



Honorable Concejo Deliberante
2023

Ordenanza

Número:

Referencia: ORDENANZA N° 120/23

TESTIMONIO:

VISTO:

El expediente N° 7949-B/2019, caratulado “ACUERDO ESCRITURACIÓN VIVIENDAS PLAN FEDERAL”, y

CONSIDERANDO:

Que en parte del predio de mayor extensión, identificado catastralmente como, Circunscripción XI, Sección A, Chacra 19, Parcela 1, de la ciudad de Balcarce, se emplazan determinadas porciones de los barrios correspondientes al “Plan Federal de Viviendas”, designados según plano 8-32-2015 como Circunscripción XI - Sección A - Chacra 19 - Manzana 19 d - Parcela 2; Manzana 19 k - Parcela 1; Manzana 19 m - Parcela 1; Manzana 19 n - Parcela 1; Manzana 19 r - Parcela 1, denominados, “Balcarce IV” (58 parcelas - Empresa contratante “Manuel Ramón Aguirre S.A.”), “Balcarce VI” (14 parcelas - Empresa contratante Daniel Esteban Fernández) y “Balcarce VII” (14 parcelas - Empresa contratante “MF S.A.”), existiendo asimismo un superficie cedida para reserva de equipamiento comunitario.

Que, las parcelas de mención (86 en total, sin contar la reserva de equipamiento comunitario), se emplazan en un sector más extenso comprendido entre las calles 116 a 120 y 9 a 13, de la ciudad de Balcarce. Tal se aprecia en las fotografías satelitales, planchetas catastrales y croquis adjuntos en el expediente administrativo.

Que, conforme relevamiento realizado por profesionales de la Municipalidad del Área de Desarrollo Social, en relación a la situación económica de las familias que habitan en las parcelas de mención, se observó que el 30% de las encuestadas posee ingresos estables (jubilados, pensionados, empleados municipales), en tanto el 70% restante

no cuenta con trabajo en relación de dependencia, siendo sus ingresos inestables e insuficientes para cubrir sus necesidades básicas.

Que las parcelas, se encuentran inscriptas a nombre del Señor Miguel Ángel Pérez. Quien en el marco de distintos instrumentos concertados con el Señor Daniel Esteban Fernández, las comprometió en venta para el emplazamiento de parte de los barrios correspondientes al “Plan Federal de Viviendas”, denominados, “Balcarce IV” (58 parcelas - Empresa contratante “Manuel Aguirre S.A.”), “Balcarce VI” (14 parcelas - Empresa contratante Daniel Esteban Fernández) y “Balcarce VII” (14 parcelas - Empresa contratante “MF S.A.”), de acuerdo a los antecedentes obrantes en el expediente administrativo. Habiendo denunciado el Titular de Dominio, que se registraría una fracción del saldo de precio que no ha sido integrada.

