

Municipio de Avellaneda

Boletín Oficial

Edición N°95



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES

Tabla de Contenidos

Tabla de Contenidos	2
AUTORIDADES	3
ORDENANZAS	4
DECRETOS DE	7

AUTORIDADES

INTENDENTE
Jorge Horacio Ferraresi

Ordenanza N° 30535

Avellaneda, 30/11/2023

El expediente D.E. N° 2- 0-117986/2023 - H.C.D. 3-0-52051/2023;

Que por medio de la Ordenanza N° 26713 , promulgada por Decreto N° 2308/2015, este Honorable Concejo Deliberante declaró de utilidad pública y el inmueble ubicado dentro del ejido urbano, en la localidad de Sarandí, cuya designación catastral es Circunscripción I, Sección G, Fracción I, Parcela 103D, 103E y 103F;

Que posteriormente, por medio de la Ley N° 15373 el Senado y la Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires declararon de utilidad pública y sujeto a expropiación el inmueble referido;

Que dicha Ley autorizó a la Municipalidad de Avellaneda a iniciar y proseguir hasta su finalización los procedimientos de expropiación correspondientes;

Que las condiciones en las cuales se determinó que el mismo revestía una utilidad tal para el Partido de Avellaneda han mutado significativamente;

Que la Ordenanza referida, y posteriormente la Ley N° 15373, tenía por finalidad permitir la construcción de obras de viviendas de interés social y/o equipamiento comunitario y/o espacio verde de uso público, circunstancia que ha sido satisfecha por medio de la instrumentación de otras políticas públicas en las cercanías de dicho inmueble;

Que cuando circunstancias sobrevinientes o hechos desconocidos con anterioridad demuestran -a juicio de los poderes políticos del Estado- que la utilidad pública declarada no existe o ha desaparecido, no puede negarse al Estado el derecho de desistir de la expropiación, en su caso, o el de hacer valer de haberse configurado los extremos, el abandono, obligándolo a concretar una expropiación que no tiende a la satisfacción de necesidades de utilidad general ni a la consecución de las exigencias propias del bien común;

Que en dichos términos, las causales que en el año 2015 dieron lugar a la declaración de utilidad pública referida se han modificado y/o cesado , por cuanto correspondería derogar la Ordenanza N° 26713, y por consiguiente promover la derogación de la Ley N° 15373, por los motivos expuestos;

Que ha tomado debida intervención la Secretaría Legal y Técnica;

Que la presente se dicta en virtud de las facultades conferidas por el artículo 58 de la Ley Orgánica de las Municipalidades (Decreto-Ley N° 6769/58) ;

Por ello:

El Honorable Concejo Deliberante de Avellaneda, ha sancionado en Sesión Ordinaria, la siguiente

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º: Derógase la Ordenanza N° 26713 por medio de la cual se declaró de utilidad pública y sujeto a expropiación el inmueble designado catastralmente como Circunscripción I, Sección E, Fracción I, Parcela 103D, cuya inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires es Matrícula N° 004-010507, Partida Inmobiliaria N° 004- 071220; Circunscripción I, Sección E, Fracción I, Parcela 103E, cuya inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires es Matrícula N° 004- 010508, Partida Inmobiliaria N° 004- 071219; Circunscripción I, Sección E, Fracción I, Parcela 103E, cuya inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires es Matrícula N° 004- 010509, Partida Inmobiliaria N° 004-006160, por haberse modificado las causales que dieron lugar a la declaración de utilidad pública referidas.

ARTÍCULO 2º. Autorízase al Departamento Ejecutivo a promover la derogación 15373 de la Provincia de Buenos Aires.

ARTÍCULO 3º. Autorízase al Departamento Ejecutivo a desistir de los juicios contra los titulares de dominio identificados en el artículo precedente, de conformidad con las disposiciones de la ley provincial N° 5708 y sus

modificatorias.

ARTÍCULO 4º: El gasto que demande el cumplimiento de la presente será imputado a la partida presupuestaria municipal correspondiente .

ARTÍCULO 5º: Regístrese, etc .

Ordenanza N° 118467

Avellaneda, 30/11/2023

El **expediente D.E. N° 2-0 - 117984/2023 - H.C.D. 3 - 0 - 52050/2023;** y

CONSIDERANDO:

Que por medio de la Ordenanza N° 26714, promulgada por Decreto N° 2308/2015, este Honorable Concejo Deliberante declaró de utilidad pública y sujeto a expropiación el inmueble ubicado dentro del ejido urbano, en la localidad de Sarandí, cuya designación catastral es Circunscripción I, Sección G, Fracción I, Parcela 98A;

Que posteriormente , por medio de la Ley N° 15372 el Senado y la Cámara Diputados de la Provincia de Buenos Aires declararon de utilidad pública y sujeto a expropiación el inmueble referido;

Que dicha Ley autorizó a la Municipalidad de Avellaneda a iniciar y proseguir hasta su finalización los procedimientos de expropiación correspondientes:

Que las condiciones en las cuales se determinó que el mismo revestía una utilidad tal para el Partido de Avellaneda han mutado significativamente;

Que la Ordenanza referida, y posteriormente la Ley N° 15372, tenía por finalidad permitir la construcción de obras de viviendas de interés social y/o equipamiento comunitario y/o espacio verde de uso público, circunstancia que ha sido satisfecha por medio de la instrumentación de otras políticas públicas en las cercanías de dicho inmueble;

Que cuando circunstancias sobrevinientes o hechos desconocidos con anterioridad demuestran -a juicio de los poderes políticos del Estado- que la utilidad pública declarada no existe o ha desaparecido, no puede negarse al Estado el derecho de desistir de la expropiación, en su caso, o el de hacer valer de haberse configurado los extremos, el abandono, obligándolo a concretar una expropiación que no tiende a la satisfacción de necesidades de utilidad general ni a la consecución de las exigencias propias del bien común;

Que en dichos términos, las causales que en el año 2015 dieron lugar a la declaración de utilidad pública referida se han modificado y/o cesado, por cuanto correspondería derogar la Ordenanza N° 26714, y por consiguiente promover la derogación de la Ley N° 15372, por los motivos expuestos;

Que ha tomado debida intervención la Secretaría Legal y Técnica;

Que la presente se dicta en virtud de las facultades conferidas por el artículo 58 de la Ley Orgánica de las Municipalidades (Decreto-Ley N° 6769/58);

Por ello:

El Honorable Concejo Deliberante de Avellaneda, ha sancionado en Sesión Ordinaria, la siguiente

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º: Derógase la Ordenanza N° 26714 por medio de la cual se declaró de utilidad pública y sujeto a expropiación el inmueble designado catastralmente como Circunscripción I, Sección G, Fracción I, Parcela 98A, cuya inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires es Folio N° 004- 002486/1980 ,

Partida Inmobiliaria N° 004- 067584 , por haberse modificado las causales que dieron lugar a la declaración de utilidad pública referidas.

ARTÍCULO 2°: Autorízase al Departamento Ejecutivo a promover la derogación de la Ley N° 15372 de la Provincia de Buenos Aires.

ARTÍCULO 3°: Autorízase al Departamento Ejecutivo a desistir de los juicios en trámite contra los titulares de dominio identificados en el artículo precedente, de conformidad con las disposiciones de la ley provincial N° 5708 y sus modificatorias.

ARTÍCULO 4°: El gasto que demande el cumplimiento de la presente será imputado a la partida presupuestaria municipal correspondiente.

ARTÍCULO 5°: Regístrese, etc.

