



Ref. Expte N° 4078-229819-E-2021:
Visación de Plano de Mensura y
Subdivisión Circ. I, Sección A, Fracción I,
Parcela 2

Moreno, 29 de marzo de 2022

DIRECCIÓN GRAL. OBRAS PARTICULARES Y CATASTRO
IDUAR – MUNICIPALIDAD DE MORENO

Guillermo Eduardo Cony, Secretario Legal y Técnico y apoderado de la Universidad Nacional de Moreno, conforme surge de la documentación que adjunto y que declaro se encuentra vigente, con domicilio real en la Avda. Mitre 1891 de la localidad y Partido de Moreno, provincia de Buenos Aires, donde constituyo domicilio de manera formal, al Sr. Director me presento y digo:

Me dirijo a Usted, en respuesta a la Nota de la referencia en relación al visado de mensura del inmueble Nomenclatura Catastral: Circunscripción 1 – Sección A – Fracción I – Parcela 2 (en adelante la Parcela), partida inmobiliaria provincial 188517, en el cual se nos informa que “se ha cometido un error material que acarrea la nulidad del visado en cuestión”, y que “el visado del plano en trámite es nulo toda vez que se dio curso a un pedido de visado solicitado por quien no era titular del predio en cuestión”. Y agrega que “adjuntan a la presente, resolución dictada por el Administrador General del Instituto a fs. 16/18 del presente expediente.

1. La supuesta Resolución

Lamento comenzar indicando el primero de los múltiples errores cometidos en esta presentación. La Resolución adjuntada no es tal. Carece de todos los elementos propios de ese tipo de acto. Sin pretender agotar todas las falencias que presenta, advierto que carece de causa, presenta vicios en el procedimiento, adolece de motivación, y expresa una finalidad diferente al previsto en la normativa vigente, pretendiendo obtener otros fines distintos de los que justifican el

acto, su causa y objeto. Por último, carece de las formalidades mínimas reglamentarias (lugar, fecha, certificación).

No corresponde a esta parte calificar la naturaleza del acto acompañado, bastando con señalar lo que no es. Sin embargo, y como involucra a actos jurídicos válidos llevados adelante por esta Universidad Nacional, debo referirme a su naturaleza tanto formal como a su contenido. En el primer sentido, ha sido redactada como una comunicación interna dirigida a órganos de esa Municipalidad. Parece ser una orden de servicio, y como tal, resulta completamente ajena a terceros.

Y en cuanto al contenido, se señalarán a continuación sus serios errores y las graves consecuencias que de ellos pudieran derivarse.

2. La nota del Administrador General del IDUAR dirigida a la Dirección General de Obras Particulares y Catastro.

El Administrador General declara haber tomado conocimiento de la existencia de un Expediente a partir de “un conflicto relativo al cercamiento del predio sin autorización o aviso de obra alguno”. Aclaro que no hay conflicto en relación al cercamiento ni obra alguna que se esté llevando adelante en ese predio. Solo se erigió el cerramiento perimetral por razones de seguridad.

Luego reconoce que la Dirección de Catastro, con intervención de la DG de Obras Particulares y Catastro visaron el plano de subdivisión de la Parcela y entonces comunica al Director General, que obró en forma errónea, lo que evidencia el carácter de nota interna de la Administración Municipal.

El fundamento del supuesto error radica, según su visión, en que la Parcela “resulta ser un Equipamiento Comunitario cedido a este Municipio, conforme plano aprobado n° 74-245-2012, el que tramitara mediante expediente municipal n° 4078-121910-E-2011 y que tuviera aprobación en la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires con fecha 30 de noviembre de 2012, registrado en el Legajo 1443, del Folio n° 21 con fecha 01/08/2013, en donde también se cedió a este Municipio un espacio verde libre y público”.

La primera parte de la afirmación constituye otro error en la apreciación de la realidad de los hechos y del derecho, lo que será abordado más adelante.



Pero aun admitiendo por vía de hipótesis como verdadero lo sostenido por el Administrador General –que no lo es-, debió proceder entonces a anular el visado del plano de subdivisión de la Parcela que la Dirección de Catastro, y de la DG de Obras Particulares y Catastro. Visado que produjo efectos respecto de terceros, tanto a esta Universidad Nacional, como a la provincia de Buenos Aires, y a la Secretaría Nacional de Niñez, Adolescencia y Familia (SENAF).