Que en el artículo 1 de la Ordenanza Municipal N° 122/2022, que se encuentra glosada al expediente administrativo, la Municipalidad autorizó al Departamento Ejecutivo a celebrar acuerdo transaccional con los Sres. Miguel Ángel Pérez, Daniel Esteban Fernández y Antonio María Aguirre, tendiente a la escrituración del predio identificado catastralmente como Circunscripción XI, Sección A, Chacra 19, Parcela 1, en el que se emplazan determinadas porciones de los barrios correspondientes al Plan Federal de Viviendas, denominados, “Balcarce IV” (cincuenta y ocho -58- parcelas, empresa contratante “Manuel Aguirre S.A.”; “Balcarce VI” (catorce -14- parcelas, empresa contratante Daniel Esteban Fernández), y “Balcarce VII” (catorce-14- parcelas, empresa contratante “MF S.A.”), por considerar que existen razones de mérito, oportunidad y conveniencia que así lo justifican, atento que dicho acuerdo posibilitará en el futuro, el otorgamiento de las escrituras individuales a cada una de las familias que habitan los barrios mencionados, resguardando así, su derecho constitucional de acceso a la vivienda. A cuyo fin, deberán respetarse las pautas sentadas en el artículo 2 de la Ordenanza de mención.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en la Ordenanza N° 122/22, con fecha 14 de Julio de 2022, se suscribe acuerdo entre Señor Daniel Esteban Fernández, DNI 4.531.800; Antonio María Aguirre, DNI 14.868.977 y Miguel Ángel Pérez, DNI 13.231.140, cuyo objeto fue: Conforme lo autorizado por la Ordenanza Municipal 122/2022, el acuerdo transaccional tuvo por objeto la arbitración de los medios conducentes para la efectivización de la escrituración a favor de la Municipalidad de Balcarce, del predio identificado catastralmente como: Circunscripción XI - Sección A - Chacra 19 - Manzana 19d - Parcela 2; Manzana 19k - Parcela 1; Manzana 19m - Parcela 1; Manzana 19n - Parcela 1; Manzana 19r - Parcela 1, son determinadas porciones de los barrios correspondientes al Plan Federal de Viviendas, denominados, “Balcarce IV” (cincuenta y ocho - 58 - parcelas, empresa contratante “Manuel Aguirre S.A.”); Balcarce VI” (catorce - 14 - parcelas, empresa contratante “MF S.A.”), por considerar que existen razones de mérito, oportunidad y conveniencia que así lo justifican, atento que aquello posibilitara en el futuro, el otorgamiento de las escrituras individuales a cada una de las familias que habitan los barrios mencionados, resguardando así, su derecho constitucional de acceso a la vivienda.

Que por Decreto N° 3269/2022 de fecha 02 de Noviembre de 2022, se aprobó el acuerdo transaccional de fecha 29 de Agosto de 2022.

Que con posterioridad a la firma del acuerdo transaccional, en el sistema de ARBA quedo visible el plano de mensura y subdivisión, característica 8-32-2015, por el cual se aprobó la subdivisión de la parcela nomenclatura de origen, del cual surge que las parcelas que debe escriturar el Señor Miguel Ángel Pérez a la Municipalidad, actualmente se identifican catastralmente como: Circunscripción XI - Sección A - Chacra 19 - Manzana 19d - Parcela 2; Manzana 19k - Parcela 1; Manzana 19m - Parcela 1; Manzana 19n - Parcela 1; Manzana 19r - Parcela 1. No obstante, el título de propiedad sigue siendo el mismo, al igual que la matrícula de registración, ante el registro de la propiedad inmueble.

Que en virtud de lo relacionado en el apartado “6” de la cláusula que antecede, ha quedado modificada la situación de hecho tomada en cuenta al suscribir el acuerdo referenciado en el apartado “4” de la misma cláusula. Consiguientemente, las prestaciones de escrituración a favor del Municipio asumida por el Señor Miguel Ángel Pérez, ha quedado circunscripta conforme el nuevo plano de subdivisión característica 8-32-2015, respecto de las parcelas que actualmente se identifican catastralmente como: **a)** Circunscripción XI - Sección A - Chacra 19 - Manzana 19d - Parcela 2; **b)** Circunscripción XI - Sección A - Manzana 19k - Parcela 1; **c)** Circunscripción XI - Sección A - Manzana 19m - Parcela 1; **d)** Circunscripción XI - Sección A - Manzana 19n - Parcela 1; **e)** Circunscripción XI - Sección A - Manzana 19r - Parcela 1.

La modificación de mención únicamente recae sobre las prestaciones a cargo del Señor Miguel Ángel Pérez. Por tanto no se ven alteradas las prestaciones acordadas por los restantes otorgantes del convenio relacionado en el apartado “4” de la cláusula que antecede.

