

Ushuaia, 5 de mayo de 2011

SEÑOR PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE MUNICIPAL
CONCEJAL DAMIAN DEMARCO
S/DESPACHO

Ref: AS. 145 Y 187/2011
SECC.F MACIZO 127 PARCELA 3

De mi mayor consideración:

Acompaño copia de las notas presentadas a la Sra. Secretaria Legal y Técnica de la Municipalidad de Ushuaia y Secretaria de Gobierno, Dra. Patricia Bertolín, números 02096/11 y 02303/11 las que en mérito a la brevedad doy por reproducidas aquí.

Con relación a la 02096, lo fue en cumplimiento del compromiso asumido oportunamente en pos de dar solución a la cuestión que nos convoca y por haberlo así acordado en Comisión que era el camino más corto para dar un corte inmediato al asunto hacer la presentación formal y tener un encuentro a corto plazo, lo que se comprometieron a impulsar la Sra. Concejal Chapperon y la Arq. Gómez.

Con relación a la 02303, seguramente debido al cúmulo de tareas que le impone su doble función presumo que no ha podido disponer del tiempo necesario para interiorizarse del asunto o bien para concretar la entrevista propiciada por el Concejo a través de la Comisión 2.

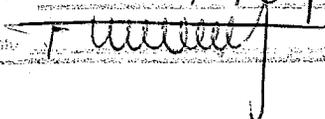
Como no es mi intención endilgar responsabilidad alguna a la Sra. Secretaria, nada más lejos de mi ánimo, pero si debo dejar constancia de haber cumplido con aquello que me comprometí en tiempo y forma le hago llegar las mismas para su conocimiento, asimismo me permito sugerir al cuerpo consultar a los ex funcionarios municipales ingeniero Jorge Ontivero y Lic. Héctor Luis Estefani quienes tuvieron participación directa en el asunto, con los cuales he tomado contacto y pueden dar fe si son citados para sustentar lo que planteo, ello sin perjuicio de poder recurrir al testimonio del propio ingeniero Jorge Garramuño con quien en todo momento se tomaron los compromisos de común acuerdo y acorde con lo manifestado.

Sin perjuicio del curso de los acontecimientos con relación a la reunión con la Dra. Bertolín entiendo que seguramente los señores concejales y el propio cuerpo dispondrán de letrados asesores que puedan opinar al respecto.

Merece señalarse que estoy gestionando recursos dada la corriente inflacionaria que ha licuado cualquier previsión ante el Banco de la Nación, tengo un proyecto a presentar a la agencia local del B.I.D. y más aún, no puedo suscribir un acuerdo de factoring con operadores locales relacionados con empresas turísticas de Brasil y todo esto está trabado por la falta de titularidad del complejo y por no poder asegurar cuándo podré inaugurarlo.

Sin otro particular saludo al Sr. Presidente con la más alta consideración.


GUILLERMO ALMIRO DORNELES
KUANIP 1316 Ushuaia
Tel. 445414 – Cel. 15469153

CORREO MUNICIPAL DE USHUAIA	
MEXICO 1300 1000 1000 1000 1000	
Fecha	05/05/11 9:32
Número	336 5
Código	
Ciudad	490/07
Recibo	

Ushuaia, 29 de abril de 2011

SEÑORA
SECRETARIA LEGAL Y TECNICA
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
DRA. PATRICIA BERTOLIN
S/DESPACHO

REF: NOTA 2096/11

De mi mayor consideración:

Me dirijo a usted en relación con la nota del título y por lo tanto por cuestiones de brevedad a sus términos que aquí doy por reproducidos.

Como usted estará enterada por la Dra. Chapperon y la Arq. Gómez que estuvieron presentes en la reunión de la Comisión 2 en la cual tratamos aspectos del tema que nos ocupa y que se comprometieron a hablar previamente con usted del asunto, también indicaron que tuviésemos a la brevedad una audiencia con usted a fin de resolver los puntos que presentan disparidades de criterio.