Por tal motivo, no basta la mera voluntad de un funcionario para ordenar que se deje sin efecto un acto como el mencionado. Debe realizarse guardando las formas y asegurando el derecho de los interesados, el que, conforme la normativa aplicable, deberá gestionarse en sede judicial.

Ello, porque si bastara la mera disconformidad de un funcionario para retrotraer los efectos de los actos dictados y que produjeron efectos frente a terceros, por más alta que fuera su jerarquía y por más loables que resultaran sus intenciones, el retroceso del estado de derecho resultaría inaceptable desde todo punto de vista, encontrándose comprometida su responsabilidad funcional.

Pero además su fundamentación es errónea.

3. La titularidad de la Parcela

La sede de la Universidad Nacional de Moreno se asienta sobre el predio situado en la Av. Bartolomé Mitre 1891, Moreno, donde funcionó el Instituto “Mercedes de Lasala y Riglos” como hogar para menores.

Hasta el año 2003 el predio estaba afectado al Consejo Nacional de Niñez, Adolescencia y Familia. El 27 de agosto de ese año se suscribió un Convenio Marco de Colaboración entre el Consejo, la Municipalidad de Moreno y el entonces Ministerio de Desarrollo Humano y Trabajo de la Provincia de Buenos Aires por el cual se otorgó al Municipio de Moreno el uso y goce de las instalaciones.

A su vez, por Convenio de Colaboración de fecha 4 de agosto de 2010 suscripto entre la Municipalidad de Moreno y esta Universidad Nacional, creada por la Ley N° 26.575, se acordó asignar a la Universidad el uso y goce de las instalaciones del Instituto Mercedes de Lasala y Riglos por resultar necesarias para su funcionamiento.

4. Asimismo por este nuevo Convenio de Uso entre la Secretaría Nacional de Niñez, Adolescencia y Familia del Ministerio de Desarrollo Social de la Nación y la Municipalidad de Moreno de fecha 14 de octubre de 2010 que dejaba sin efecto el anteriormente mencionado, se otorgó a la Universidad Nacional de Moreno, el uso y goce de las instalaciones del ex Instituto Mercedes de Lasala y Riglos para su puesta en funcionamiento y para que constituya su domicilio legal, y se reconoció el uso público a favor de la Municipalidad de ciertos sectores del predio y la apertura de calles realizada por el Municipio con anterioridad. Éstos espacios reconocidos a favor de la Municipalidad, se identificaron en el Plano como Anexo II, mientras que los reconocidos a favor de la Universidad se los identificó en el Plano Anexo I.

En este Plano Anexo I se encuentra entre las calles Vicente López, Merlo, Dorrego y Corvalán un lote dividido en dos partes. La mayor, identificada como Sector Polideportivo, y el siguiente Lote como “Espacios con Propiedad a ser destinados a usos Preexistentes”.

A partir de la ejecución del convenio de cesión de uso se puso en marcha un proceso de puesta en valor y re funcionalización de las instalaciones por el cual se desarrollaron allí diferentes niveles de actividad educativa por parte de la Universidad en beneficio a la población de la Ciudad de Moreno y su zona de influencia.

En la cláusula quinta del mencionado acuerdo las partes manifestaron reconocer la existencia de usos preexistentes y se comprometieron a respetarlos en su integridad hasta su reubicación definitiva en el lugar reservado a tal fin de la parte cedida a la Universidad.

Inmediatamente la Universidad, por mandato de la SENAF, quien tenía a su cargo encomendar la realización de los planos de mensura y deslinde de los inmuebles, impulsó a su cargo la tramitación y aprobación de los planos de subdivisión de los terrenos y espacios de uso exclusivo específicos, tanto los de la Municipalidad, como los de la Universidad y se identificó un sector a subdividir una vez resuelta la localización definitiva de los usos preexistentes. Ello con el acuerdo de todas las partes y en primera instancia, dado que las relocalizaciones comprometidas no



estaban resueltas y por tanto no se había determinado las parcelas correspondientes a cada una.