Que, atento al estado actual de situación descrito en las cláusulas precedentes, los otorgantes del presente instrumento disponen de común acuerdo modificar lo previsto en el acuerdo de fecha 14 de Julio de 2022, relacionado en el apartado “4” de la cláusula que antecede, exclusivamente en los siguientes términos:

Que el compromiso de escrituración a cargo del Miguel Ángel Pérez y a favor de la Municipalidad de Balcarce, asumido en la cláusula quinta del acuerdo que se modifica por la presente adenda, queda circunscripto conforme el nuevo plano de subdivisión característica 8-32-2015, a las parcelas que actualmente se identifican catastralmente como: **a)** Circunscripción XI - Sección A - Chacra 19 - Manzana 19d - Parcela 2; **b)** Circunscripción XI - Sección A - Manzana 19k - Parcela 1; **c)** Circunscripción XI - Sección A - Manzana 19m - Parcela 1; **d)** Circunscripción XI - Sección A - Manzana 19n - Parcela 1; **e)** Circunscripción XI - Sección A - Manzana 19r - Parcela 1.

Que estando aprobado el plano característica 8-32-2015, por el cual ya se han generado las parcelas que deberán escriturarse por el Señor Miguel Ángel Pérez a favor de la Municipalidad de Balcarce (estas son, las consignadas en el inciso que antecede de ésta misma cláusula), ambas partes declaran abstractas, tanto la obligación de llevar adelante el trámite de subdivisión, como la de escrituración de la superficie excedente, previstas en los puntos “b”, y “d”, del inciso “3”, de la cláusula sexta, del convenio que se modifica por la presente adenda.

Que el Municipio de Balcarce, a lo largo de sus distintas gestiones, siempre tendió a facilitar el acceso a la vivienda, empleando todas las alternativas a su alcance para lograrlo. Y aún más, también veló en todo momento, por la permanencia y continuidad de tal derecho. Resultando destacable al respecto, que la eventual consecución de la escrituración de las ochenta y seis (86) parcelas, daría una enorme seguridad jurídica a todas las familias que las habitan, quienes, gracias a ello, en el futuro verían logrado el importante anhelo de acceder a su propio título de propiedad.

Que es evidente, que las parcelas emplazadas en parte del predio anteriormente individualizado, se encontrarían a merced de los riesgos y contingencias a los que está expuesto el patrimonio del actual titular dominial, siendo por ello, que reviste suma importancia articular los carriles que posibiliten la concreción de la escrituración a favor del Municipio, como paso previo, a la subdivisión y consiguiente generación de cada una de las unidades individuales de los barrios.

Que la función del Estado, como garante que asegure el efectivo goce del derecho fundamental a la vivienda, es insoslayable. Consiste básicamente en reconocer y respetar el derecho a una vivienda adecuada, que incluya ciertos grados de seguridad en la tenencia y protección contra el desahucio, y en la obligación de realizar acciones concretas que promuevan su plena realización. La recepción de este derecho social, significa un aspecto relevante

que remarca las obligaciones que el Estado posee frente a quienes son titulares de tal derecho. De manera tal, que tiene la responsabilidad de diseñar y ejecutar políticas públicas, que tiendan a excluir la pobreza y aquellas situaciones que constituyan un verdadero obstáculo para el efectivo desarrollo de la persona. Así, debe entenderse la importancia que poseen las políticas habitacionales, en cuanto expresa que: "... en la reglamentación del artículo 11, párrafo primero del PIDESC, dicha Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas estableció que: "el derecho a la vivienda no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo que lo equipaje, por ejemplo, con el cobijo que resulta del mero hecho de tener un tejado por encima de la cabeza o lo considere exclusivamente como una comodidad. Debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte. Y así debe ser por lo menos por dos razones. En primer lugar, el derecho a la vivienda está vinculado por entero a otros derechos humanos y a los principios fundamentales que sirven de premisa al Pacto. Así pues, 'la dignidad inherente a la persona humana, de la que se dice que derivan los derechos del Pacto, exige que el término 'vivienda' se interprete en un sentido que tenga en cuenta otras diversas consideraciones, y principalmente que el derecho a la vivienda se debe garantizar a todos, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos. En segundo lugar, la referencia que figura en el párrafo I del artículo 11 no se debe entender en sentido de vivienda a secas, sino de vivienda adecuada. Como lo han reconocido la Comisión de Asentamientos Humanos y la Estrategia Mundial de Vivienda hasta el Año 2000 en su párrafo 5: 'el concepto de vivienda adecuada ... significa disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable' (conf. Punto 7º). Así pues, el concepto de "adecuación" es particularmente significativo en lo que a Derechos Económicos, Sociales y Culturales se refiere, y particularmente lo es en materia de "vivienda digna". Para precisar aún más estos conceptos, la Observación General N° 4 que es materia de cita, desarrolla en su punto 8º los aspectos centrales a tener en cuenta al momento de proveer el acceso a la morada (a saber: "seguridad jurídica de la tenencia"; "disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura"; "habitabilidad"; "asequibilidad"; "lugar" y "adecuación cultural"). De lo que se trata, en síntesis, es de dar efectivo cumplimiento a la Convención de los Derechos del Niño, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, y los restantes tratados citados, que después de la reforma tienen jerarquía constitucional y en los que el Estado asumió el compromiso internacional de promover políticas tendientes a la efectividad, la igualdad de trato y de oportunidad. En este sentido, he sostenido en otra causa (Ac. 86.250, sent. Del 23-XII-2003), que la referida reforma constitucional, en el artículo 75 inc. 23 impone que el Estado debe asumir la concreción de medidas de acción positiva que garanticen la igualdad real de oportunidades y de trato y el pleno goce y ejercicio de los derechos reconocidos por esta Constitución y por los tratados internacionales vigentes sobre derechos humanos..."

