

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
DE SAN ISIDRO

USPALLATA

- DESPACHO EN -  
MINORÍA

3

Expediente N° 8010-G-2014  
Comisión de Presupuesto y Hacienda.

AL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

DESPACHO DE MINORÍA DE COMISIÓN

**VISTO:**

El proyecto de Ordenanza (Expediente N° 8010-G-2014) para la implementación del Plan de Realojamiento Habitacional del "Barrio Uspallata de Beccar" girado para su tratamiento a la Comisión de Presupuesto y Hacienda en la sesión ordinaria del 3 de septiembre de 2014, y;

**CONSIDERANDO:**

Que el "Barrio Uspallata" nació aproximadamente en el año 1958 con motivo de alojar a los trabajadores de un horno de ladrillos que funcionaba en las inmediaciones del mismo, época en la cual no se registraba urbanización alguna en la zona;

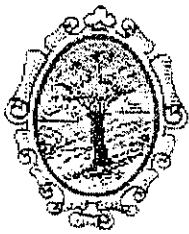
Que, desde entonces, se fueron estableciendo en el barrio las familias de estos trabajadores, donde cada una construyó su casa de material y continuó viviendo ininterrumpidamente hasta el día de la fecha/de la misma manera, cada familia con su lote y su casa respectiva, habiendo al día de hoy varias generaciones de residentes en el lugar;

Que en el expediente N° 8010-G-2014 enviado por el Departamento Ejecutivo y actualmente girado a la Comisión de Presupuesto y Hacienda de este Cuerpo, no hay certificado de dominio, ni copias de los títulos, ni quién los representa.

Que parte de estos lotes, están en una disputa judicial.

Que hubo una ley de expropiación por las parcelas ubicadas en las manzanas 60, 61, 67 y 68 que luego fue declarada inconstitucional.

Que la Municipalidad de San Isidro realizó una solicitud de tasación del predio a operador inmobiliario "Narvaez&Cía", que fue cotizado por un monto que asciende a la suma de Pesos Diez Millones Noventa y Cuatro Mil (\$10.094.000). En tal sentido, la Municipalidad de San Isidro ha realizado una Reserva de Compra del citado predio efectuando un depósito de \$200.000 en el Banco de la Provincia de Buenos Aires con un plazo de 60 días hábiles



3

**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
DE SAN ISIDRO**

prorrogables, sin que quede claro en el expediente quiénes son los dueños de todos los terrenos.

Que en el expediente no está el certificado de dominio de las tierras en discusión, ni un comprobante de quiénes son los herederos con derecho a vender dichos terrenos. El señor Juan José O'Connor dice ser el heredero de algunas parcelas y representar al resto de los dueños.

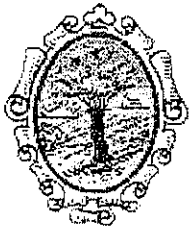
Que el conflicto que existe entre las familias que allí habitan y los titulares registrales de las tierras, se trata ante todo de una disputa jurídica entre particulares que tienen a su disposición un sistema judicial para asistirlos en la aclaración del conflicto. Dicho esto, el Proyecto de Ordenanza en cuestión conforma una norma jurídica abusiva por desvío de poder, al sustituir la acción de propietario en beneficio de un particular y al excederse en las atribuciones jurisdiccionales, que no incluyen hacer negocios aún cuando beneficiaran al Estado municipal;

Que, dentro de la Ordenanza, se afirma que la Municipalidad de San Isidro se hará cargo del pago de las deudas que pesen sobre el bien en concepto de la Tasa de Alumbrado, Barrido y Limpieza; el pago de las deudas que pesen sobre el bien en concepto de Impuesto Inmobiliario; la designación del escribano interviniente; y los gastos, impuestos y honorarios de escrituración con excepción del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles (ITI); sin aclarar, en ningún momento, de cuánto es esta deuda, ni qué impacto tendrá en el presupuesto municipal.

