaliza el cumplimiento de dicho Código y demás normativa que se dicten en el futuro para resguardar aspectos de seguridad activa y/o pasiva en obras nuevas y en edificios existentes de carácter residencial, comercial, industrial o de servicios. Consiguientemente, el control y fiscalización de la construcción es un seguimiento en los procesos de proyecto y obra que realiza el Estado en cumplimiento de sus funciones.

Que, ahora bien, el Código de edificación, arts. 2.2.4. dispone. *Documentación de Obra: Se deberá mantener permanentemente en obra, la documentación necesaria para su contralor. También deberá mantenerse en obra cartel indicador del profesional responsable de la ejecución de la misma; con el nombre, profesión, matrícula, domicilio y número del Expediente Municipal.* En la misma dirección, en el Capítulo 2 (De la Administración), el artículo 2.1.1 establece los trabajos que requieren permiso y aviso; no estando la obra objeto de la presente dentro de los presupuestos eximidos de dicho requerimiento, según artículo 2.1.1.3 de la Ordenanza respectiva.

Más aún, otro aspecto a considerar es que –como ha quedado dicho– Inspección General constata la edificación de dos cabañas en clara infracción a los requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico. En este sentido corresponde señalar que la Ordenanza 1410/2020, Tarifaria para el Ejercicio Fiscal 2021 claramente establece en su artículo 62º: *“...Queda terminantemente prohibidas, en todo el ejido urbano y rural del Huerta Grande: a) La construcción de viviendas precarias, quinchos, galpones, viviendas prefabricadas u otras construcciones que no respeten las normas antisísmicas vigentes.* Sobreabundando, el artículo 60 de la Ordenanza Tarifaria citada establece, *c) Para todas aquellas construcciones consideradas: precarias, quinchos, galpones y viviendas prefabricadas/industrializadas, se deberá presentar además un certificado o informe de un profesional donde exprese la aptitud de la construcción para el uso al que está destinada.* NADA DE ESTO SE HA CUMPLIMENTADO PARA LAS PRESENTES ACTUACIONES.

Que, por otra parte, el Código de Edificación contempla en su artículo 2.2.6. *El Departamento Ejecutivo Municipal podrá ordenar que, dentro de los plazos que se establezcan en cada oportunidad, se demuela toda obra o parte de la misma, que haya sido ejecutada en contravención con las disposiciones vigentes...*ello sin perjuicio de las demás penalidades que correspondan.

Que también es dable aclarar que el citado "poder de policía" no es un principio de vigencia autónoma que le atribuya al Estado Municipal la mera facultad discrecional de limitar los derechos individuales en aras del bien común. Para el supuesto que nos ocupa, el ejercicio del poder de policía se ajusta estrictamente al principio de legalidad en cuanto el Departamento Ejecutivo – a través de los organismos pertinentes– actúa con previsión legislativa y en el marco de un procedimiento en que el administrado, titular/responsable de la obra ubicada en calle Pueyrredón esquina Francisco Ramírez, Barrío Parque de esta localidad de Huerta Grande conforme se describe precedentemente (I.2.-) incumple con su deber de comparecencia y regularización ante el Municipio, todo ello en el marco del Código de Edificación, Ordenanza 11/975 .

Entonces hasta aquí, según las constancias obrantes, la Municipalidad, en virtud del poder de policía, principio de legalidad y con una palmaria

finalidad preventiva, intima en numerosas oportunidades al propietario a los efectos de la regularización de la obra.

Que, consecuentemente, debido a la actitud reticente de los responsables que - pese a las intimaciones, órdenes de suspensión y clausura dispuestas oportunamente- dejan de lado las condiciones básicas de contralor, seguridad y apego a las normativas generales y continúan con el proceso de una construcción "nula de papeles", es dable calificar a la obra como irregular y clandestina.

Ergo, sentada la ilegalidad de la construcción y el riesgo que la misma puede significar, corresponde al Departamento Ejecutivo ejercer el Poder de Policía Municipal con facultades de disponer la demolición de construcciones, conforme surge del art. 49, inciso 19, Ley 8102 y art. 2.26 de la Ordenanza N° 11/1975; todo ello sin perjuicio de aplicar las penalidades que correspondan. -

Que disponer la demolición de la obra en contravención se ajusta al debido principio de legalidad (2.2.6, Código Edificación) y, al elemental principio de razonabilidad, toda vez que - reitera- las intimaciones, avisos, requerimientos y clausuras establecidas en su oportunidad fueron menospreciadas por los responsables que continuaron con la construcción en cuestión en una clara infracción al ordenamiento jurídico.

Que, más aún, el comportamiento antijurídico de los responsables de continuar con una construcción sin documental alguna, importa la inexistencia de los elementos y componentes que establece la norma para que este Municipio pueda ponderar la seguridad, durabilidad y calidad de los elementos constructivos, estructura, construcción, etc... cuestiones todas éstas de competencia exclusiva del Departamento Ejecutivo Municipal a través del Área respectiva.