Ordenanza N° 30526

Avellaneda, 30/11/2023

El expediente D.E. 2-0- 118016/2023 H.C.D. 3-0- 52057/2023; y

Que se elevan los presentes actuados a consideración a instancias del Departamento Ejecutivo, en relación a solicitud de autorización para suscribir un convenio de colaboración con el Consorcio de Gestión del Puerto de Dock Sud;

Que el Consorcio de Gestión del Puerto de Dock Sud es un ente de derecho público no estatal que se rige por su propio estatuto, las normas constitucionales, legales y reglamentarias que le sean aplicables, conforme a su naturaleza jurídica, su objeto y funciones; actuando en la zona portuaria de Dock Sud designada en la delimitación jurisdiccional terrestre del Convenio de Transferencia de administración, explotación y dominio la Nación y la Provincia de Buenos Aires suscripto el 4 de mayo de 1993, ratificado por Ley N° 11535/94, modificada por su similar N° 14630/14 y los ámbitos acuáticos lindantes;

Que, de acuerdo a su estatuto, el Consorcio de Gestión del Puerto de Dock Sud tiene por objeto la administración, explotación y gestión operativa del Puerto Dock Sud, y tiene como función dictar las medidas tendientes a optimizar la eficiencia de los servicios portuarios en su ámbito de actuación, para lo cual podrá celebrar convenios con entes públicos y privados, argentinos o extranjeros.

Que en el marco de lo dispuesto, resulta necesario intensificar la relación entre el Puerto de Dock Sud y la Municipalidad de Avellaneda, en aras de coordinar los servicios que se prestan en dicho ámbito;

Que las empresas que funcionan en el territorio del Puerto de Dock Sud representan un motor de reactivación económica no solo para el Municipio de Avellaneda, sino para el Estado Argentino en general;

Que el referido Convenio prevé el compromiso de impulsar en forma conjunta acciones para promover las actividades portuarias que se desarrollan en el territorio de Avellaneda, dentro del Puerto de Dock Sud, a través de planes de acción que permitan integrar a los permisionarios;

Que la Municipalidad ejecuta en el ámbito de la zona portuaria los servicios correspondientes a las Tasas en beneficio de los permisionarios, concesionarios y demás operadores con actividades en la zona portuaria;

Que, asimismo, por medio de dicho Convenio se estipulan pautas para instar los procedimientos administrativos necesarios para promover el pago de las Tasas por Servicios Generales y por Inspección de Seguridad e Higiene por parte de los permisionarios referidos;

Que, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 41 de la Ley Orgánica de las Municipalidades, corresponde al Honorable Concejo Deliberante autorizar al Departamento Ejecutivo a suscribir el Convenio mencionado;

Que ha tomado debida intervención la Secretaria Legal y Técnica;

Por ello:

El Honorable Concejo Deliberante de Avellaneda, ha sancionado en Sesión Ordinaria , la siguiente

ORDENANZA

ARTICULO 1º: AUTORIZÁSE al Departamento Ejecutivo a suscribir un Convenio de Colaboración con el Consorcio de Gestión del Puerto de Dock Sud para impulsar en forma conjunta acciones para promover las actividades portuarias que se desarrollan en el territorio de Avellaneda, dentro del Puerto de Dock Sud, a través de planes de acción que permitan integrar a los permisionarios a dicho convenio, e instar mecanismos necesarios para promover el pago de las Tasas por Servicios Generales y por Inspección de Seguridad e Higiene.

ARTÍCULO 2º: Autorízase al Departamento Ejecutivo a reglamentar la presente ordenanza, a los fines de dar cumplimiento a los objetivos aquí previstos, dictando los actos administrativos que a tales efectos sean necesarios.

ARTÍCULO 3º: Autorízase al Departamento Ejecutivo a realizar las erogaciones que fueran necesarias quedando expresamente autorizado para crear, modificar o suprimir las partidas presupuestarias necesarias para el cumplimiento de tales efectos.

ARTÍCULO 4º: Registrese, etc.

DECRETOS DE

Decreto Nº 8242

Avellaneda, 07/12/2023

Visto

la sanción de varias Ordenanzas por el Honorable Concejo Deliberante y correspondiendo proceder a su promulgación;

Por ello,

EL INTENDENTE MUNICIPAL,

DECRETA

ARTICULO Nº 1.- Promulganse las Ordenanzas sancionadas por el Honorable Concejo Deliberante que se detallan en el Anexo I

ARTICULO Nº 2.- Registrase, comuníquese, publíquese, remítase a la SECRETARIA LEGAL Y TECNICA. Cumplido, archive.

ANEXO I

ORDENANZA	EXPEDIENTE
30.521	3-52024/2023 * 2-117594-2023.-
30.526	3-52057/2023 * 2-118016/2023.-
30.533	3-52049/2023 * 2-117988/2023.-

30.534 3-52050/2023 * 2-117984/2023.-

30.535 3-52051/2023 * 2-117986/2023.-

Decreto N° 5476

Avellaneda, 16/08/2023

El expediente N° 2-0-113449/2023; y

Considerando

Que se iniciaron las presentes actuaciones a los efectos de indicar el procedimiento a seguir en razón del tiempo transcurrido respecto de la posesión del Municipio del Inmueble identificado catastralmente como Circunscripción I, Sección H, . Manzana 21, Parcela 3;

Que según la nota remitida por la Secretaría de Producción, Comercio y Ambiente, la Ciudad tiene un fuerte perfil industrial, debido a su amplia historia, además de contar con una excelente ubicación geográfica, con vías de rápido acceso y circulación rápidas cercanas con el puerto de Dock Sud, el crecimiento del sector industrial, hace necesario incrementar la superficie dedicada a estos rubros, paralelamente se deben tomar las medidas necesarias para el ambiente y para la población de la Ciudad;

Que asimismo, el objetivo principal de esta política es fomentar las actividades productivas e industriales para mejorar la calidad de los habitantes del Municipio; _

Que surge la necesidad de regularizar tierras en sectores que permitan dichas actividades, y que sepuedan admitir empresas que lleguen a tener una categoría 3 según el Ministerio de ambiente de la Provincia de Buenos Aires, donde se tienen en cuenta todos los factores que se consideran importantes para definir la complejidad de la Industria;

Que estas políticas buscan incentivar el ordenamiento territorial, promoviendo la planificación productiva local potenciando la generación de empleos e impulsando esquemas de inclusión para todos los sectores productivos que componen a la Ciudad de Avellaneda;

Que a raíz de ello, atento el tiempo transcurrido en que el Municipio ha tomado posesión del inmueble referido, y según lo solicitado por la Secretaría de Producción, Comercio y Ambiente, la Dirección de Dictámenes procedió a verificar la titularidad dominial de dicha parcela, arrojando como resultado la titularidad a nombre de Pique Hnos SRL;

Que,al día de la fecha, el Municipio se encuentra ejerciendo la pacífica y continua posesión de la parcela referida (según lo informado por la Secretaría de Producción, Comercio y Ambiente), por lo que se instaron los procedimientos administrativos tendientes a regularizar la situación dominial del mismo;

Que en consecuencia, el procedimiento de prescripción administrativa de dominio se estimó conducente y eficaz para el logro de una pronta inscripción del inmueble bajo la titularidad de la Municipalidad de Avellaneda;

Que por su parte, la Dirección de Regularización Dominial informó que los planos de mensura de la parcela que sepretende prescribir (Ley 24.320) se tramitan por cuerda separada, para prescribirse la superficie de 1.344,53 m2;