El error del Administrador General consiste en considerar que esa fracción de terreno, cedida a la Universidad, y reservada para la localización de los usos preexistentes, fue inscrita como "Equipamiento Comunitario", y por tanto resultó cedida a la Municipalidad de Moreno. No hay nada que justifique la modificación del destino del lote, más allá de la voluntad del actual Interventor General, pues todas las autoridades anteriores del IDUAR, e incluso del Gobierno de la Municipalidad de Moreno, reconocieron la titularidad de la Universidad sobre toda la franja.

5. Los mencionados usos preexistentes se refieren a distintas actividades que tenían asiento en el predio cuyo uso se cedió a la Universidad Nacional de Moreno. Entre ellas, se reconocen actividades académicas de Universidades Nacionales, la sede dependencias municipales, actividades docentes de la Provincia de Buenos Aires, y actividades educativas de la Nación. Las partes, concientes de tales usos, se comprometieron a respetarlos hasta la reubicación definitiva de cada uno de ellas, con el objeto de respetar la integridad y unidad funcional del predio cedido a favor de esta Universidad Nacional de Moreno.

Consecuentemente con esta intención, en la cláusula decimoquinta se definieron los planos de subdivisión de los terrenos y espacios al uso, y se procedió a reservar un lugar para la relocalización de los usos preexistentes. Expresamente estableció: *"Las partes se comprometen a articular acciones tendientes a posibilitar la regulación dominial del inmueble objeto del presente Convenio de uso y con los cargos que oportunamente se estipulen. Asimismo, la SECRETARÍA se compromete a evaluar la factibilidad tendiente a posibilitar a la UNIVERSIDAD la cesión de una fracción del predio a favor de la Dirección General de Escuelas de la Provincia de Buenos Aires con destino a la relocalización de los Institutos Superiores de Formación Docente N° 110 y N° 179 y el Jardín de Infantes N° 938"*.

Es decir, que el plano 74 245 2012, que cumplió su finalidad, originó la inscripción, de cada parcela, conforme el visado que fuera colocado

por la Municipalidad y finalmente avalado por las autoridades de la Provincia de Buenos Aires.

6. Sin embargo, según la particular visión del Administrador del IDUAR, la inscripción del plano 74 245 2012, habría operado en la transferencia dominial de un terreno que las partes EXPRESAMENTE reservaron para el traslado de los usos preexistentes en el predio cedido a la Universidad Nacional de Moreno. Y entre las partes que acordaron ese destino, estaba la Municipalidad de Moreno. No puede ahora el Municipio pretender desconocer lo oportunamente acordado.

El error fundante en ese planteo surge de sostener que el encuadre legal del presente está en la Ley N° 8.912 y consecuentemente, la Ley N° 9533.

En el presente caso se trata de una cuestión muy distinta, que incluye relaciones entre los partes involucradas: el Estado Nacional, la Provincia de Buenos Aires, y la Universidad Nacional y el Estado Municipal, que acordaron establecer una reserva de equipamiento “al solo efecto de relocalizar usos”. Esto lo distingue absolutamente de la normativa citada.

Así, la Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de la Provincia de Buenos Aires, establece una obligación de cesión de superficie reservada al espacio verde, libre público y equipamiento comunitario, solo cuando se trate de crear o ampliar núcleos urbanos, áreas o zonas nuevas. Esa cesión debía hacerse en favor del estado Provincial, y luego por la ley 9533, la cesión se trasladó hacia el Municipio.

En el presente caso, lejos estamos del encuadre legal aludido. Ello porque el predio involucrado en su totalidad es equipamiento, en cabeza de la Universidad Nacional de Moreno y la mera referencia a la reserva, no es como derivado de la creación de una nueva zona o área, sino con un objeto específico el cual era el de relocalizar los usos preexistentes situados en el corazón del funcionamiento de la Universidad.

Esa fue la razón de la inscripción del plano 74-245-2012. Pero ese plano provisorio, necesitaba los destinos finalmente relocalizados,



situación que recién se perfeccionó con el visado y la emisión de las cédulas catastrales, que ahora el Municipio pretende anular.

Reitero: la mera reserva realizada en el plazo 74-245-2012, necesitaba el trabajo realizado luego, con el plano de sub división con cada uno de los usos asignados. Ese plano, donde a mero título de identificación, se colocó el nombre reserva, era al único fin de relocalizar, y recién estuvo completo con las cédulas catastrales que identificó cada porción del predio con su uso, y su respectivo titular.

