



Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante

TESTIMONIO:

VISTO:

Las actuaciones contenidas en el Expediente N° 3976-B/10, y

CONSIDERANDO:

Que a fojas 146 se aneja convenio de fecha 29 de octubre de 2013, entre la Municipalidad de Balcarce, representada en ese acto por el Señor Intendente Municipal y el Secretario de Obras y Servicios Públicos, José Enrique Echeverría y Carlos Cortés respectivamente, y el Señor Emir Julio Cesar Catania, dispuesto por Ordenanza Municipal 115/12 (fojas 133-134) y promulgado por Decreto nro. 3526/2012 (fojas 135).

En dicho convenio el Señor Emir Julio Cesar Catania dona con cargo al Municipio de la ciudad de Balcarce, todos los derechos y acciones que posee, tanto sea en su carácter de heredero como de donatario y cesionario, comprensivo ello incluso de los derechos posesorios que también en ese acto transfiere, sobre los lotes que en croquis adjunto al acuerdo se detalla e individualiza como croquis 1 señalados con resaltador amarillo, el cual forma parte de una fracción de terreno de mayor superficie, identificado catastralmente como Circunscripción I Sección D Quinta 22, ubicado en calles 1 - 103 - 105 - 28 - 30 - y 32.-

Por dicha donación, se impone al Municipio el cargo de efectuar la pertinente mensura y loteo de todo el inmueble, objeto de estas actuaciones.- Comprendiendo la subdivisión, mensura, apertura de calles (en ellas la calle 103 entre 30 y 32 y la calle 30 entre 103 y 105), deuda de impuesto inmobiliario provincial (ARBA), impuesto municipal, gastos, costas y honorarios por periodos en juicio, como así también, gastos y honorarios de escrituración.-

Posteriormente, se firma adenda de fecha 22 de octubre de 2014, en la cual le suma a la Municipalidad otra obligación, la de efectuar un pozo de agua destinado a cubrir la demanda de agua potable del loteo.-

A fojas 160, en una nota de fecha 10 de julio de 2015, del Intendente Municipal, Señor José Enrique Echeverría, al Secretario Nacional de Acceso al Hábitat, Arquitecto Rubén Pascollini, se le solicitan los fondos para cumplir con el cargo asumido, por un monto total de Pesos CINCO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS TREINTA CON NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$5.343.930,94). En virtud de dicha petición, se habría creado el expediente 5247/2015.-

Atento a lo expresado, y de acuerdo a la documentación que en estas actuaciones se aneja, podemos apreciar lo siguiente:

1.-Que como se acredita, con acta de inspección a fojas 188-196 y con nota del Secretario de Obras y Servicios Públicos, Arquitecto Carlos Katz, a fojas 223, los



**Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante**

terrenos cedidos al Municipio son ostensiblemente inundables, los que los hacen, en las condiciones que se encuentran, inservibles para cualquier destino.-

Asimismo, que la apertura de las calles que están pendientes de abrir, por el estado de inundación en las que encuentran, haría necesaria una obra de gran envergadura, con un costo difícil de cubrir por la Municipalidad de Balcarce.-

2.- Que el Señor Emir Julio Cesar Catania ha vendido casi la totalidad de los lotes que le correspondían según el convenio, e inclusive lotes que se encontraban en el mismo como parte destinada al Municipio, cuestión que informan las declaraciones testimoniales de compradores, que se adjuntan. También Catania lo manifestó ante la Dirección de Regularización Dominial, en el sentido que también acordó de manera verbal con las autoridades de ese momento, que le correspondían esos lotes, como surge de los boletos de compraventa que se anejan.-

Que las ventas del empresario privado, las ha realizado por Boleto de Compraventa, sin realizar el plano de subdivisión correspondiente y por ende sin escriturar.-

Que como se aprecia, el Señor Catania en el convenio con el Municipio, se reserva para él los mejores lotes en parte del loteo que sí se encuentra apto para el destino de vivienda.-

3.- Que desde la Dirección de Regularización Dominial, se han llevado a cabo varios encuentros con Catania, en la intención de poder arribar a una solución al conflicto planteado con el único objeto de poder concertar a un acuerdo que beneficie a los actuales poseedores de carácter legítimo de este loteo, siempre dentro de los parámetros que establece la ley. Pero lamentablemente el privado se ha rehusado a consenso alguno.-