Que posteriormente, se estimó pertinente remitir las actuaciones a la Dirección General de Relación de Medios y Redes a los efectos de procurar la publicación de edictos emplazando por 3 (tres) días en el Boletín Oficial, y en el diario LA CALLE de circulación local, a todos aquellos que quieran hacer valer sus derechos sobre la parcela identificada catastralmente como Circunscripción I, Sección H, Manzana 21, Parcela 3;

Que la Ley N° 24320, que en su artículo 1° prevé que el dominio de inmuebles que hubieren adquirido o adquieran los estados provinciales y las municipalidades por el modo establecido en el artículo 4015 del Código Civil, será documentado e inscripto como se determina en el artículo 2;

Que sobre el fondo de la cuestión debe tenerse presente que la Prescripción Adquisitiva Administrativa puede

entenderse como el instituto del Derecho que tutela el dominio de inmuebles que se hubieran adquirido o adquiriesen el Estado Nacional. los Estados Provinciales y las Municipalidades, mediante el modo establecido en la normativa civil, según los artículos 1897, 1899, subsiguientes y concordantes;

Que al referirnos al "modo", la doctrina generalmente lo asimila al "modo de adquirir el dominio", es decir, entonces, al acto que puede dar lugar al nacimiento del derecho de propiedad;

Que este instituto no debe ser considerado como una mera norma de carácter ritual y procedimental, sino principalmente un instrumento de gestión de suelo con miras a la satisfacción del interés general, ya que la misma, en el caso que se encuentra bajo análisis, no solo permitiría la regularización dominial de un inmueble cedido y adquirido por el Municipio, sobre el que este al día de la fecha ejerce sus derechos posesorios, sino también coadyuvaría a la regularización de un territorio que requiere una intervención del Estado Municipal a los efectos de procurar su regularización dominial;

Que ello se plasma en una concepción social del derecho y de la justicia, que se materializa en acciones como la pretendida en este expediente administrativo, a través de la concreción y reaseguro del derecho a la ciudad, el cual es mucho más que la libertad individual de acceder a los recursos urbanos, sino que también se trata del derecho a cambiar la sociedad, modificándola;

Que este derecho a la ciudad se construye sobre la base de que la transformación de las ciudades, y de nuestro municipio en particular, depende inevitablemente del ejercicio de un poder colectivo para remodelar los procesos de urbanización;

Que la prescripción como modo de adquirir el dominio parte del principio legal básico que regula el hecho de que el tiempo genera derechos, de manera que las demandas contra la precariedad en la tenencia del suelo pueden convertirse con

. el paso del tiempo en un derecho consolidado en cuanto a la titularidad del suelo;

Que recurriendo al derecho civil el artículo 1897 del Código Civil y Comercial define que la prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijada en la ley. Por su parte, el artículo 1898 establece el plazo de diez años para la prescripción administrativa breve de quien dispone de justo título y buena fe, mientras que el artículo 1899 dispone el plazo de veinte años para la prescripción administrativa larga, cuando no existe título ni buena fe;

Que analizado en este sentido, la prescripción adquisitiva requiere la concurrencia de dos elementos: la posesión y el transcurso del tiempo;

Que la prueba de la posesión, en este caso, surge de los actuados, en donde se constata que previamente el Municipio no solo hacía uso del lugar desde inicios del año 2000, sino que, además, al día de la fecha el mismo se encuentra cercado y delimitado por el Municipio de Avellaneda, ejerciendo su mantenimiento; así como también se verifica que no existen actos posesorios realizados por los titulares;

Que sobre el particular, es necesario recordar que son dos los elementos para que la posesión exista: el corpus animus y el animus domini, definidos el primero como el tener, detentar, poder someter a la voluntad de quien posee, y a su exclusivo interés, una cosa; y el segundo dado por el elemento subjetivo de comportarse como dueño;

Que los extremos reseñados en el párrafo anterior quedan acreditados, en el caso de marras, toda vez que la superficie delimitada de la parcela mencionada es ocupada y mantenida por el Municipio haciendo ejercicio del animus domini;

Que dicha posesión, según las constancias realizadas, se realizó de forma pública, pacífica e ininterrumpida: con el cerramiento del terreno, la construcción del alambrado, el mantenimiento y mejoras de los mismos, el empadronamiento del inmueble en los registros municipales a nombre del Municipio, el mantenimiento de sus instalaciones y accesorios;

Que asimismo, en la demostración procesal de la existencia del derecho alegado por el Municipio en el caso, el

enfoque no puede ser ni formalista ni la hermenéutica obstructiva, sino más bien facilitadora, toda vez que lo que se pretende en el caso es proceder con la regularización dominial de la zona;

Que a ello se suma el hecho de que, consultado el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, y según los informes arrojados por el índice de Titulares, no existieran modificaciones dominiales realizadas en los últimos 20 (veinte) años;

Que lo expuesto cobra especial relevancia teniendo en cuenta que, según las disposiciones del artículo 1911 del Código Civil y Comercial de la Nación, se presume, a menos que exista prueba en contrario, que es poseedor quien ejerce un poder de hecho sobre una cosa;

Que en dicho sentido, la posesión se encuentra probada, surgiendo claramente y acreditándose según los respectivos organismos en donde se considera necesario, así como también se acreditó e indicó claramente el destino y actual afectación del inmueble poseído;

Que la posesión referida, en dicho sentido, consolida la situación de la Municipalidad, y otorgaría un cierto carácter de seguridad y certeza jurídicas; a través del ejercicio de una posesión calificada, esto es, con los caracteres de pública, continua y pacífica durante el tiempo requerido por la ley;

Que configurada la posesión y acreditada la publicidad, continuidad y su carácter pacífico en el tiempo, correspondería verificar los extremos de las tramitaciones a llevarse adelante;

Que la normativa aplicable, esto es, la ley N° 24320, en su artículo 2° establece que la posesión ejercida por la administración provincial o municipal, o sus reparticiones descentralizadas o autárquicas y en su caso por sus antecesores, deberá surgir de informes de los respectivos organismos donde se especificará el origen de la posesión y el destino o afectación que haya tenido el inmueble poseído, agregando los antecedentes que obren en poder de la administración. Cada inmueble será descrito con su ubicación, medidas y linderos según plano de mensura, el que se agregará. El Poder Ejecutivo provincial o la autoridad ejecutiva municipal declarará en cada caso la prescripción adquisitiva operada. Las escrituras declarativas que en consecuencia otorgará el Poder Ejecutivo provincial o la autoridad ejecutiva municipal en las cuales se relacionarán las circunstancias del caso, servirán como título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble;

Que en conclusión, y habiéndose verificado en los extremos del obrar administrativo los requisitos pertinentes para considerar pasible la prescripción administrativa, correspondería dictar el acto administrativo que declare la misma operada, dejando constancia luego en las escrituras declarativas las circunstancias del caso, para luego proceder a su inscripción por ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires;

Que ha tomado intervención la Dirección de Dictámenes de la Secretaría Legal y Técnica;

Que la presente se dicta en ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley N° 24320 y la Ley Orgánica de las Municipalidades (Decreto-Ley N° 6769/58);

POR ELLO:

El Intendente Municipal, en uso de sus facultades,

DECRETA

ARTÍCULO 1: DECLÁRESE la Prescripción Administrativa sobre lote de terreno cuyos datos catastrales de acuerdo a los planos antecedentes son nomenclatura catastral: Circunscripción I, Sección H, Manzana 21, Parcela 3. Partida 004-006259. Inscripción de dominio N° 208 del año 1950 en favor de Pique Hnos SRL, de una superficie total de 1.344,53 m², según surge del plano de prescripción que se agregará en los presentes actuados.

