

# Informe Mirador Peralta Ramos, Barrio El Martillo

Integrantes del Equipo de Acompañamiento Técnico Barrial:

Arq. Silvia Borrilli

Arq. Eugenio Ramírez

Arq. Eva Torres

## Problemática habitacional de 120 familias en Barrio Mirador Peralta Ramos de Mar del Plata

Comunidad del Barrio Mirador Peralta Ramos, representados por la Asociación Vecinal de Fomento (en adelante AVF) Barrio el Martillo y su presidente Alfredo Silvi nos hacen llegar la siguiente problemática vinculada a la regularización domínial, entre otras.

**Ubicación:** en el límite del ejido urbano de Mar del Plata se encuentra el Barrio El Martillo. Dentro de dicho barrio hay un sector de 3 manzanas denominado **Mirador Peralta Ramos**, delimitado por las calles: Av. Jacinto Peralta Ramos, Benito Lynch, Ciudad de Dolores y Federico García Lorca de la ciudad de Mar del Plata.

### Datos catastrales:

Circunscripción: VI

Sección: H

Chacra: 68

Parcelas: 8 y 11



### ANTECEDENTES

Expediente Municipal N° 1009/D/1994

Cuenta Municipal Origen N° 410.244 – 3

### Plano de mensura N° 45 – 126 - 1996

**Barrio creado por Ordenanza N° 9381 del 13/04/1994:** Fija normas urbanísticas para los predios identificados catastralmente como: Circunscripción VI, Sección H, Chacra 68, Parcelas 8 y 11. Desafecta del Distrito de Reserva Urbana (RU) de acuerdo al C.O.T. y aféctense dichos predios al Distrito de Urbanización Determinado (UD 61). Autoriza al Departamento Ejecutivo a sustituir la plancheta respectiva.

**Ordenanza N° 16390 del 03/11/ 2004:** sustituye los artículos 1°, 4° y 7° de la Ordenanza N° 9381.

**Ordenanza N° 22050 del 23/12/ 2014:** sustituye los artículos 4° de la Ordenanza N° 9381, modificado por el artículo 1° de la Ordenanza 16390. Sustitúyanse los apartados “calles” y “subdivisión” consignado en el artículo 2° de la Ordenanza 16390.

**Propietario original del macizo:** Juan Carlos García.

**Más tarde el nuevo propietario y responsable de la construcción del complejo habitacional es la firma Mirador Peralta Ramos S.A.** Inscripta bajo matrícula N° 49006 de fecha 22 de diciembre de 1997 bajo legajo administrativo N° 86147, registrando domicilio en Av. Jacinto Peralta Ramos N° 2002 de la ciudad de Mar del Plata. Según consta en nota de persona jurídica del 8 de marzo de 2016.

### Servicios con los que cuenta el barrio

Pavimento	Luz eléctrica	Agua corriente	Red cloacal	Pluviales	Gas natural	internet	Recolec. Residuos	Transporte publico
No	Si **	Si **	Si**	No	Si solo en 2 manzanas	Si	si	A 3 y 10 cuadras

#### Notas:

\*\* Servicios gestionados y obtenidos por los vecinos.

Espacios verdes insuficientes. Poseen un espacio verde sin equipamiento, si bien el proyecto original preveía 2 espacios verdes públicos, uno de ellos fue ocupado con construcción de viviendas.

### HISTORIA DEL BARRIO

Con fecha 13 de abril de 1994 se sanciona la Ordenanza N° 9381 mediante la cual se desafecta del distrito de Reserva Urbana (RU) el predio señalado anteriormente, con el objeto que en un plazo de 365 días corridos su titular Juan Carlos García proceda a la construcción de un complejo habitacional. Debiendo dicho complejo contar con los servicios de energía eléctrica, agua potable, cloacas y gas natural, además de otras obligaciones impuestas por las normas vigentes.

A partir de ese momento Juan Carlos García comienza con la publicidad sobre la venta de las viviendas a construir, las cuales contarían con todos los servicios establecidos en la Ordenanza

N°9381 y conforme el Anexo I de dicha Ordenanza. Asimismo, ofertaba valores accesibles mediante la financiación en pesos y cuotas fijas mensuales.

Posteriormente, en 1997 se conforma la empresa Mirador Peralta Ramos S.A., responsable del emprendimiento.

Según la información suministrado por la AVF, el barrio se encuentra en una situación de irregularidad en cuanto a la tenencia de la propiedad, la empresa Mirador Peralta Ramos habría incumplido con lo establecido en la Ordenanza 9381 del 13/04/1994 y en el **contrato original**, no habría respetado el precio fijado para las viviendas ni con las condiciones financieras de las mismas, no habría cumplido con las obras de las que estaba obligado hacer como equipamiento, servicios de agua, cloaca, electricidad, gas y no habría planos de construcción aprobados por la MGP.