Entre otras propusieron y cumplimos inmediatamente que se presentara la nota de marras y que concurriéramos a ver de mantener la entrevista con usted lo antes posible para alcanzar acuerdos que no hicieran necesaria una votación en el Concejo toda vez que administrativamente existe la posibilidad de dar término a la cuestión.

Debido a que dicha reunión no se concreta imagino por el cúmulo de tareas a su cargo, me permito insistir por este medio a efectos de que se otorgue la audiencia dentro del menor plazo posible ya que es para ambas partes conveniente dejar finiquitada la cuestión o al me nos para que se agende la misma a fin de que no se pierda la oportunidad que se ha abierto.

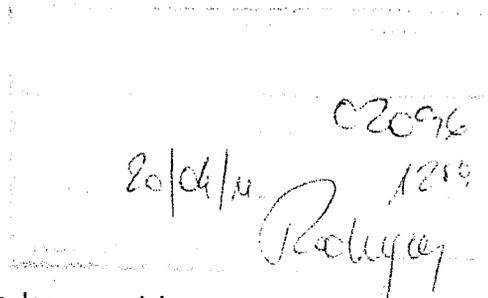
Quedo a la espera de sus gratas noticias.

GUILLERMO ALMIRO DORNELES
KUANIP 1316
USHUAIA
Tel,Cel. 15469153 - Tel.fijo 445414

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA Div. M.E. y S.S.G.	
NOTA REGISTRADA Nº	02303
FECHA	29/04/11 HORA 14 ⁰⁰
RECIBIDO POR	

Ushuaia, 20 de abril de 2011

SEÑORA
SECRETARIA LEGAL Y TECNICA
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
DRA. PATRICIA BERTOLIN
S/despacho



De nuestra mayor consideración

El día 18 del corriente hemos tenido una reunión con los concejales que componen la Comisión de Obras Privadas relacionada con nuestra solicitud de inaplicabilidad de la normativa contenida en la Ordenanza 2697 respecto del predio sito en Avda. Perito Moreno 2131 de esta ciudad, cuya denominación catastral es Sección F macizo 127 Parcela 3.

Sin perjuicio de nuestras presentaciones al Sr. Intendente números 6992/10 ingresada el 30/10/10, 3425/10 ingresada el 17/06/10 y 1591/11 ingresada el 18/03/11 así como de las efectuadas al Concejo Deliberante Municipal asuntos 145/11 ingresada el 15/03/11 y 187/11 ingresada el 28/03/11 e incorporadas al expediente de trámite del predio que nos ocupa, cuyos textos damos aquí por íntegramente reproducidos, venimos a solicitar de usted y por acuerdo alcanzado con dicha Comisión, su opinión legal respecto de lo peticionado abonando, más allá de los conceptos vertidos en dichas notas en los que nos ratificamos relativos a las cuestiones de hecho que también damos por reproducidos en general y que en particular abordaremos a efectos de mejor proveer y que lo hacemos en el pleno convencimiento que es un aporte con la mejor de las intenciones para alcanzar un acuerdo finalmente útil para todos.

En tal sentido se nos ha indicado a través de dicha Comisión que en el día de la fecha usted ya contaría con el expediente en su poder para ver de dejar zanjada la cuestión que responde al número D 12.848.030.

Resumiendo de alguna manera nuestro criterio referido a la inaplicabilidad de la normativa en cuestión, hacemos notar a usted que:

Se inicia la ocupación mediante compra de mejoras de una parcela de una superficie superior a los 3.400m², operación debidamente autorizada por el Municipio en el año 2001.

Se presenta proyecto y plano para ejecutar una carpintería de madera de lenga y se aprueba el mismo suscribiéndose el convenio originario y otro a los efectos de salvar un error material, los que llevan los números 1636/01 y 1777/01 ratificados por D.M. 373/2001, sobre la parcela identificada inicialmente como Sección F Macizo 2 Parcela 4m cuya superficie era con relación a la actualmente disponible más del 200% superior.

