

DESPACHO DE COMISION PLENARIA

La Comisión Plenaria respecto al expte DE 179, P ordenanza DE 179, P ordenanza, adquisición derechos posesorios y hereditarios “predio piroló” con fines urbanísticos en su reunión de fecha 19 de noviembre ha diseñado por unanimidad un despacho en calidad de proyecto de

ORDENANZA

Visto:

El Expte 4063-3135/20 en el que un grupo de personas ofrecen efectuar, a favor de la Municipalidad de Las Flores, un reconocimiento y cesión onerosos de derechos posesorios y de derechos hereditarios, respecto de un inmueble de 9,52 hectáreas de superficie, identificado catastralmente como Circunscripción I, Sección R, Chacra 190, Parcela 1 a, Partida 1.545, DOMINIO inscripto en la MATRÍCULA 3.332 de LAS FLORES (058); y,

Considerando:

Que, en la actualidad, en la ciudad de Las Flores un número importante de familias tienen serias dificultades para acceder a una vivienda digna;

Que, la ausencia de políticas concretas, durante los últimos años, orientadas a la adquisición de tierras y a la generación de proyectos coordinados por el Municipio tendientes a regularizar situaciones anómalas, ocupaciones anárquicas y a desarrollar terrenos diagramados en función de la traza urbana y de la normativa vigente, para asignárselos a quienes realmente los necesitan, ha derivado en el déficit señalado;

Que, por otra parte, a la falta concreta de oferta de tierra para el acceso a la vivienda digna, debe agregarse el desarrollo de ocupaciones o usurpaciones irregulares que, si bien se han dado en predios registrados a nombre de particulares, impactan en todo el sector o barrio, dificultan el desarrollo programado de la traza urbana –muchas veces se edifica, de manera irregular, en espacios que deberían estar destinados a la apertura de calle o a plazas-, etc.;

Que, en este contexto, el inmueble que fuera propiedad de la familia “Pirolo”, identificado catastralmente como Circunscripción I, Sección R, Chacra 190, Parcela 1 a, Partida 1.545, DOMINIO inscripto en la MATRÍCULA 3.332 de LAS FLORES (058), posee una superficie de aproximadamente nueve hectáreas y media. Está ubicado en un sector de nuestra ciudad que puede contar con los servicios básicos y la altura del terreno lo torna apto para el desarrollo de un número importante de lotes destinados a vivienda;

Que, parte ese inmueble ha sido objeto de intrusiones llevadas adelante por distintas personas, las que han edificado sobre una superficie aproximada a las dos hectáreas;

Que, durante las últimas décadas la Municipalidad de Las Flores realizó diversos actos posesorios sobre el inmueble supra descripto, con la idea de efectuar un trámite de posesión administrativa, primero, ordenar y regularizar las edificaciones existentes, después y finalmente subdividir el predio restante para generar lotes de terreno destinados a personas que, de otro modo, no podrían acceder a una vivienda digna;

Que, de acuerdo con los antecedentes obrantes en el expediente N° 4063-3135/20, el dominio del bien descripto obra registrado a nombre de Nicolás Antonio Pirolo, Héctor Rafael Pirolo y Antonio Francisco Pirolo, Ninguna de estas personas ha ejercido actos posesorios sobre el inmueble en las últimas décadas; no obstante ello, sus herederos han promovido expedientes sucesorios y, en algún caso, denunciado el predio de nueve hectáreas y media ubicado en el ciudad de Las Flores como integrante del acervo sucesorio;

Que, los coherederos de los titulares registrales han ofrecido a la Municipalidad de Las Flores reconocer a ésta última el carácter de poseedora con ánimo de dueño, desde hace más de 20 años, del predio en cuestión y, al mismo

tiempo, cederle cualquier hipotético derecho hereditario que, sobre el referido bien, les correspondiera en su carácter de coherederos declarados;

Que, de este modo, el Municipio tendría abierta una doble vía para materializar la inscripción del dominio a su nombre. Por un lado, podría tramitar una prescripción administrativa –sin oposición alguna de los coherederos- y, por otro lado, podría eventualmente presentarse en los expedientes sucesorios y solicitar la inscripción del bien a su nombre. Interín ello ocurra, el Municipio podría ir desarrollando todo el proyecto urbanístico y habitaciones;

Que, el ofrecimiento de los coherederos consiste en suscribir los reconocimientos y cesiones denunciados a cambio de recibir en pago la suma de CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$ 4.200.000);

Que, a través del Banco de la Provincia de Buenos Aires se produjo una tasación del inmueble, practicada por el Arquitecto Daniel Arturo Elgue, la que arrojó la suma de \$ 7.330.400;

Que, por ello, resulta razonable obtener el reconocimiento expreso de los derechos posesorios que viene ejerciendo el Municipio y la cesión de los derechos hereditarios que pudieren corresponderle a los coherederos sobre el bien en cuestión, a cambio de la suma de \$ 4.200.000, en la forma que surge del Proyecto de “RECONOCIMIENTO DE DERECHOS POSESORIOS-CESIÓN DE ACCIONES Y DERECHOS HEREDITARIOS” obrante en el expediente administrativo N° 4063-3135/20;

Que, a tal efecto, corresponde al D.E. elevar la iniciativa al HCD, para que este lo autorice a suscribir, con los coherederos de la familia Pirolo que surgen del expediente administrativo N° 4063-3135/20, el instrumento denominado “RECONOCIMIENTO DE DERECHOS POSESORIOS-CESIÓN DE ACCIONES Y DERECHOS HEREDITARIOS”, destinado a poder adquirir, en la suma de \$ 4.200.000, los derechos posesorios y hereditarios sobre la fracción de terreno de 9,52 hectáreas de superficie, inscrita en la MATRÍCULA N° 3.332 de Las Flores (058);

Por ello,

LA COMISION PLENARIA PROPONE AL CONCEJO DELIBERANTE EL SIGUIENTE DESPACHO EN CALIDAD DE PROYECTO DE

ORDENANZA

Art. 1º: Autorízase al Departamento Ejecutivo a formalizar el instrumento denominado “RECONOCIMIENTO DE DERECHOS POSESORIOS-CESIÓN DE ACCIONES Y DERECHOS HEREDITARIOS”, destinado a obtener el reconocimiento expreso del carácter de poseedor animus domini de la Municipalidad de Las Flores, desde hace más de veinte años y la cesión de derechos hereditarios que pudieren tener los cedentes a favor de la Municipalidad de Las Flores, en ambos casos respecto del bien identificado catastralmente como Circunscripción I, Sección R, Chacra 190, Parcela 1 a, Partida 1.545, DOMINIO inscripto en la MATRÍCULA 3.332 de LAS FLORES (058).

Art. 2º: Autorízase al Departamento Ejecutivo a abonar la suma de CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$ 4.200.000), el cincuenta por ciento a la firma del instrumento y el cincuenta por ciento restantes a la firma de las escrituras públicas de Reconocimiento y Cesión de Derechos Posesorios y de Cesión de Acciones y Derechos Hereditarios, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula CUARTA del instrumento a suscribirse.

Art.3º: De Forma