

VISTO:

Que han sido muchos los vecinos Roqueperenses que se acercaron a este Concejal planteando la necesidad a un lote social;

Que ya en sesiones del año pasado este Concejal realizó múltiples pedidos de manera individual y conjunta al Ejecutivo solicitando un canal de diálogo al respecto. -

Que el Cuerpo Deliberativo tiene entre sus acciones principales la de recibir reclamos de cualquier persona, sin importar su condición social, investigar, informar, asesorar, solicitar informes, entre otros;

Que en este caso se dan por cumplidos todos los requisitos para que este Cuerpo Legislativo intervenga en el tema que les preocupa a muchos de los ciudadanos Roqueperenses, y por ello a través del presente, realiza formalmente éste PROYECTO DE ORDENANZA

Que, para ello, desde este Concejal llevó a cabo una investigación minuciosa del tema, pudiendo saber lo que en párrafos siguientes en negrita y en comillas se describe;

“Los inmuebles que conforman el macizo de tierras denominados “Predio Ratto” fueron declarados de utilidad pública y sujetos a expropiación mediante la Ley Provincial nº 12.419 (13 de abril del año 2000), prorrogada por la Ley nº 12.945; estableciendo que serían transferidos al Municipio de Roque Pérez para ser afectados a la realización de planes urbanísticos, construcción de viviendas, espacios verdes y funcionamiento de servicios.

Pasaron los años, y el Municipio no lograba hacerse de la titularidad de los inmuebles;

En el año 2010 el Gobernador de la Provincia de Buenos Aires por Decreto le solicitó al Fiscal de Estado de la Provincia de Buenos Aires la entrega de la posesión judicial de los inmuebles al Municipio de Roque Pérez. En ese momento intervinieron los Organismos del Estado Provincial, como Asesoría General de Gobierno, y se consolidó la entrega de la posesión judicial, siempre teniendo como objetivo único, principal y excluyente la necesidad que poseía este Municipio de Roque Pérez a dar respuesta al principal problema social, que era y sigue siendo el generado por la cantidad de grupos familiares carentes de terrenos y viviendas.

Posteriormente por la Ordenanza Municipal nº 1812 promulgada con fecha 15 de junio de 2010, se autorizó al Departamento Ejecutivo Municipal a efectuar un aporte en concepto de indemnización provisional, para hacer frente a la erogación que se generaba por la Expropiación;

El esfuerzo durante años fue mucho, sin embargo, el Municipio de Roque Pérez no lograba obtener la titularidad de dominio sobre los inmuebles, solo tenía una posesión judicial que lo legitimaba para conservar el predio en buen estado de mantenimiento, alguna obra de infraestructura como lo fue la apertura de calles y tendido eléctrico, pero no para cumplir con el objetivo central para lo que se había efectuado la expropiación;

Largo fue el camino hasta que finalmente se logró adquirir los inmuebles a favor del Municipio de Roque Pérez a través de una “Prescripción Administrativa de Dominio”, figura jurídica concreta- precisa con la verdad

de los hechos en el vínculo entre las distintas administraciones municipales a lo largo de los años y el Predio Ratto.

No obstante, y buscando proteger a los herederos de los inmuebles, se logró dejarlos a salvo de dicha prescripción, para que quienes estén legitimados como tal, obtengan la indemnización que el Fisco de la Provincia de Buenos Aires debe abonarles.

Lo dicho en el párrafo precedente tramita como causa judicial sobre expropiación inversa contra el Fisco de la Provincia de Buenos Aires. Es decir que es un tema sobre el cual el Municipio no forma parte, lo conforman quienes están legitimados a recibir la indemnización y el Fisco de la Provincia de Buenos Aires.

Es así que por Decreto Municipal es declarada la prescripción adquisitiva a favor de la Municipalidad, dejando expresamente establecido que el principal objetivo establecido en la Ley de Expropiación será cumplido;

La Municipalidad mantuvo la posesión de los inmuebles desde el 1972, los tuvo en su poder, los uso, gozo, aprovechó y mantuvo en buen estado sin interrupciones en el tiempo.

El Escritura traslativa de dominio que se llevó a cabo para transferir dicho predio al Municipio fue con la intervención de la Escribanía General de Gobierno de la Nación. El Decreto antes mencionado fue transcripto en su totalidad. (Escritura nº 57 de fecha 22/04/2022);

Antes del acto notarial, en abril del año 2021 se promulgó la Ordenanza Municipal Nº 2.277, donde se declaró de interés Municipal la implementación del Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (PRO.CRE.AR). Y en el mismo plexo jurídico se autorizó al Departamento Ejecutivo a transferir al Fondo Fiduciario Público, PRO.CRE.AR los derechos y acciones que la Municipalidad de Roque Pérez tiene respecto a los inmuebles que conforman el macizo de tierras denominadas “Los lote y laguna de RATTO”;

Dicha transferencia se realiza con un cargo especial y excluyente, y es que en dichos inmuebles sean ejecutadas viviendas. Y en artículo separado se dice expresamente que de no cumplirse en el término de cinco (5) años, con el cargo previsto se producirá la revocación de la transferencia y retrocesión del dominio con todo lo adherido y plantado al suelo, sin derecho a indemnización. Es de destacar que sobre los inmuebles, precisamente sobre el lote 1 de la Quinta 12, Sección se llevó a cabo la obra del CAPS, habida cuenta que también cumplía con uno de los objetivos planteados desde los inicios, el de equipamiento comunitario;

El Decreto que antes se hace mención y por el que se declara operada la prescripción adquisitiva da intervención a la Escribanía General de Gobierno a fin de otorgar los actos notariales pertinentes. Y también dice que la transferencia de los inmuebles al PRO.CRE.AR lo será donde se vaya a ejecutar las viviendas del PRO.CRE.AR, quedando el remanente de los inmuebles en dominio del Municipio.