Ello en virtud de haberse acreditado la posesión continua durante más de 20 (veinte) años sobre el inmueble descrito por la MUNICIPALIDAD DE AVELLANEDA, según lo expuesto en los considerandos del presente.

ARTICULO 2: Requírase la Intervención de la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires a los

finde de la registraci3n de la titularidad dominial de los lotes referidos en el art3culo precedente a favor de la Municipalidad de Avellaneda, y la cancelaci3n de las actuales inscripciones que constan por ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires indicados supra.

ART3CULO 3: Ord3nese la elevaci3n de las actuaciones a la Escriban3a General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, por intermedio de la Secretar3a de Desarrollo Territorial, previo pase por la Secretar3a Legal y T3cnica, a los efectos de proceder a la publicaci3n del presente Decreto en el Bolet3n Oficial Municipal y la confecci3n de las minutas de elevaci3n correspondientes.

ART3CULO 4: Reg3strese, publ3quese en el Bolet3n Oficial Municipal, comun3quese. Fecho, arch3vese.

Decreto N° 5478

Avellaneda, 16/08/2023

Visto

El expediente N° 2-0-113448/2023; y

Considerando

Que se iniciaron las presentes actuaciones a los efectos de indicar el procedimiento a seguir en raz3n del tiempo transcurrido respecto de la posesi3n del Municipio del Inmueble identificado catastralmente como Circunscripci3n I, Secci3n H, Manzana 21, Parcela 2;

Que seg3n la nota remitida por la Secretar3a de Producci3n, Comercio y Ambiente, la Ciudad tiene un fuerte perfil industrial, debid3 a su amplia historia, adem3s de contar con una excelente ubicaci3n geogr3fica, con v3as de r3pido acceso y circulaci3n r3pidas cercanas con el puerto de Dock Sud, el crecimiento del sector industrial, hace necesario incrementar la superficie dedicada a estos rubros, paralelamente se deben tomar las medidas necesarias para el ambiente y para la poblaci3n de la Ciudad;

Que asimismo, el objetivo principal de esta pol3tica es fomentar las actividades productivas e industriales para mejorar la calidad de los habitantes del Municipio;

Que surge la necesidad de regularizar tierras en sectores que permitan dichas actividades, y que sepuedan admitir empresas que lleguen a tener una categor3a 3 seg3n el Ministerio de ambiente de la Provincia de Buenos Aires, donde se tienen en cuenta todos los factores que se consideran importantes para definir la complejidad de la Industria;

Que estas pol3ticas buscan incentivar el ordenamiento territorial, promoviendo la planificaci3n productiva local potenciando la generaci3n de empleos e impulsando esquemas de inclusi3n para todos los sectores productivos que componen a la Ciudad de Avellaneda;

Que a ra3z de ello, atento el tiempo transcurrido en que el Municipio ha tomado posesi3n del inmueble referido, y seg3n lo solicitado por la Secretar3a de Producci3n, Comercio y Ambiente, la Direcci3n de Dict3menes procedi3 a verificar la titularidad dominial de dicha parcela, arrojando como resultado la titularidad a nombre de 1) Eisa Aitro, 2) Armida Eisa Maggiolo, 3) Ana Leonor Aitro;

Que, al d3a de la fecha, el Municipio se encuentra ejerciendo la pac3fica y continua posesi3n de la parcela referida (seg3n lo informado por la Secretar3a de Producci3n, Comercio y Ambiente), por lo que se instaron los procedimientos administrativos tendientes a regularizar la situaci3n dominial del mismo;

Que en consecuencia, el procedimiento de prescripci3n administrativa de dominio se estim3 conducente y eficaz para el logro de una pronta inscripci3n del inmueble bajo la titularidad de la Municipalidad de Avellaneda;

Que por su parte, la Direcci3n de Regularizaci3n Dominial inform3 que los planos de mensura de la parcela que se pretende prescribir (Ley 24.320) se tramitan por cuerda separada, para prescribirse la superficie de 3.168,56 m²;

Que posteriormente, se estimó pertinente remitir las actuaciones a la Dirección General de Relación de Medios y Redes a los efectos de procurar la publicación de edictos emplazando por 3 (tres) días en el Boletín Oficial, y en el diario LA CALLE de circulación local, a todos aquellos que quieran hacer valer sus derechos sobre la parcela identificada catastralmente como Circunscripción I, Sección H, Manzana 21, Parcela 2;

Que la Ley N° 24320, que en su artículo 1° prevé que el dominio de inmuebles que hubieren adquirido o adquirieran los estados provinciales y las municipalidades por el modo establecido en el artículo 4015 del Código Civil, será documentado e inscripto como se determina en el artículo 2;

Que sobre el fondo de la cuestión debe tenerse presente que la Prescripción Adquisitiva Administrativa puede entenderse como el instituto del Derecho que tutela el dominio de inmuebles que se hubieran adquirido o adquiriesen el Estado Nacional, los Estados Provinciales y las Municipalidades, mediante el modo establecido en la normativa civil, según los artículos 1897, 1899, subsiguientes y concordantes;

Que al referimos al "modo", la doctrina generalmente lo asimila al "modo de adquirir el dominio", es decir, entonces, al acto que puede dar lugar al nacimiento del derecho de propiedad;

Que este instituto no debe ser considerado como una mera norma de carácter ritual y procedimental, sino principalmente un instrumento de gestión de suelo con miras a la satisfacción del interés general, ya que la misma, en el caso que se encuentra bajo análisis, no solo permitiría la regularización dominial de un inmueble cedido y adquirido por el Municipio, sobre el que este al día de la fecha ejerce sus derechos posesorios, sino también coadyuvaría a la regularización de un territorio que requiere una intervención del Estado Municipal a los efectos de procurar su regularización dominial;

Que ello se plasma en una concepción social del derecho y de la justicia, que se materializa en acciones como la pretendida en este expediente administrativo, a través de la concreción y reaseguro del derecho a la ciudad, el cual es mucho más que la libertad individual de acceder a los recursos urbanos, sino que también se trata del derecho a cambiar la sociedad, modificándola;

Que este derecho a la ciudad se construye sobre la base de que la transformación de las ciudades, y de nuestro municipio en particular, depende inevitablemente del ejercicio de un poder colectivo para remodelar los procesos de urbanización;

Que la prescripción como modo de adquirir el dominio parte del principio legal básico que regula el hecho de que el tiempo genera derechos, de manera que las demandas contra la precariedad en la tenencia del suelo pueden convertirse con el paso del tiempo en un derecho consolidado en cuanto a la titularidad del suelo;

Que recurriendo al derecho civil, el artículo 1897 del Código Civil y Comercial define que la prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijada en la ley. Por su parte el artículo 1898 establece el plazo de diez años para la prescripción administrativa breve de quien dispone de justo título y buena fe, mientras que el artículo 1899 dispone el plazo de veinte años para la prescripción administrativa larga, cuando no existe título ni buena fe;

Que analizado en este sentido, la prescripción adquisitiva requiere la concurrencia de dos elementos: la posesión y el transcurso del tiempo;

Que la prueba de la posesión, en este caso, surge de los actuados, en donde se constata que previamente el Municipio no solo hacía uso del lugar desde inicios del año 2000, sino que, además, al día de la fecha el mismo se encuentra cercado y delimitado por el Municipio de Avellaneda, ejerciendo su mantenimiento; así como también se verifica que no existen actos posesorios realizados por los titulares;

Que sobre el particular, es necesario recordar que son dos los elementos para que la posesión exista: el corpus animus y el animus domini, definidos el primero como el tener, detentar, poder someter a la voluntad de quien posee, y a su exclusivo interés, una cosa; y el segundo dado por el elemento subjetivo de comportarse como dueño;