Que la propuesta formulada por los Sres. Daniel Esteban Fernández, y Antonio María Aguirre, y ha sido aceptada por el titular de dominio Señor Miguel Ángel Pérez, tendría los siguientes alcances respecto del expediente "MUNICIPALIDAD DE BALCARCE C/ MANUEL RAMÓN AGUIRRE S.A. S/ ESCRITURACIÓN" (expediente N° 125.396, de trámite ante el Juzgado de primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 7 del Departamento Judicial de Mar del Plata): a) Posibilitaría acceder a la escrituración de las parcelas emplazadas en parte del inmueble Circunscripción XI, Sección A, Chacra 19, Parcela 1, "Plan Federal IV" (cincuenta y ocho -58- parcelas) (ver fs. 22 a 26 y 183 a 188), erigiéndose en un instrumento idóneo para viabilizar el derecho de acceso a la vivienda de las familias que allí habitan, en su mayoría de escasos recursos. Como contrapartida el Municipio daría por cumplido el objeto de reclamación en lo concerniente a la escrituración por vía de transacción. B) No permitiría el reintegro de sumas abonadas en exceso por el Municipio en relación a la ejecución del barrio "Plan Federal IV" (ver fs. 11 a 12 y 22 a 26). Coligiéndose, que el fin mayor que se obtendría, esto es, la operativización del derecho de acceso a la vivienda -58 parcelas-, resulta más relevante que la prerrogativa del Municipio de recuperar las sumas abonadas en exceso. Razón por la cual, se destaca que existen razones de sumo peso -en cuanto a mérito, oportunidad, efectividad y conveniencia-, que justificarían la renuncia por la Comuna al reclamo

económico en el marco de un acuerdo transaccional con el demandado, como carril para posibilitar la escrituración.

–

Que, a mayor abundamiento, y como otro fundamento que coayuda a recomendar la concreción de un acuerdo transaccional con la parte demandada, es dable señalarse una serie de circunstancias que eventualmente podrían dificultar el acogimiento de la demanda, en su capítulo atinente al recupero de sumas abonadas en exceso por el Municipio (en relación al “Plan Federal IV”): • Los dictámenes realizados en sede municipal, poseen inconfidencias con el elaborado en sede penal (ver fs. 11 y 12); • En sede penal no le ha caído sentencia condenatoria en contra del demandado en el ámbito civil y comercial (ver fs. 121 a 122), situación que impide la invocación de una hipotética cosa juzgada; • La circunstancia de que actualmente las parcelas se encuentran ocupadas y con obras realizadas por sus actuales ocupantes, dificultarían la realización de una pericia judicial en la órbita civil y comercial (ver fs. 68). La operativización del derecho de acceso a la vivienda -más de 86 parcelas, habitadas por familias de escasos recursos-, resulta más relevante que el derecho del Municipio a recuperar las sumas abonadas en exceso; • Existen una serie de circunstancias que eventualmente podrían dificultar el acogimiento de la demanda por recupero de sumas abonadas en exceso por el Municipio, conforme lo analizado precedentemente. –