Que, al mismo tiempo, la ordenanza dice que los vendedores abonarán a O'Connor un 15% del precio de venta que, al ser un arreglo entre privados, no tiene motivo para formar parte de la ordenanza. Los privados, en todo caso, pueden arreglar sus comisiones, lo que deja en evidencia que uno de los objetivos principales del proyecto es beneficiar a uno de los privados que dice representar al resto, cosa que tampoco está demostrada.

Que hay varias parcelas que no se encuentran ocupadas en absoluto o en su totalidad, cabiendo la posibilidad de que se pueda proteger la propiedad privada de aquellos que sean los titulares de esas porciones, cercando y tomando medidas restringiendo el paso. Por este motivo, si se aprueba el proyecto de ordenanza del Ejecutivo, se estaría incluyendo en la venta general varias porciones de tierra que no están siendo ocupadas, avasallando el derecho a la propiedad de quienes sean sus propietarios.

Que, como puede observarse, no se trata en absoluto de una villa, como el Gobierno Municipal cataloga; sino que, por el contrario, este barrio sufre de dos tipos de precarizaciones: por un lado, la precarización respecto al dominio de las tierras, y por el otro, la precarización respecto al abandono sistemático efectuado por el Gobierno Municipal a fin de expulsar a las familias y llevar a cabo un negocio inmobiliario;



3

**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
DE SAN ISIDRO**

Que en este sentido, el rol del Municipio es velar por brindar buenos servicios públicos y no resolver problemas entre privados. Por lo tanto, el Ejecutivo debería enfocarse, en primer lugar, en mejorar los servicios, la iluminación, la limpieza, la apertura de calles en el barrio.

Que el gobierno Municipal debería estudiar en profundidad los títulos y ver en qué caso a los habitantes de los terrenos les corresponde reclamar la usucapión. Una vez que esté bien definido, el Municipio puede buscar la forma en que los privados se vendan o compren entre sí, y, en caso de que haga falta, puede comprar los terrenos para luego ver cómo se puede utilizar en un plan de viviendas.

Que si se regulariza la situación de los títulos y el Departamento Ejecutivo invierte en infraestructura, iluminación y la creación de una plaza en las zonas no ocupadas, se puede revitalizar el barrio, beneficiando a vecinos linderos, mejorando el valor de la tierra, la convivencia de la mano de la seguridad y las condiciones de vida.

Que el propósito de mejorar las calles, la iluminación y crear espacios públicos, es el de integrar el barrio Uspallata a los barrios linderos, generando una mejora para todos los habitantes de la zona.

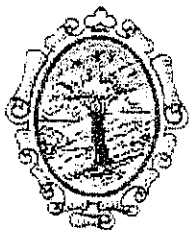
Que se ha demostrado en varios países de Latinoamérica que, al regularizar los títulos de la propiedad, los mismos vecinos pueden mejorar su vivienda o venderla, generando una mejora en el barrio.

En un acuerdo conjunto y en cumplimiento de lo establecido por el Reglamento Interno de este Honorable Cuerpo, esta Comisión aconseja la aprobación del siguiente:

**PROYECTO DE ORDENANZA, DESPACHO DE MINORÍA DE COMISIÓN**

**Artículo 1º.-** Institúyase el Plan de Urbanización y Regularización Dominial en el barrio denominado Uspallata par alas 62 familias que habitan el mismo, en los lotes identificados catastralmente como : Circ VII, Secc. E, Manz. 47, Pares. 20b, 20c y 20d (según plancheta obrante a fs. 3); Circ VII, Secc. E, Manz. 53, Pares. 15a, 15b, 15c, 16a, 16b, 16c y 17; Circ VII, Secc. E, Manz. 54, Pares. 20b, 21, 22, 23 y 24; Circ VII, Secc. E, Manz. 60, Pares. 15a, 15b, 15c, 16a, 16b, 16c y 17 ; y Circ Vii, Secc. E, Manz. 61, Pares, la, 25, 24. 23a, 22a. 21a y 20a; los cuales corresponden al predio ubicado entre las calles Iberlucea y Uspallata, sobre la calles Padre Acevedo, de la ciudad de Beccar,