Los vecinos y vecinas han tenido que solventar los gastos de las obras y los servicios que la empresa estaba obligada a realizar y no lo hizo. Además, **por encontrarse en una situación indefinida respecto a lo dominial no pueden contar con una escritura de la propiedad ni gestionar los servicios a su nombre.**

Los vecinos y vecinas requieren a la empresa:

- Presentación de planos aprobados por la MGP para la construcción del complejo habitacional.
- Conjuntamente la aprobación de las instalaciones correspondientes al servicio de agua potable, cloaca, electricidad y gas natural.
- El desistimiento por parte de la empresa comercializadora de la afectación del predio al régimen de propiedad horizontal, realizando a su cargo la subdivisión del predio a fin de gestionar la escritura traslativa de dominio a nombre de cada adquirente.
- El ajuste a las cláusulas contractuales y a la normativa vigente.
- Reconducción del valor de la cuota al convenio original, sin mecanismos de indexación, conforme el interés pactado.
- Al cese de la aplicación de mecanismos de indexación a la financiación del contrato.
- El reconocimiento de la totalidad de los pagos efectuados.

Para poder obtener lo detallado precedente vecinos y vecinas vienen realizando numerosas gestiones. Dan cuenta de esto, entre otros, los siguientes documentos:

- 1) Con fecha julio de 2013, se presenta denuncia de los hechos acaecidos, ante La Dirección General de Defensa del Consumidor.
- 2) En agosto de 2013, Acta de La Dirección General de Defensa del Consumidor.
- 3) El 18 de noviembre de 2014 por Mesa de Entrada del HCD, el Bloque **U.C.R. presenta nota con fecha 14 de noviembre de 2014, (Expediente 2157 – U – 2014)** donde formaliza pedido al Departamento Ejecutivo para que informe:

- a) Situación legal y reglamentaria de la firma MIRADOR DE PERALTA RAMOS S.A. respecto al complejo de viviendas sito en: Av Jacinto Peralta Ramos, Benito Lynch, Friuli y García Lorca de la ciudad de Mar del Plata, en cuanto al cumplimiento de lo dispuesto por las Ordenanzas 9381 y su modificatoria 16390 y toda otra norma contemplada en el Código de Ordenamiento Territorial y el reglamento General de Construcciones y si como consecuencia de tal situación existe la posibilidad de reclamos legales al Municipio por parte de los vecinos, por no exigir éste, el cumplimiento de las referida normas.
- b) De haber habido incumplimientos por parte de la empresa, respecto de lo normado, detallar el carácter de los mismos y las sanciones aplicadas.
- c) Cuántas unidades de vivienda cuentan con autorización por parte del Municipio y cuántas han sido construidas o iniciada su construcción. En caso de existir construcciones sin autorización, que acciones ha llevado adelante el Municipio.
- d) Dado el tiempo transcurrido desde la sanción de la ordenanza inicial, si se han fijado a la empresa plazos definitivos y perentorios para regularizar todos aquellos aspectos que hacen al cumplimiento de las Ordenanzas dictadas: cesiones de tierras, construcción del equipamiento comunitario comprometido y presentación de la documentación de rigor.
- e) Si la empresa ha presentado la totalidad de la documentación necesaria para que los adquirentes puedan dar curso a la regularización dominial y cumplir los requisitos para poder solicitar los servicios domiciliarios de agua corriente, cloaca, gas natural, electricidad, etc. A nombre de cada eventual propietario.

## SITUACIÓN ACTUAL Y PROPUESTA

Han pasado 26 años y los 120 vecinos y vecinas del Barrio Mirador Peralta Ramos, delimitado por las calles Av. Jacinto Peralta Ramos, Benito Lynch, Ciudad de Dolores y Federico García Lorca de la ciudad de Mar del Plata, necesitan que la empresa Mirador Peralta Ramos S. A. responsable de la venta de la tierra y de la construcción de 120 viviendas, cumpla con lo establecido en las Ordenanzas 9381/94, 16390/2004 y 22050/2014, en el convenio original y en los respectivos boletos de compra venta suscriptos entre la partes.

Como Colegio de Arquitectos, en el marco de los Consultorios Barriales del Instituto de Hábitat y Territorio, hemos recibido este pedido de colaboración para que los vecinos y vecinas puedan encontrar una pronta solución a este grave problema que tienen hace más de 20 años.

Desde nuestras incumbencias profesionales relacionadas al territorio, al hábitat, y a la construcción de ciudad, nos preocupan estos problemas urbanos que solo aportan calidades ambientales y sociales degradantes, inseguridad, abandono, discriminación y pérdida de derechos de sus habitantes.

Nuestro compromiso institucional es poder coadyuvar a la pronta resolución de este y otros problemas legales, ambientales, urbanos y sociales que afectan al hábitat en general y sobre todo a los sectores más postergados y de menores recursos.

**En virtud de lo expresado, desde los Consultorios Barriales del CAPBA DIX se pone a disposición del Honorable Concejo Deliberante de General Pueyrredón, el informe precedente, teniendo en cuenta que:**

1. Se considere lo peticionado al Departamento Ejecutivo de la MGP por el Bloque U.C.R. el 18/11/2014. (se adjunta documento)
2. Se solicite a la empresa Mirador Peralta Ramos y a Juan Carlos García la subdivisión parcelaria y la presentación de los planos de construcción de las viviendas aprobados por la MGP.
3. Se solicite a la empresa Mirador Peralta Ramos de cumplimiento a las Ordenanzas 9381/94, 16390/04 y 22050/14.
4. Se solicite la provisión de todos los servicios, infraestructuras, equipamiento y transporte que requiere el barrio.

Para finalizar hacemos saber que este Colegio de Arquitectos, comprometido con los temas del hábitat y el territorio, está a disposición para colaborar en la resolución de la problemática de las vecinas y vecinos del Barrio Mirador Peralta Ramos.

**04/05/21**