Desde ese mismo año y hasta el año 2005 el municipio no estuvo en condiciones de otorgar la escritura traslativa de dominio porque sucesivamente fue efectuando recortes de superficie y reordenamiento parcelario hasta que finalmente la misma quedó en los actuales 1.453,91m² que como podrá apreciar en nada guardan relación con los más de 3.000m² iniciales.

Si bien es cierto que había una condición original de que el otorgamiento de la misma era sujeta a mensura definitiva, no es menos cierto que ésta podría llegar a tener con cierto criterio de razonabilidad una diferencia en más o menos de hasta un 20% lo cual de por sí ya es una enormidad en términos de superficie real, una cosa es el concepto de "lo poco más o menos que resulte" y otra una pérdida de más del 50% de la superficie

Se estaba conteste de dicha posibilidad, pero nunca jamás se pensó en una reducción de más de la mitad de la superficie y que finalmente desembocara en esta situación.

Estas reducciones se hicieron tal como surge de la documental obrante por disposición unilateral del Municipio, ya que el particular en tal caso no puede tener intervención alguna y como consecuencia de esas reducciones sucesivas – que obviamente impedían cualquier actividad de fondo respecto de la obra a realizar – se llega a la superficie actual.

Esa reducción unilateral mientras se concatenaba en el tiempo, generó además del impedimento legal de abonar el precio que además nunca pudo fijarse por parte de la autoridad de aplicación, un obligatorio e inexcusable cambio de proyecto, toda vez que la nueva superficie era obstáculo insalvable para el original.

Así se llegó luego de sucesivas reuniones, a un consenso con el P.E.M. en cuanto a reformar el proyecto dándole al predio un destino que es el que actualmente posee, ello tal y como dice en todo momento la documental que hemos citado....."por las necesidades propias del Municipio" y aquí ya tenemos uno de los factores que nos hacen sostener la inaplicabilidad de la normativa de la O.M. 2697, que es el consentimiento dado por la parte.

Pese a que lo hemos repetido numerosas veces, hay conceptos propios del P.E.M. que sustentan nuestro criterio cuando dice en el exordio del C.M. citado " a efectos de posibilitar el reordenamiento del sector"..... o cuando en un informe se lee "Actualmente el macizo 3 de la sección F fue reordenado.....con un nuevo parcelamiento y una nueva distribución de superficies para emprendimientos.....solicita se apruebe el nuevo proyecto para la parcela que surgió del deslinde indicado y consiente que dejen sin efecto los convenios indicados y se suscriba uno nuevo en función del nuevo parcelamiento surgido del reordenamiento del macizo y del proyecto presentado el cual se ajusta a lo establecido en el Código de Planeamiento Urbano....." y todas esas reducciones y reordenamientos son decisiones unilaterales a las cuales el administrado no podía de manera alguna oponerse bajo riesgo de perder todo o llegar a tener que ir por la vía judicial lo que era, es y será totalmente ajeno a la voluntad de esta parte puesto que tiene una solución administrativa.

Cuando el Código Civil y la pacífica jurisprudencia hablan de "consentimiento" se refieren a un acuerdo de voluntades para dar término a un negocio o diferendo, en este caso en particular para resolver una cuestión no provocada por el administrado y si necesaria para el administrador.

Ello así que en la propia documental propuesta a la firma por el P.E.M. se reconoce que no solo esto es así, (Convenio Registrado nro. 2638/04, primer párrafo) sino que además no se aplican las normativas de la O.M. 2025 porque no se trata de un convenio que no tenga continuidad jurídica con los anteriores, pues de ser así y a tenor de dicha normativa, el predio debería haber vuelto a poder del Municipio y salir a licitación, lo que en ningún caso ocurrió porque la manifestación de voluntad del Municipio era otra totalmente adaptada a sus propias necesidades y de allí la manifestación del "consentimiento mutuo" referido a estas cuestiones.

Posteriores intervenciones no solo del P.E.M. como del Concejo Deliberante convalidan esta cuestión fáctica y legal en forma tácita y también en forma expresa.