**Artículo 2º.-** El Plan Urbanización y Regularización Dominial tiene como principales objetivos :



3

**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
DE SAN ISIDRO**

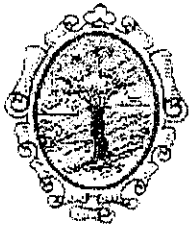
- a) Realizar un detallado estudio de la situación dominial de los títulos y los propietarios de las parcelas en cuestión, evaluando en los casos posibles acompañar a las familias que habitan el lugar y reuñan las condiciones necesarias para hacer uso del instituto de la usucapión.
- b) En el caso que los actuales propietarios de las parcelas demuestren legitimidad para reclamar el uso de la tierra el Departamento Ejecutivo procedera a la compra de las mismas para venderse exclusivamente a las familias que habitan el Barrio a través de un plan de financiación acorde a la situación socio económica que transitaron las mismas al momento de realizar dicha operación.
- c) El Departamento Ejecutivo llevará a cabo las gestiones necesarias a fin de instalar los tendidos de red cloacal, gas, colocación y mantenimiento de luminarias y de las obras de infraestructura necesarias, a fin de integrar el predio a los barrios linderos.
- d) El Estado Municipal buscará la regularización y subdivisión en parcelas de cada propiedad existente-

**Artículo 3º.-** A los efectos de cumplimentar con la presente Ordenanza créase la Comisión Ejecutora para la implementación del Plan de Urbanización y Regularización Dominial del predio citado en el artículo 1, la cual será integrado por:

- Un (1) representante del Departamento Ejecutivo.
- Dos (2) representantes de los habitantes del predio ubicado en Iberlucea y Padre Acevedo, de la ciudad de Beccar, que serán elegidos entre los vecinos.
- Cuatro (4) representantes del Honorable Concejo Deliberante, propuesto por el Cuerpo, uno por parte de los bloques del oficialismo y 3 por parte de los bloques de la oposición.
- Tres (3) Integrantes de Organizaciones Civiles que trabajan en la situación de vivienda: Techo, Sagrada Familia y Hábitat para la humanidad. En caso que alguna de las 3 desista de participar, se convocará a otra organización que trabaja el tema.
- Dos (2) representantes religiosos, uno que responda al Obispado de San Isidro y otro que represente una iglesia evangélica, propuesto por la Unión Pastoral de San Isidro.

**Artículo 5º.-** A los efectos de llevar adelante este proceso el Departamento Ejecutivo realizará, previo censo habitacional y de la población a través del área de gestión municipal correspondiente, la nómina de los grupos familiares que serán alcanzados por esta Ordenanza.

**Artículo 6º.-** El Departamento Ejecutivo podrá, además de utilizar la normativa municipal vigente, afectar el predio a programas provinciales y/o a lo establecido por la Ley N° 14.449 de Acceso Justo al Hábitat, para generación de la subdivisión del suelo en parcelas mínimas.



3

**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
DE SAN ISIDRO**

**Artículo 7°.-** Facúltase al Departamento Ejecutivo a utilizar economías de distintas partidas presupuestarias para la financiación del Plan establecido en la presente Ordenanza.

**Artículo 8°.-** De forma.

**SALA DE COMISIÓN, San Isidro, 28 de Noviembre de 2014**

**FABIAN B. BREST**  
CONCEJAL  
Bloque Partido Justicialista - F. P. V. San Isidro  
Honorable Concejo Deliberante  
San Isidro

**MARCOS HILDING OHLSSON**  
CONCEJAL  
PRESIDENTE  
Bloque Convención por San Isidro  
Honorable Concejo Deliberante  
San Isidro