POR ELLO:

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

ORDENANZA N° 120/23

ARTÍCULO 1.- Apruébese la adenda de fecha 2 de junio de 2023, celebrada entre la Municipalidad de Balcarce, con el Señor Miguel Ángel Pérez, por el cual disponen de común acuerdo modificar lo previsto en el acuerdo de fecha 14 de Julio de 2022, relacionado en el apartado “4” de la cláusula 2 de la adenda, exclusivamente en los siguientes términos:

1) El compromiso de escrituración a cargo del Miguel Ángel Pérez y a favor de la Municipalidad de Balcarce, asumido en la cláusula quinta del acuerdo que se modifica en la adenda, queda circunscripto conforme el nuevo plano de subdivisión característica 8-32-2015, a las parcelas que actualmente se identifican catastralmente como: **a)** Circunscripción XI - Sección A - Chacra 19 - Manzana 19d - Parcela 2; **b)** Circunscripción XI - Sección A - Manzana 19k - Parcela 1; **c)** Circunscripción XI - Sección A - Manzana 19m - Parcela 1; **d)** Circunscripción XI - Sección A - Manzana 19n - Parcela 1; **e)** Circunscripción XI - Sección A - Manzana 19r - Parcela 1.

2) Estando aprobado el plano característica 8-32-2015, por el cual ya se han generado las parcelas que deberán escriturarse por el Señor Miguel Ángel Pérez a favor de la Municipalidad de Balcarce (estas son, las consignadas en el inciso que antecede de ésta misma cláusula), ambas partes declaran abstractas, tanto la obligación de llevar adelante el trámite de subdivisión, como la de escrituración de la superficie excedente, previstas en los puntos “b”, y “d”, del inciso “3”, de la cláusula sexta, del convenio que se modifica en la adenda.

ARTÍCULO 2.- Modifícase el artículo 2, inciso “A” de la Ordenanza N° 122/2022 que quedara redactado de la siguiente manera:

El acuerdo transaccional autorizado en el artículo que antecede deberá estar sujeto a las siguientes pautas:

La Municipalidad aceptará por parte del titular de dominio, Señor Miguel Ángel Pérez, la escrituración de las parcelas identificadas catastralmente como: Circunscripción XI – Sección A – Chacra 19 – Manzana 19 d – Parc. 2; Circunscripción XI – Sección A – Chacra 19 – Manzana 19 k – Parc. 1; Circunscripción XI – Sección A – Chacra

19 – Manzana 19 m – Parc. 1; Circunscripción XI – Sección A – Chacra 19 – Manzana 19 n – Parc. 1, Circunscripción XI – Sección A – Chacra 19 – Manzana 19 r – Parc. 1, sin afrontar el pago de suma alguna de dinero, ni de ninguna otra obligación de dar como contrapartida a la escrituración a su favor, siendo únicas obligaciones las de gestionar: la escrituración con intervención de la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires; la subdivisión del inmueble, a fin de generar las unidades correspondientes a los barrios del Plan Federal involucrados; y la liberación de las deudas provinciales y municipales que gravaren al inmueble, devengadas con posterioridad a las actas de recepción provisionales.

ARTÍCULO 3.- Facúltese al Departamento Ejecutivo a reglamentar las formalidades y demás requisitos que fueran necesarios a fin de instrumentar el procedimiento establecido en el marco de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 4.- Cúmplase, comuníquese regístrese, publíquese.

DADA en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante, en Sesión Ordinaria, a los veintidós días del mes de junio de dos mil veintitrés. FIRMADO: Agustín Cassini - PRESIDENTE – Mercedes Palmadés – SECRETARIA.-