Eso es necesariamente así, y no admite interpretaciones en contrario, toda vez que si tuviéramos que aceptar lo expresado por la Municipalidad, se debería concluir que TODA LA FRANJA RESERVADA, sería un predio de la Municipalidad de Moreno. Lo que es falso.

Así, la franja de reserva quedó dividida conforme el siguiente detalle:

- ✓ Circunscripción I, Sección A; Fracción 1; Parcela 6 para el Instituto Superior de Formación Docentes N°110 Mercedes de Lasala y Riglos propiedad de la Provincia de Buenos Aires.
- ✓ Circunscripción I, Sección A; Fracción 1; Parcela 5 Jardín de Infantes N° 938 Madre Clara también de la Provincia de Buenos Aires.
- ✓ Circunscripción I, Sección A; Fracción 1; Parcela 4: Jardín Maternal "Kesachay" del Ministerio de desarrollo Social de la Nación .
- ✓ Circunscripción I, Sección A, fracción 1, parcela 3: Escuela de Formación Laboral, de titularidad de la Municipalidad de Moreno.
- ✓ Circunscripción I, Sección A; Fracción 1; parcela 2 a; a la Escuela Politécnica e Instituto tecnológico de la Universidad Nacional de Moreno.

Lo expuesto, deja claro que la continuidad del Plano 74 245 12; arroja hoy las subdivisión que da la actual titularidad de dominio.

Es de destacar que todo el desarrollo de la reserva del predio y luego los planos de la relocalización de cada uno de los usos se hizo ante el IDUAR, con la intervención de sus distintos funcionarios, situación que en esta instancia no puede ser desconocida por el actual Administrador.

Entonces, no se trata como sostiene el Administrador General, de un error porque esa reserva sería del Municipio, sino que estamos en presencia del cumplimiento de un convenio, donde luego de la reserva, hubo que relocalizar los usos, y luego de haberlo hecho, en virtud del mandato, la Universidad, realizó los planos de subdivisión y dejó el predio cada uno con su uso y su dominio perfeccionado.

7. Esta situación resultó convalidada por la sucesión de hechos y omisiones que la Municipalidad tuvo respecto del lote en cuestión durante 4 gestiones de gobierno.

En dicha parcela, y a lo largo de los casi 12 años posteriores a la suscripción del Convenio del año 2010, se relocalizaron en dicho sector y en sus respectivos edificios propios:

- a) el INSTITUTO SUPERIOR DE FORMACIÓN DOCENTE N° 110 “MERCEDES DE LASALA Y RIGLOS”;
- b) el JARDÍN DE INFANTES asociado, N° 938 “MADRE CLARA”, ambos dependientes de la provincia de BUENOS AIRES.
- c) lo que fue el CENCAL bajo la órbita del MUNICIPIO de MORENO.
- d) la sede de la Escuela Politécnica de la Universidad Nacional de Moreno (ESPUNM).

Y falta aún la reubicación del JARDÍN MATERNAL “KESACHAY” dependiente de la Secretaría Nacional de Niñez, Adolescencia y Familia (SENAF), de la Nación. Al respecto, debo señalar que el espacio para la instalación de dicho establecimiento se encuentra terminado, restando los últimos movimientos para su mudanza definitiva.

Es decir que, durante todos estos años, desde el año 2010 hasta el presente, se realizaron cinco obras en esa franja de terreno, con participación de jurisdicciones diferente (Provincia de Buenos Aires, Municipalidad, Universidad Nacional de Moreno, y Estado Nacional), sin que la Municipalidad reclame los espacios invocando la titularidad del “equipamiento comunitario” por resultar fiel cumplimiento de lo acordado entre todas las partes.



Asimismo, cabe advertir que, al momento de la realización del plano de mensura del año 2012, se declaró solamente la construcción del profesorado y del jardín de infantes, ratificando que la reserva de equipamiento comunitario era para las actividades preexistentes en el ex Instituto Riglos. Siendo ambas construcciones dependientes de la provincia y quedado la dependencia del municipio y el Kesachay dependiente de la nación por definir su relocalización, por tanto, no se incorporaron dichas parcelas en el plano de su subdivisión, ni el remanente de la Universidad y en consecuencia, tampoco en la ley de traspaso de la parte de uso exclusivo y ya definido para la Universidad, por dicha razón.