Que los extremos reseñados en el párrafo anterior quedan acreditados, en el caso de marras, toda vez que la

superficie delimitada de la parcela mencionada es ocupada y mantenida por el Municipio haciendo ejercicio del animus domini;

Que dicha posesión, según las constancias realizadas se realizó de forma pública, pacífica e ininterrumpida: con el cerramiento del terreno, la construcción del alambrado, el mantenimiento y mejoras de los mismos, el empadronamiento del inmueble en los registros municipales a nombre del Municipio, el mantenimiento de sus instalaciones y accesorios;

Que asimismo, en la demostración procesal de la existencia del derecho alegado por el Municipio en el caso, el enfoque no puede ser ni formalista ni la hermenéutica obstructiva, sino más bien facilitadora, toda vez que lo que se pretende en el caso es proceder con la regularización dominial de la zona;

Que a ello se suma el hecho de que, consultado el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, y según los informes arrojados por el índice de Titulares, no existirían modificaciones dominiales realizadas en los últimos 20 (veinte) años;

Que lo expuesto cobra especial relevancia teniendo en cuenta que, según las disposiciones del artículo 1911 del Código Civil y Comercial de la Nación, se presume, a menos que exista prueba en contrario, que es poseedor quien ejerce un poder de hecho sobre una cosa;

Que en dicho sentido, la posesión se encuentra probada, surgiendo claramente y acreditándose según los respectivos organismos en donde se considera necesario, así como también se acreditó e indicó claramente el destino y actual afectación del inmueble poseído;

Que la posesión referida, en dicho sentido, consolida la situación de la Municipalidad, y otorgaría un cierto carácter de seguridad y certeza jurídicas; a través del ejercicio de una posesión calificada, esto es, con los caracteres de pública, continua y pacífica durante el tiempo requerido por la ley;

Que configurada la posesión y acreditada la publicidad, continuidad y su carácter pacífico en el tiempo, correspondería verificar los extremos de las tramitaciones a llevarse adelante;

Que la normativa aplicable, esto es, la ley N° 24320, en su artículo 2° establece que la posesión ejercida por la administración provincial o municipal, o sus reparticiones descentralizadas o autárquicas y en su caso por sus antecesores, deberá surgir de informes de los respectivos organismos donde se especificará el origen de la posesión y el destino o afectación que haya tenido el inmueble poseído, agregando los antecedentes que obren en poder de la administración. Cada inmueble será descrito con su ubicación, medidas y linderos según plano de mensura, el que se agregará. El Poder Ejecutivo provincial o la autoridad ejecutiva municipal declarará en cada caso la prescripción adquisitiva operada. Las escrituras declarativas que en consecuencia otorgará el Poder Ejecutivo provincial o la autoridad ejecutiva municipal en las cuales se relacionarán las circunstancias del caso, servirán como título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble;

Que en conclusión, y habiéndose verificado en los extremos del obrar administrativo los requisitos pertinentes para considerar pasible la prescripción administrativa, correspondería dictar el acto administrativo que declare la misma operada, dejando constancia luego en las escrituras declarativas las circunstancias del caso, para luego proceder a su inscripción por ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires;

Que ha tomado intervención la Dirección de Dictámenes de la Secretaria Legal y Técnica;

Que la presente se dicta en ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley N° 24320 y la Ley Orgánica de las Municipalidades (Decreto-Ley N° 6769/58);

POR ELLO:

El Intendente Municipal, en uso de sus facultades,

DECRETA

ARTICULO 1 : DECLÁRESE la Prescripción Administrativa sobre lote de terreno cuyos datos catastrales de acuerdo a los planos antecedentes son nomenclatura catastral: Circunscripción I, Sección H, Manzana 21, Parcela 2. Partida 004-006258. Inscripción de dominio N° 1588 en favor de Eisa Aitro, Armida Eisa Maggiolo y Ana Leonor Aitro, de una superficie total de 3.168,56 m2, según surge del plano de prescripción que se agregará en los presentes actuados.

Ello en virtud de haberse acreditado la posesión continua durante más de 20 (veinte) años sobre el inmueble descripto por la MUNICIPALIDAD DE AVELLANEDA, según lo expuesto en los considerandos del presente.

ARTÍCULO 2º: Requierase la Intervención de la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires a los fines de la registración de la titularidad dominial de los lotes referidos en el artículo precedente a favor de la Municipalidad de Avellaneda, y la cancelación de las actuales inscripciones que constan por ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires indicados supra.

ARTÍCULO 3º: Ordénese la elevación de las actuaciones a la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, por intermedio de la Secretaría de Desarrollo Territorial, previo pase por la Secretaría Legal y Técnica, a los efectos de proceder a la publicación del presente Decreto en el Boletín Oficial Municipal, y la confección de las minutas de elevación correspondientes.

ARTÍCULO 4º: Regístrese, publíquese en el Boletín Oficial Municipal. Fecho, archívese.

Decreto N° 5478

Avellaneda, 16/08/2023

Visto

El expediente N° 2-0-113448/2023; y

Considerando

Que se iniciaron las presentes actuaciones a los efectos de indicar el procedimiento a seguir en razón del tiempo transcurrido respecto de la posesión del Municipio del Inmueble identificado catastralmente como Circunscripción I, Sección H, Manzana 21, Parcela 2;

Que según la nota remitida por la Secretaría de Producción, Comercio y Ambiente, la Ciudad tiene un fuerte perfil industrial, debió a su amplia historia, además de contar con una excelente ubicación geográfica, con vías de rápido acceso y circulación rápidas cercanas con el puerto de Dock Sud, el crecimiento del sector industrial, hace necesario incrementar la superficie dedicada a estos rubros, paralelamente se deben tomar las medidas necesarias para el ambiente y para la población de la Ciudad;

Que asimismo, el objetivo principal de esta política es fomentar las actividades productivas e industriales para mejorar la calidad de los habitantes del Municipio;

Que surge la necesidad de regularizar tierras en sectores que permitan dichas actividades, y que se puedan admitir empresas que lleguen a tener una categoría 3 según el Ministerio de ambiente de la Provincia de Buenos Aires, donde se tienen en cuenta todos los factores que se consideran importantes para definir la complejidad de la Industria;

Que estas políticas buscan incentivar el ordenamiento territorial, promoviendo la planificación productiva local potenciando la generación de empleos e impulsando esquemas de inclusión para todos los sectores productivos que componen a la Ciudad de Avellaneda;

Que a raíz de ello, atento el tiempo transcurrido en que el Municipio ha tomado posesión del inmueble referido, y según lo solicitado por la Secretaría de Producción, Comercio y Ambiente, la Dirección de Dictámenes procedió a verificar la titularidad dominial de dicha parcela, arrojando como resultado la titularidad a nombre de 1) Eisa Aitro, 2) Armida Eisa Maggiolo, 3) Ana Leonor Aitro;

Que, al día de la fecha, el Municipio se encuentra ejerciendo la pacífica y continua posesión de la parcela referida (según lo informado por la Secretaría de Producción, Comercio y Ambiente), por lo que se instaron los procedimientos administrativos tendientes a regularizar la situación dominial del mismo;

Que en consecuencia, el procedimiento de prescripción administrativa de dominio se estimó conducente y eficaz para el logro de una pronta inscripción del inmueble bajo la titularidad de la Municipalidad de Avellaneda;

Que por su parte, la Dirección de Regularización Dominial informó que los planos de mensura de la parcela que se pretende prescribir (Ley 24.320) se tramitan por cuerda separada, para prescribirse la superficie de 3.168,56 m²;