Que, por último, ordenar el restablecimiento de la situación conforme a derecho pretende proteger (bien jurídico) el derecho social a la salubridad del ambiente, seguridad, planeamiento y al derecho urbanístico de lograr una ordenación del uso en pos de la construcción de una localidad armónica y la preservación de la estética urbana (art. 66, Constitución Provincial); a la vez que pretende evitar la naturalidad con que -en este caso- se evadieron las responsabilidades ciudadanas: cumplir la ley y las decisiones legítimas de la autoridad competente.- En suma y para esta instancia, la orden de demolición se constituye en la última forma eficaz de prevención y contra motivadora para el incumplimiento de las normas sobre territorio y urbanismo y para la especulación urbanística.

Que, consecuentemente, resulta menester proceder al dictado del instrumento legal pertinente. -

Por ello y por las atribuciones conferidas, artículo 2.2.6 Ordenanza 11/975, cc y cs, artículo 49, inciso 19, Ley 8102, artículo 180 y 186, Constitución de la Provincia

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE HUERTA GRANDE

D E C R E T A

Artículo 1.- Ordenar al usuario, profesional, empresa constructora, propietario y/o - en definitiva- a quienes resulten *responsables/titulares de obra*, la demolición de las obras emplazadas en el terreno ubicado en calle Pueyrredón esquina Francisco Ramírez, Barrio Parque de esta localidad de Huerta Grande y que involucra a los lotes descriptos en el artículo 2 de la presente; ello por carecer de permiso de obras, planos y profesional interviniente, como así también por infringir las disposiciones del Código de Edificación y Urbanización, Ordenanza 11/975 artículo 2.2.4, cc y cs.

Artículo 2.- Los lotes comprendidos dentro de los alcances del presente Decreto son:

Designación catastral	N° Cuenta	Titular
1- Manz Of 9, Lote 73- Baldío	4240	Presas Héctor Guillermo
2- Manz Of 9, Lote 78- Baldío	4241	Osella Paula
3- Manz Of 9, Lote 81- Baldío	4243	Maciel Carlos
4- Manz Of 9, Lote 82- Baldío	4244	Evers Marta Elwe
5- Manz Of 9, Lote 80- Baldío	4245	Pulls Walter Gerardo
6- Manz Of 9, Lote 77- Baldío	4246	Pulls Walter Gerardo
7- Manz Of 9, Lote 76- Baldío	4247	Broggi Agnese
8- Manz Of 9, Lote 75- Baldío	4248	Tierras Argentinas
9- Manz Of 9, Lote 74- Baldío	4249	Tierras Argentinas (Caligaris Pascual)
10- Manz Of 9, Lote 72- Baldío	4250	Tierras Argentinas (Caligaris Pascual)
11- Manz Of 9, Lote 70- Baldío	4251	Marchini Mario
12- Manz Of 9, Lote 69- Baldío	4252	Delgado Alfredo
13- Manz Of 9, Lote 68- Baldío	4253	Delgado Alfredo
14- Manz Of 9, Lote 67- Baldío	4254	Delgado Alfredo
15- Manz Of 9, Lote 66- Baldío	4255	Diez Luis Carlos

Artículo 3.- La orden de demolición deberá efectuarse en un plazo de treinta días (30) corridos contados desde el día siguiente de la notificación del presente, a su exclusiva costa y bajo la dirección de un profesional competente.

Artículo 4.- El presente acto administrativo que ordena la demolición se notificará en el terreno signado y se publicará en el Boletín Municipal, sirviendo como notificación para todos los usuarios, profesionales, Empresas Constructoras, propietarios y/o – en definitiva- para quienes resulten responsables/titulares de las obras emplazadas en el terreno ubicado en calle Pueyrredón esquina Francisco Ramírez, Barrio Parque de esta localidad de Huerta Grande y que involucra a los lotes descritos en el artículo 2 del presente.

Ver edictos

Artículo 5.- El incumplimiento de la orden de demolición al vencimiento del plazo acordado, faculta al Departamento Ejecutivo Municipal a proceder a la demolición con el concurso de la fuerza pública y a requerir el completo e íntegro pago de los costos que demande por las vías legales que correspondan. -

Artículo 6.- La orden de demolición dispuesta es sin perjuicio de las demás penalidades que correspondan por infracción al Código de Edificación, Ordenanza 11/975, modificatorias, complementarias y demás normativa legal vigente.

Artículo 7.- El presente Decreto será refrendado por el Sr. Secretario General y de Gobierno.

Artículo 8.- Comuníquese, Notifíquese, Publíquese y archívese.-


MARCELO R. RODRIGUEZ
 SECRETARIO GENERAL Y DE GOBIERNO
 MUNICIPALIDAD DE HUERTA GRANDE




 Matias Jose Montoto
 Intendente Municipal
 Huerta Grande

MDT - Sistema de Digitalización de Documentos