La cesión se efectúa por el 100% (cien por ciento) al PRO.CRE.AR a fin de evitar litigiosidad en el juicio de expropiación que más arriba se mencionó;

Y así fue que se transmitió el Dominio al Fideicomiso PRO.CRE.AR. con la seguridad que se construirían un plan de 96 viviendas más los lotes con servicios sobre los que otorgarían créditos de Casa Propia, más las obras de infraestructura;

Y en ese momento también se estableció que quedaban afuera algunos lotes, como los que están sobre calle Homero Fernández. Precisamente porque no formaban parte del macizo principal y a su vez tampoco se iban a hacer las obras de infraestructura que el PRO.CRE.AR exigía para hacer viviendas;

Este acto notarial le dio la certeza en el dominio de los inmuebles al Municipio, y con ello evitar quedar a merced de alguna presentación de pedido de no innovar en el juicio de expropiación que solo obstaculizara o dilatara obtener la titularidad de dominio de las 8 manzanas que llevaban 25 años sin poder alcanzarlo;

Y en la misma situación se cedió una manzana para hacer una Unidad Sanitaria “Floreal Ferrara” al Ministerio de Salud de la Provincia de Buenos Aires.

También con el mismo procedimiento se efectuó la cesión al Ministerio de Educación para la Escuela de Estética”;

Que, concluyendo con el detalle de todo lo trabajado hasta obtener esos lotes para la Comuna Local, es importante destacar que el Gobierno Nacional a la fecha anuló los fondos fiduciarios, entre los cuales se encuentra el PRO.CRE.AR. Y esto genera que el plazo de 5 años formulados como reserva (transcripto en la Ordenanza, en la Escritura y Convenio Marco), se reduce a que ya, inmediatamente se debe pedir que vuelva el Dominio a la Municipalidad, porque el Fondo creado para hacer viviendas, ya no existe más.

Que, hay que destacar que el Sr. Intendente tiene en sus manos la posibilidad que no tuvo ningún Intendente en la Historia de la Municipalidad ni va a tener en el futuro de entregar de mínima, aproximadamente 200 lotes o 200 viviendas, gracias a ese Patrimonio Municipal que logro adquirir los Gobiernos que lo precedieron, fundamentalmente la anterior gestión y el Dpto. de Legales conforme con la investigación que se llevó a cabo desde este Concejal. -

Que, es objetivo de la Municipalidad no ser una inmobiliaria, sino conseguir terrenos para hacer viviendas que es el bien que tiene que proteger y el derecho que todos los roqueperenses tienen, de tener su casa propia. Y hoy el actual Intendente tiene la posibilidad, previa gestión correspondiente y munido de ésta Ordenanza de tener esos lotes. -

Que, asimismo, este Concejal reconoce la tenaz y férrea decisión que tuvieron los predecesores al recuperar para la municipalidad esos inmuebles y el significativo salto en el crecimiento de la Ciudad que ello provoca Y;

CONSIDERANDO

Por ello, lo narrado en el visto que no se agota en sí mismo. -

Por ello:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE acuerda y sanciona con fuerza de

ORDENANZA

ARTICULO 1°.-

1) Dotar de Facultades y acompañamiento al Poder Ejecutivo para dar solución habitacional a los vecinos de Roque Pérez en relación a la disponibilidad de la totalidad de los inmuebles que fueran transferidos al Banco Hipotecario S.A. en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR, conforme escritura Nro. 57 del año 2022, inmuebles que integran el Predio conocido como Laguna de Ratto. -

2) Efectuar todo acto jurídico - administrativo para lograr la retrocesión del dominio, habida cuenta que el Programa PRO.CRE.AR fue disuelto conforme Decreto 1018/24 del PEN.

3) Dotar al Departamento Ejecutivo de las herramientas necesarias para la recuperación de dichos inmuebles, entre ellos autorizar y dar acompañamiento a las acciones judiciales para lograr dicho objetivo. -

ARTICULO 2°- Solicita al D.E. brindar detalles del procedimiento e informar las tareas que lleve a cabo, y hacer público por los medios que considere pertinente la solución al tema planteado.

ARTICULO 3°- Se eleva el presente por las consideraciones y facultades expuestas en el visto.

ARTICULO 4°- Comunicar al Departamento Ejecutivo Municipal de Roque Pérez. -

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ROQUE PÉREZ A LOS TRECE DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO. -

Firmada: Alejandra Tessi. Secretaria. H.C.D. Municipalidad de Roque Pérez – Gerardo Belardinelli Presidente. H.C.D. Municipalidad de Roque Pérez.

Registrada bajo el n° 2.454 con fecha 17/03/2025.-