Que posteriormente, se estimó pertinente remitir las actuaciones a la Dirección General de Relación de Medios y Redes a los efectos de procurar la publicación de edictos emplazando por 3 (tres) días en el Boletín Oficial, y en el diario LA CALLE de circulación local, a todos aquellos que quieran hacer valer sus derechos sobre la parcela identificada catastralmente como Circunscripción I, Sección H, Manzana 21, Parcela 2;

Que la Ley N° 24320, que en su artículo 1° prevé que el dominio de inmuebles que hubieren adquirido o adquieran los estados provinciales y las municipalidades por el modo establecido en el artículo 4015 del Código Civil, será documentado e inscripto como se determina en el artículo 2;

Que sobre el fondo de la cuestión debe tenerse presente que la Prescripción Adquisitiva Administrativa puede entenderse como el instituto del Derecho que tutela el dominio de inmuebles que se hubieran adquirido o adquiriesen el Estado Nacional, los Estados Provinciales y las Municipalidades, mediante el modo establecido en la normativa civil, según los artículos 1897, 1899, subsiguientes y concordantes;

Que al referimos al "modo", la doctrina generalmente lo asimila al "modo de adquirir el dominio", es decir, entonces, al acto que puede dar lugar al nacimiento del derecho de propiedad;

Que este instituto no debe ser considerado como una mera norma de carácter ritual y procedimental, sino principalmente un instrumento de gestión de suelo con miras a la satisfacción del interés general, ya que la misma, en el caso que se encuentra bajo análisis, no solo permitiría la regularización dominial de un inmueble cedido y adquirido por el Municipio, sobre el que este al día de la fecha ejerce sus derechos posesorios, sino también coadyuvaría a la regularización de un territorio que requiere una intervención del Estado Municipal a los efectos de procurar su regularización dominial;

Que ello se plasma en una concepción social del derecho y de la justicia, que se materializa en acciones como la pretendida en este expediente administrativo, a través de la concreción y reaseguro del derecho a la ciudad, el cual es mucho más que la libertad individual de acceder a los recursos urbanos, sino que también se trata del derecho a cambiar la sociedad, modificándola;

Que este derecho a la ciudad se construye sobre la base de que la transformación de las ciudades, y de nuestro municipio en particular, depende inevitablemente del ejercicio de un poder colectivo para remodelar los procesos de urbanización;

Que la prescripción como modo de adquirir el dominio parte del principio legal básico que regula el hecho de que el tiempo genera derechos, de manera que las demandas contra la precariedad en la tenencia del suelo pueden convertirse con el paso del tiempo en un derecho consolidado en cuanto a la titularidad del suelo;

Que recurriendo al derecho civil, el artículo 1897 del Código Civil y Comercial define que la prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijada en la ley. Por su parte el artículo 1898 establece el plazo de diez años para la prescripción administrativa breve de quien dispone de justo título y buena fe, mientras que el artículo 1899 dispone el plazo de veinte años para la prescripción administrativa larga, cuando no existe título ni buena fe;

Que analizado en este sentido, la prescripción adquisitiva requiere la concurrencia de dos elementos: la posesión y el transcurso del tiempo;

Que la prueba de la posesión, en este caso, surge de los actuados, en donde se constata que previamente el Municipio no solo hacía uso del lugar desde inicios del año 2000, sino que, además, al día de la fecha el mismo se encuentra cercado y delimitado por el Municipio de Avellaneda, ejerciendo su mantenimiento; así como también se verifica que no existen actos posesorios realizados por los titulares;

Que sobre el particular, es necesario recordar que son dos los elementos para que la posesión exista: el corpus animus y el animus domini, definidos el primero como el tener, detentar, poder someter a la voluntad de quien posee, y a su exclusivo interés, una cosa; y el segundo dado por el elemento subjetivo de comportarse como dueño;

Que los extremos reseñados en el párrafo anterior quedan acreditados, en el caso de marras, toda vez que la superficie delimitada de la parcela mencionada es ocupada y mantenida por el Municipio haciendo ejercicio del animus domini;

Que dicha posesión, según las constancias realizadas se realizó de forma pública, pacífica e ininterrumpida: con el cerramiento del terreno, la construcción del alambrado, el mantenimiento y mejoras de los mismos, el empadronamiento del inmueble en los registros municipales a nombre del Municipio, el mantenimiento de sus instalaciones y accesorios;

Que asimismo, en la demostración procesal de la existencia del derecho alegado por el Municipio en el caso, el enfoque no puede ser ni formalista ni la hermenéutica obstructiva, sino más bien facilitadora, toda vez que lo que se pretende en el caso es proceder con la regularización dominial de la zona;

Que a ello se suma el hecho de que, consultado el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, y según los informes arrojados por el índice de Titulares, no existirían modificaciones dominiales realizadas en los últimos 20 (veinte) años;

Que lo expuesto cobra especial relevancia teniendo en cuenta que, según las disposiciones del artículo 1911 del Código Civil y Comercial de la Nación, se presume, a menos que exista prueba en contrario, que es poseedor quien ejerce un poder de hecho sobre una cosa;

Que en dicho sentido, la posesión se encuentra probada, surgiendo claramente y acreditándose según los respectivos organismos en donde se considera necesario, así como también se acreditó e indicó claramente el destino y actual afectación del inmueble poseído;

Que la posesión referida, en dicho sentido, consolida la situación de la Municipalidad, y otorgaría un cierto carácter de seguridad y certeza jurídicas; a través del ejercicio de una posesión calificada, esto es, con los caracteres de pública, continua y pacífica durante el tiempo requerido por la ley;

Que configurada la posesión y acreditada la publicidad, continuidad y su carácter pacífico en el tiempo, correspondería verificar los extremos de las tramitaciones a llevarse adelante;

Que la normativa aplicable, esto es, la ley N° 24320, en su artículo 2° establece que la posesión ejercida por la administración provincial o municipal, o sus reparticiones descentralizadas o autárquicas y en su caso por sus antecesores, deberá surgir de informes de los respectivos organismos donde se especificará el origen de la posesión y el destino o afectación que haya tenido el inmueble poseído, agregando los antecedentes que obren en poder de la administración. Cada inmueble será descrito con su ubicación, medidas y linderos según plano de mensura, el que se agregará. El Poder Ejecutivo provincial o la autoridad ejecutiva municipal declarará en cada caso la prescripción adquisitiva operada. Las escrituras declarativas que en consecuencia otorgará el Poder Ejecutivo provincial o la autoridad ejecutiva municipal en las cuales se relacionarán las circunstancias del caso, servirán como título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble;

Que en conclusión, y habiéndose verificado en los extremos del obrar administrativo los requisitos pertinentes para considerar pasible la prescripción administrativa, correspondería dictar el acto administrativo que declare la misma operada, dejando constancia luego en las escrituras declarativas las circunstancias del caso, para luego proceder a su inscripción por ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires;

Que ha tomado intervención la Dirección de Dictámenes de la Secretaría Legal y Técnica;

Que la presente se dicta en ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley N° 24320 y la Ley Orgánica de las Municipalidades (Decreto-Ley N° 6769/58);

POR ELLO:

El Intendente Municipal, en uso de sus facultades,

DECRETA

ARTICULO 1: DECLÁRESE la Prescripción Administrativa sobre lote de terreno cuyos datos catastrales de acuerdo a los planos antecedentes son nomenclatura catastral: Circunscripción I, Sección H, Manzana 21, Parcela 2. Partida 004-006258. Inscripción de dominio N° 1588 en favor de Eisa Aitro, Armida Eisa Maggiolo y Ana Leonor Aitro, de una superficie total de 3.168,56 m2, según surge del plano de prescripción que se agregará en los presentes actuados.