4.- Que en más de una ocasión el Director de Vivienda, Señor Damián Migliavaca, ha concurrido en persona a la Secretaria Nacional de Acceso al Hábitat, y no tienen registro alguno del expediente 5247/2015.-

5.- En el aspecto normativo nos encontramos que como principio la Ley de Acceso Justo al Hábitat nro. 14449, que en artículo 23 nos dice: "Infraestructura mínima. Los proyectos de urbanización deben prever como mínimo las siguientes obras de infraestructura que se ejecutarán en forma progresiva:

- a) Apertura, tratamiento de calles y obras de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales.
- b) Energía eléctrica para alumbrado público y uso domiciliario.
- c) Provisión de agua potable en cantidad y calidad.
- d) Sistema de eliminación de excretas que asegure la no contaminación.
- e) Forestación y señalización urbana.



**Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante**

Estos proyectos de infraestructura deben ser aprobados, con carácter previo, por los organismos con competencia específica según corresponda”.

Claramente se aprecia, que el proyecto del Señor Catania no reúne ni siquiera mínimamente los requisitos de la citada norma.-

La Ley de ordenamiento territorial y uso de suelo (decreto-ley 8912/77), en su artículo 62 establece: “Las áreas o zonas que se originen como consecuencia de la creación, ampliación o reestructuración de núcleos urbanos y zonas de usos específicos, podrán habilitarse total o parcialmente sólo después que se haya completado la infraestructura y la instalación de los servicios esenciales fijados para el caso, y verificado el normal funcionamiento de los mismos.

A estos efectos, se consideran infraestructura y servicios esenciales”.-

6.- Por otro lado, no podemos descuidar la importancia del saneamiento dominial en la propiedad informal a los residentes de la zona que ocupan de manera legítima.-

Es fundamental entender que la vivienda es un derecho humano y no se puede hablar de la vivienda como derecho humano si no tiene seguridad jurídica. Y la seguridad jurídica, solo se puede obtener a través de la regularización dominial de los hogares.-

Todas las acciones tendientes en este objeto, sea desde el Honorable Concejo Deliberante o desde el Ejecutivo Municipal, generan inclusión urbana y social. La situación actual de los residentes de este loteo excluye a las familias, generando estigmatizaciones, que no permite el acceso a créditos, ni la posibilidad de que ese inmueble se herede y en muchos casos coarta la posibilidad de obtener servicios públicos esenciales.-

Al respecto, vale decir, que el Municipio cuenta con herramientas de regularización dominial, de manera gratuita, a través de diferentes organismos provinciales (Subsecretaría Social de Tierra, Vivienda y Hábitat de la Provincia de Buenos Aires, Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, entre otros).-

Aclarando que no se pudo hacer, hasta el momento, sin someterse a las abusivas y arbitrarias condiciones que pretendía imponer el Señor Catania.-

Conclusión: Todo lo mencionado lleva a concluir que el convenio con el Señor Catania, no representa ningún beneficio para el Municipio de Balcarce.-

Que el Señor Catania es el único beneficiario de dicho acuerdo, ya que pretende que el Municipio realice todos los pasos necesarios tendientes a subdividir, escriturar de manera gratuita, entre otras cosas, sin cumplir ni con la Ley de Hábitat ni con la Ley de Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo. Es decir, que el Municipio lo único que está haciendo es comprometerse a desembolsar una cifra millonaria para regularizar dicha situación sin que reciba beneficio alguno.-



Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante

Además, que como ya se manifestó el privado no entrega todos los lotes que se comprometió originariamente, ya que muchos de ellos ya han sido enajenados u ocupados. Para la Municipalidad este convenio es espurio.-

POR ELLO:

El Honorable Concejo Deliberante del Partido de Balcarce, en uso de sus atribuciones, sanciona la siguiente:

ORDENANZA N° 114/18

ARTÍCULO 1.- Derogase la Ordenanza N° 115/12 y dejase sin efecto el Convenio y su -----adenda, suscripto entre la Municipalidad de Balcarce y el Señor Emir Julio César Catania-----.

ARTÍCULO 2.- Cúmplase, comuníquese, regístrese, publíquese.-----

DADA en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante, en Sesión Ordinaria, a los trece días del mes de septiembre de dos mil dieciocho. FIRMADO: Gustavo A. Bianchini -PRESIDENTE- Juan José Troya - SECRETARIO.-----