Sobre este punto, es necesario señalar que la delimitación de los predios a cada uno de los usos preexistentes fue concertada con el IDUAR y la SENAF oportunamente.

8. Debo recordar que, por la cláusula séptima del Convenio del año 2010, tanto la Municipalidad de Moreno como la Universidad asumieron “la obligación de mantener el predio en condiciones óptimas de seguridad e higiene, proveyendo al mantenimiento general de las instalaciones y del predio en las porciones autorizadas por la Cláusula PRIMERA...”.

En cumplimiento de esa manda, es que la Universidad desde ese mismo año, procedió a ocuparse de los predios a su cargo.

Por caso, la Universidad debió desalojar ocupantes que realizaban torneos particulares y apuestas, También alquilaban los espacios a terceros y consumían bebidas alcohólicas. Asimismo, procedió a mantener la limpieza, evitar la ocupación por indigentes, realizar vallados perimetrales y asignar vigilancia, dado los hechos vandálicos que hemos denunciado a la justicia oportunamente, como así también, los incendios intencionales que han podido comprobarse en varias oportunidades.

Todo ello, especialmente en el espacio que la Municipalidad aparece reivindicándolo como propio al cabo de 12 años y que forma parte de la parcela perteneciente a la Escuela Secundaria de la Universidad, entre el edificio existente y el delimitado para Centro de Formación Laboral de la Municipalidad.

9. Finalmente, sobre la particular expresión acerca de las demoras de la gestión en realizar una subdivisión supuestamente fundada en la definición de cesión para equipamiento comunitario del convenio de uso, vale señalar que tal expresión no figura en el citado convenio sino como “Espacios con propiedad a ser destinados a usos Preexistentes” y de acuerdo al plano de 2012 como “reserva para equipamiento comunitario a ceder”, lo que finalmente aconteció de acuerdo al plano de subdivisión del año 2021 aprobado por la provincia con la previa intervención de la actual gestión municipal y con anterioridad a la pretensión fechada el 22 de diciembre de 2021. De ello se desprende que resulta contrario a los hechos de casi 12 años en los que el Municipio reconoció que no tenía cedido a su favor dicho predio y que la responsabilidad de impulsar la subdivisión estaba en cabeza del titular, el Estado Nacional tal cual establece la cláusula 12 del convenio también suscrito por el Municipio.

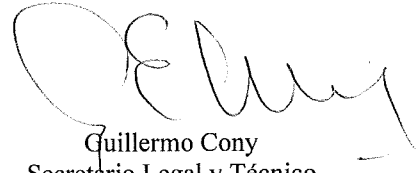
10. Conclusión

En función de todo lo expuesto, es que vengo a solicitar a esa Dirección General que, tenga presente el descargo interpuesto, y asuma de manera definitiva que el predio identificado como Nomenclatura Catastral: Circunscripción 1 – Sección A – Fracción I – Parcela 2, partida inmobiliaria provincial 188517, no fue cedido al Municipio, sino que la reserva obedeció a la necesidad de relocalización de usos preexistentes, no alcanzados por la Ley N° 8912, por lo que el visado fue un trámite regular y válido, conforme los argumentos expresados.

11. Por todo lo expuesto, solicito se sirva abstenerse de realizar actos ilegítimos respecto del visado de mensura del inmueble Nomenclatura Catastral: Circunscripción 1 – Sección A – Fracción I – Parcela 2, partida inmobiliaria provincial 188517, oportunamente aprobado. Ello, bajo reserva de iniciar las acciones legales pertinentes.



Y finalmente, se proceda a levantar la clausura fijada sobre el cerco de protección de la Parcela, toda vez que no se trata de un cerco de obra, por no haber obra alguna. De lo contrario se habrá paralizado un cerco, no resultando comprensible el alcance de dicha parálisis.



Guillermo Cony
Secretario Legal y Técnico
Universidad Nacional de Moreno

Sr. Director Gral. Obras Particulares y Catastro
Iduar – Municipalidad de Moreno
At. Arq. Gabriel Sarnovo
S. _____ / _____ D.