Elo en virtud de haberse acreditado la posesión continua durante más de 20 (veinte) años sobre el inmueble descripto por la MUNICIPALIDAD DE AVELLANEDA, según lo expuesto en los considerandos del presente.

ARTÍCULO 2°: Requierase la Intervención de la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires a los fines de la registración de la titularidad dominial de los lotes referidos en el artículo precedente a favor de la Municipalidad de Avellaneda, y la cancelación de las actuales inscripciones que constan por ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires indicados supra.

ARTÍCULO 3°: Ordénese la elevación de las actuaciones a la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, por intermedio de la Secretaría de Desarrollo Territorial, previo pase por la Secretaría Legal y Técnica, a los efectos de proceder a la publicación del presente Decreto en el Boletín Oficial Municipal, y la confección de las minutas de elevación correspondientes.

ARTÍCULO 4°: Regístrese, publíquese en el Boletín Oficial Municipal. Fecho, archívese.

Decreto N° 5479

Avellaneda, 16/08/2023

Visto

El expediente N° 2-0-89376/2021; y

Considerando

Que a fs. 33/36 obra el Boleto de COMPRAVENTA N° 1039/2022 suscripto por el Sr. Cardozo Clementino Ruben, DNI N° 27.878.291, y el Sr. Intendente Municipal, por la vivienda sito en la calle Ascasubi N° 560, Planta Baja, Depto. "B";

Que fs. 41/42 el Sr. Intendente mediante el Decreto N° 3305/2022 adjudicó al Sr. Cardozo Clementino Ruben, DNI N° 27.878.291, el inmueble sito en la calle Ascasubi N° 560, Planta Baja, Depto. "B", Desarrollo Urbanístico "ONSARI", de la Localidad de Wilde, de la Ciudad de Avellaneda;

Que fs. 44 la Secretaría de Hacienda y Administración informa que se ha iniciado el plan de recobro de viviendas denominado "BARRIO COMPLEJO ONSARI 122", ubicada en Ascasubi N° 560 - Planta Baja - Departamento "B". Asimismo, dicha Dependencia agrega planilla con información detallada de los adjudicatarios, con valor de la propiedad y monto cuota pura, seguro y cuota inicial;

Que fs. 60 se informa con fecha 20/04/2023 que se hacen presente en la vivienda referida anteriormente a requerimiento de los vecinos ya que manifestaron que los ocupantes de dichos inmuebles se habían mudado y

habrían ingresado personas desconocidas mayores y menores de edad;

Que se hizo presente el Sr. Cardozo Clementino y se le hizo saber que la situación de dicha vivienda es irregular, y está totalmente prohibido conforme lo dispuesto por el boeto de compraventa suscripto. El Sr. Cardozo manifiesta que no puede seguir viviendo en dicho inmueble y que no quiere continuar en ese predio;

Que se lo cita el día 21/04/2023 en la Dirección de Hábitat para iniciar el trámite de despreadjudicación correspondiente y, al mismo tiempo, Ja Secretaría de Desarrollo Territorial se compromete a relocalizar al grupo familiar a otro predio de viviendas sociales de acuerdo a la situación económica que la familia manifiesta;

Que por lo expuesto anteriormente, a fs. 61 la Dirección General de Asuntos Legales solicita la suspensión del recobro de pago de la cuotas de la vivienda adjudicada;

Que por medio de la Ordenanza N° 29562 (T.O. Según ordenanza N° 29342) se creó el Fondo Municipal de Vivienda, dependiente del Departamento Ejecutivo del Municipio de Avellaneda, el cual tiene por objeto principal el recupero de los fondos aportados por el Estado Nacional y/o el Municipio de Avellaneda para la construcción de viviendas e infraestructura básica, en aquellos casos en que, conforme la normativa vigente, el recupero esté a cargo y en favor del municipio;

Que respecto de dichos recuperos, el artículo 4° de la Ordenanza en cita estipuló que (a) el recupero se efectuará en cuotas a ser abonadas por los adjudicatarios, a quienes se les entregue en propiedad las soluciones habitacionales (b) las cuotas a abonar serán mensuales y consecutivas (c) el valor de las cuotas no excederá el veinticinco por ciento (25%) de los ingresos del titular y/o grupo familiar, estos abonarán solo hasta el veinticinco por ciento (25%) quedando exentos de abonar los importes que lo superen, hasta tanto se modifiquen las condiciones de ingresos del titular y/o grupo familiar, situación que podrá ser verificada por el Departamento Ejecutivo mediante la solicitud de las certificaciones, en las ormas y plazos que la reglamentación determine (d) La actualización de los valores de las cuotas se realizará según el Coeficiente "Casa Propia" publicado por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación, el cual tiene en cuenta dos índices: (1) el promedio de la variación salarial, del cual se aplica un aforo del 0,9 del mismo debido a que los salarios pueden variar según la rama de la actividad; y (2) el promedio de la inflación del mismo período, tomándose el menor de los dos índices a los fines de actualización de las cuotas. (e) el recupero de cuotas comenzará con posterioridad a la entrega de la vivienda, salvo acuerdo en contrario con el adjudicatario o adjudicataria. (f) a los fines de la recaudación, el Departamento Ejecutivo deberá implementar un mecanismo de débito directo o código de descuento del valor de las cuotas de las remuneraciones o beneficios previsionales o asistenciales que perciban los adjudicatarios o adjudicatarias, en la medida en que la naturaleza de los referidos beneficios posibilite su afectación al pago de las cuotas;

Que la Ordenanza N° 29509 autorizó a este Departamento Ejecutivo a transferir la titularidad de los inmuebles y sus accesorios, comprendidos en los planes de construcción de viviendas que como ANEXO 1 obran en dicha Ordenanza, a las personas que resulten preadjudicatarias y/o adjudicatarias, según la condición en la que se encuentren al momento de la transferencia de dichos inmuebles, de acuerdo con los procedimientos de selección establecidos por la normativa vigente (Ordenanza N° 29562 al día de la fecha);

Que asimismo, dicho plexo normativo autorizó al Departamento Ejecutivo a suscribir los correspondientes Boletos de Compraventa con los preadjudicatarios/as y/o adjudicatarios, según la condición en la que se encuentren al momento de la suscripción, de los inmuebles indicados en el ANEXO 1 de dicha Ordenanza, a los efectos de instrumentar la transferencia de dominio y el correspondiente recobro del valor de dichos inmuebles, según lo dispuesto por la Ordenanza N° 29342;

Que en el ANEXO 1 de dicha Ordenanza se encuentra el Desarrollo Urbanístico OSARI 122, NOMENCLATURA CATASTRAL CIRCUNSCRIPCIÓN: 2 SECCIÓN: J FRACCIÓN; I;

Que el Decreto Reglamentario de la Ordenanza N° 29562 y de la Ordenanza N° 29509 (T.O. según Decreto 212/2022 del 18 de enero del 2022, modificado por Decreto N° 550/2022 del 9 de febrero del 2022, y convalidado por Ordenanza N° 29562 del 10 de febrero del 2022) estipula, en su Título II (Del Boleto de Compraventa) que el boieto de Compraventa que se suscriba deberá estipular que el Municipio tendrá

preferencia sobre cualquier interesado para el supuesto de que el preadjudicatario y/o adjudicatario desee ofrecer el inmueble a la venta dentro de los 10 (diez) años contados desde la firma del mismo, en los términos del artículo 997, subsiguientes y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación (artículo 21);