En ningún caso, durante todo el desarrollo de los acontecimientos se puso en duda ni el derecho del administrado ni el cumplimiento de sus obligaciones para con la O.M. 2025 y jamás hasta que se expide la O.M. 3382 promulgada por el Dto. P.E.M. 1267/08 se hace mención por parte del mismo a la aplicabilidad de la O.M. 2697 porque hay un reconocimiento fáctico y tácito de la continuidad jurídica innegable que tienen estas actuaciones que generan los sucesivos convenios de partes.

Observe Sra. Secretaria que mientras todo esto se desarrolla, venimos gestionando de acuerdo con la documental obrante en el expediente, no solo el padrinazgo de un área restringida lindante con el predio y por otro lado, desde hace ya casi un año, la autorización para generar a nuestra costa todo el embellecimiento, estacionamiento y parquizado de todo el frente del complejo desde su línea municipal hasta el costado de la cinta asfáltica en su actual trazado de la Avda. Perito Moreno, lo que en definitiva es también son aportes muy significativos a la propia comunidad toda.

Merece señalarse aunque es bien sabido que el Municipio no otorga títulos de propiedad hasta que no se cuenta al menos con el 60% de las obligaciones cumplidas y aún así lo hace con restricciones al dominio en cuanto a su posible venta por parte del adquirente que por norma general son de 10 años, lo cual aventa también cualquier especulación respecto de la posibilidad de un enajenamiento del bien atendiendo a una supuesta y no probable voluntad de realizar cualquier negocio inmobiliario a costas del erario público, ya que hay voluntad cierta y aquí se ratifica de continuar con el negocio como un legado de por vida para nuestros hijos y por otra parte porque además de todo, somos personas que hacemos honor a la palabra empeñada y a los documentos que firmamos y por ello estamos abiertos a suscribir cualquier documento que ratifique estos extremos.

Debido a las imposibilidades técnicas y fácticas (en parte salvadas por el administrado gestionando y acercando copias de planos catastrales necesarios para definir la cuestión parcelaria – hay documental al respecto aportada –) se pueden iniciar recién mediante una petición de permiso precario algunas obras en el año 2003 y en forma ininterrumpida en el 2005 cuando finalmente el Municipio acuerda el inicio de obra formal.

En el año 2010 se verifica – luego de una pacífica y nunca objetada ni sancionada ejecución de obra – por parte del Municipio el avance de obra del 60% obrando prueba de ello en el expediente. Si bien nosotros sostenemos que dicho avance es algo mayor, como mínimo se acredita el cumplimiento de las obligaciones propias del administrado para obtener el título de propiedad lo que así se requirió.

Como puede apreciarse en ningún momento hubo una inconexidad entre los hechos y los actos jurídicos entre sí y entre estos últimos que hiciera suponer un cambio de las condiciones originarias de la operación entre las partes.

Lo que no es posible y así lo establece el Código Civil es que una norma, salvo ley especial pueda tener efectos retroactivos, lo que en este caso es lo que sucede con la O.M. 2697 y sus efectos, puesto que si desde el inicio de la vinculación estuvo sujeta la operatoria a una determinada modalidad, no puede luego, habiendo continuidad fáctica y legal y acuerdos de voluntades sucesivos, modificarse aquellos términos originarios, pues en todo caso, deviene la inaplicabilidad de la norma pues reformula un acuerdo original en función de una novedad jurídica que ni las normas de superior jerarquía permiten.

Entendemos que aquí radica el meollo del asunto, cuando se elevaron los antecedentes a efectos de la ordenanza de otorgamiento de venta, no se tuvo en cuenta este detalle esencial y aquí se originan las distintas presentaciones realizadas para obtener el título y abonar lo originalmente pactado, toda vez que por otra parte, no fue responsabilidad de ésta la cuestión relativa a las reformas parcelarias que fueron obstáculos salvados de común acuerdo.