Que el Boleto de Compraventa, en concordancia con lo expuesto precedentemente, prevé en su cláusula Vigésimo Segunda que las partes acuerdan que para el supuesto de que la compradora ofrezca el inmueble a la venta dentro del plazo máximo de 10 (diez) años contados desde el pago de la primera cuota prevista en el presente Boleto de Compraventa, LA VENDEDORA tendrá preferencia sobre cualquier otro interesado, fijándose como precio de retroventa el valor que surja del monto que hubiera percibido LA VENDEDORA por parte de LA COMPRADORA en concepto de cuotas hasta el momento del ejercicio de la facultad establecida en el presente contrato, importe que deberá abonar LA VENDEDORA a LA COMPRADORA en el momento mismo de la entrega de posesión del bien;

Que a los efectos de tomar en consideración la solicitud incoada por el adjudicatario debe estarse a la prematura situación de escrituración de la vivienda respecto de la cual se suscribió el Boleto de Compraventa;

Que sobre el sub examine, entonces, si bien correspondería incoar el procedimiento previsto por la cláusula vigésimo segunda del Boleto de Compraventa, el mismo debería adaptarse a la instancia en la cual se encuentra el procedimiento administrativo de recobro;

Que no habiéndose elevado aún las actuaciones a la Escribanía General de Gobierno para la escrituración del inmueble, se estima procedente dictar el acto administrativo por medio del cual se acepte la renuncia y se revoque la adjudicación realizada al Sr. Cardozo Clementino Rubén del inmueble sito en la Calle Ascasubi N° 560, piso PB, departamento B, Partido de Avellaneda, Provincia de Buenos Aires;

Que si bien el Boleto de Compraventa prevé que la operación realizada es firme e irrevocable, en las relaciones público privadas como las del caso, debe tenerse presente la voluntad de las partes, siendo en el caso una inconfundible voluntad del adjudicatario de resolver de común acuerdo el instrumento suscripto;

Que dicho acto administrativo se encontraría amparado en la potestad revocatoria de la administración pública, habida cuenta que, si bien el Decreto N° 3305/2022 ha generado derechos subjetivos para con los adjudicados, por medio de la misiva remitida a fs. 60 se evidencia la conformidad de estos para acceder a su revocación en sede administrativa;

Que el acto administrativo que a tales efectos se dictare deberá, también, ordenar a la Secretaría de Hacienda y Administración (a) la interrupción del procedimiento de recobro del valor de la vivienda sobre el pago total pactado, (b) la baja de los adjudicatarios de la nómina asegurada conforme la cláusula duodécima del Boleto de Compraventa, (c) la devolución del valor de las cuotas ya abonadas en concepto de recobro del valor vivienda, autorizando a la Contaduría Municipal a emitir las órdenes de pago necesarias, (d) la devolución del importe abonado en concepto de valor tierra, según el Convenio de pago oportunamente suscripto, y (e) eventualmente, modificar la titularidad del Padrón bajo el cual tributa el inmueble al que los adjudicatarios renunciaron, todo ello a través de sus dependencias pertinentes;

Que respecto de la interrupción del procedimiento de recobro del valor de la vivienda sobre el pago total pactado, el mismo debe operarse con forma retroactiva a la fecha de presentación de la nota en la Secretaría de Desarrollo Territorial de este Municipio, esto es, al 20 de abril del corriente;

Que en tomo a la devolución del valor de las cuotas ya abonadas en concepto de recobro del valor vivienda, deberían adaptarse las medidas dispuestas por el sistema de pacto de preferencia y retroventa pactado en el Boleto de Compraventa, a la prematura etapa del procedimiento administrativo;

Que se estima pertinente entonces disponer el reintegro del valor que hubiera ingresado en concepto de cuota pura (esto es, descontando el importe destinado al seguro de vida puesto que constituye una obligación separable del valor de la cuota y que no reviste carácter de reintegrable bajo las circunstancias expuestas) por recupero del valor vivienda;

Que tomó intervención la Secretaría Legal y Técnica;

POR ELLO,

El Intendente Municipal, en uso de sus facultades,

DECRETA

ARTÍCULO 1: Acéptase la renuncia presentada a fs. 60 por el Sr. Clementino Rubén Cardozo, quien hubiera resultado oportunamente preseleccionado por la Dirección General de Hábitat, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Territorial como preadjudicatario para la vivienda ubicada en planta baja, Departamento B, del edificio sito en el Pasaje la Calle Ascasubi N° 560 del Partido de Avellaneda, que posteriormente le fuera adjudicada por medio del Decreto N° 3305/2022.

ARTÍCULO 2: Revocase el Decreto N° 3305/2022 de fecha 1 de julio del 2022, por medio del cual se dispuso la adjudicación al Sr. Clementino Rubén Cardozo, DNI N° 27.878.291 del inmueble sito en la Calle Ascasubi N° 560, Planta Baja, Departamento B del Barrio Onsari 122, de la Localidad de Wilde, según las medidas, linderos y superficies que surgieran del plano de subdivisión, y conforme las especificaciones y pautas convenidas en el Boleto de Compraventa suscripto en fecha 22 de junio del 2022.

ARTÍCULO 3: Interrúmpase el procedimiento de recobro del valor de la vivienda iniciado en el marco del expediente N° 2-0-89376/2021, de conformidad con las actuaciones precedentes ya realizadas por la Secretaría de Hacienda y Administración.

ARTÍCULO 4 : Instrúyase a la Secretaría de Hacienda y Administración para la realización de las actuaciones tendientes a la baja del adjudicatario de la nómina asegurada conforme la cláusula duodécima del Boleto de Compraventa Suscripto, y para la modificación de la titularidad del Padrón bajo el cual tributa el inmueble al cual los adjudicatarios renunciaron, todo ello a través de sus dependencias pertinentes.

ARTÍCULO 5: Se ordene la devolución de \$236.060,47 (pesos doscientos treinta y seis mil sesenta con 47/100) en concepto de pago de nueve cuotas del tributo 039 - fondo municipal de vivienda, abonadas en el marco del objeto J-199, dejando constancia que el valor de referencia para la devolución es el de las cuotas puras que hubiera abonado el Sr. Clementino Rubén Cardozo; sin devolución de suma alguna en concepto de seguro de vida.

Para la devolución de la suma de \$ 93.757.31 correspondiente al Ejercicio 2022, la misma será imputada a la Jurisdicción 1.1.1.01.15.000 - Servicios de la deuda - Programa - 98.09 -FONDO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA - Partida Presupuestaria 7120 (Amortizaciones de la deuda interna a corto plazo) Fte. 140.

Asimismo para la devolución de la suma de \$ 142.303,16 perteneciente al Ejercicio en curso, la imputación del gasto deberá realizarse como disminución de ingresos en la cuenta contable 2.1.1.09.01- FONDO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA según lo establecido en el art 135 del Reglamento de Contabilidad.

ARTÍCULO 6°: Autorízase a la Contaduría Municipal a emitir la orden de pago respectiva por la suma total de \$236.060,47 (pesos doscientos treinta y seis mil sesenta con 47/100) en concepto de pago por la devolución ordenada en el artículo precedente, con imputación a la partida presupuestaria que corresponda

ARTÍCULO 7°: Procurase la devolución del inmueble precitado, por intermedio de la Secretaría Legal y Técnica, y/o la Secretaría de Desarrollo Territorial, en caso de no haberse procedido aún.

ARTÍCULO 8°: Regístrese, publíquese en el Boletín Oficial Municipal, Fecho, archívese.