Poner luego los efectos del consentimiento dado a las necesidades municipales sobre las espaldas de la contraparte, no parece ser una cuestión ni ética ni legalmente sustentable, máxime cuando no solo se resignó más del 50% de la superficie del terreno sino que hubo que realizar un cambio del propio proyecto y que los hechos y documentos así lo indican.

Hoy estamos en un momento esencial en el cual debemos dar término a las obras que en su faz constructiva están sumamente avanzadas, hemos invertido en estos últimos cinco años no solo una suma cuantiosa de dinero sin ninguna clase de apoyo y todo con el esfuerzo propio, es por ello que creemos que respetar los acuerdos es lo menos que podemos esperar del propio Municipio, no podemos gestionar asistencia para el avituallamiento del complejo.

Este costo que es importante no lo podemos afrontar sin poseer el título de propiedad puesto que tenemos posibilidades de obtener créditos PYME o de la SECTUR pero no podemos contar con el título porque se nos impone una carga financiera imposible de abordar cuando las previsiones de costo del terreno fueron otras y no solo debimos rehacer el proyecto sino que debimos generar mayores recursos pues el cierre económico del proyecto es sumamente mucho más alto que el originario, por ello y entre todas las otras cuestiones expuestas creemos que es razonable que defendamos la postura que entendemos justa.

Hasta aquí lo que jurídicamente entendemos que es la apreciación que debe primar, sin perjuicio de ello, hemos citado como leading case una venta de terreno fiscal en el que se ha acordado lisa y llanamente para un emprendimiento que es a todas luces comercial más allá de cualquier disquisición dialéctica que intente sostener el decisorio de darlo en tales condiciones de excepción a la normativa de la O.M. 2697 ya que no creemos que se vaya a vender el combustible ni los servicios a precios menores que los de mercado a propios y extraños o al costo en cuyo caso "podría" llegar a tener algún sustento dicha excepción, por lo que también esta cuestión tiene una arista de carácter político que debería ser tenida en cuenta al momento de decidir sobre nuestro pedido, mientras que en este caso no solo tenemos sobrados motivos y derechos para igual tratamiento sino que por otra parte, más allá de esas cuestiones, generamos beneficios o pretendemos generarnos, dependerá de que se otorguen las autorizaciones pertinentes en cuanto a la conservación y embellecimiento de espacios restringidos y aportes puntuales y efectivos al patrimonio comunal..

Entendemos entonces que no resultaría procedente una excepción a la normativa de la O.M. 2697, sino declarar su inaplicabilidad que fue lo que siempre se petitionó por los antecedentes jurídicos y fácticos y con ello resolver pacíficamente el asunto sin crear antecedentes a favor de terceros, ya que se trataría simplemente de salvar un error excusable y no de otorgar un beneficio ~~por~~ EXCEPCION

Como no somos impermeables a ver la forma de alcanzar un nuevo acuerdo de partes que pueda poner feliz término a este asunto, además de aceptar el temperamento propuesto por los señores concejales recurriendo a su opinión, quedamos pendientes si a usted le parece oportuno para mantener una reunión a fin de ver en que podemos acordar teniendo en cuenta lo expresado y los aportes concretos que realizaremos ya citados para asegurar al Municipio y a esta parte que los acuerdos básicos no se desvirtúen.

Desde ya suponemos que estará informada a través de los funcionarios que concurrieron a la comisión que quedamos en un nuevo encuentro para la próxima reunión y que iban a hacerle llegar todo el expediente para que se expida al respecto por lo que descontamos que si usted comparte la idea podamos tener un encuentro a corto plazo y acercar las posiciones que permitan llegar a feliz término sin mayores sobresaltos y costos que finalmente serían gravosos para ambas partes e impondrían una solución forzada que en definitiva no favorecería las relaciones futuras ni la convivencia entre la autoridad y el administrado.

Quedamos a su disposición y le saludamos con la más alta y distinguida consideración.



ROS AURA OVANDO



GUILLERMO ALMIRO DORNELES

Dom. Kuanip 1316 Ushuaia. Teléfono fijo de contacto 445414 – Celular 15469153