



## AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO

### Resolución 267/2022

#### RESFC-2022-267-APN-AABE#JGM

Ciudad de Buenos Aires, 03/11/2022

VISTO el Expediente EX-2022-11138068- -APN-DACYGD#AABE, las Leyes Nros. 23.967 y 27.467, los Decretos Nros. 846 de fecha 2 de mayo de 1991, 156 de fecha 20 de enero de 1992, 591 de fecha 8 de abril de 1992, 2.109 de fecha 19 de noviembre de 1992, 1.382 de fecha 9 de agosto de 2012, 1.416 de fecha 18 de septiembre de 2013, 2.670 de fecha 1º de diciembre de 2015, 358 de fecha 22 de mayo de 2017 y 1.096 de fecha 4 de diciembre de 2018, la Resolución Nº 165 de fecha 30 de mayo de 2018 (RESFC-2018-165-APN-AABE#JGM), y

#### CONSIDERANDO:

Que por conducto del Expediente citado en el Visto, tramita la regularización dominial del asentamiento denominado como Villa Zagala del Partido de GENERAL SAN MARTÍN de la Provincia de BUENOS AIRES, delimitado por las calles Morris y 4 de Febrero y que se asienta sobre el inmueble identificado catastralmente en origen como Circunscripción II, Sección N, Fracción I, Parcela 2 (parte), cuyo dominio corresponde al ESTADO NACIONAL, cuenta con una superficie aproximada TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON TREINTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS (39.237,38 m<sup>2</sup>) y se encuentra identificado bajo el CIE Nº 0600275089.

Que mediante el Decreto Nº 846 del 2 de mayo de 1991 se creó, en el ámbito de la PRESIDENCIA DE LA NACIÓN, la ex COMISIÓN DE TIERRAS FISCALES NACIONALES - PROGRAMA ARRAIGO, quien tenía entre sus funciones la de impulsar, cuando correspondiere, todas aquellas acciones tendientes a lograr la regularización dominial de las tierras fiscales nacionales mediante transferencia a favor de sus ocupantes y a través del Decreto Nº 591 de fecha 8 de abril de 1992 se la designó organismo executor de la Ley Nº 23.967.

Que por el Decreto Nº 156 del 20 de enero de 1992 se autorizó la venta de ciertos inmuebles propiedad del ESTADO NACIONAL ocupados y necesarios para la implementación de programas de regularización dominial, dentro de los cuales se incluye el inmueble objeto de la presente medida, identificado en su Anexo I.

Que a través del Decreto Nº 2.109 de fecha 19 de noviembre de 1992 se autorizó al ex MINISTERIO DE ECONOMÍA Y OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS para que, en representación del ESTADO NACIONAL, suscriba los boletos de compraventa concernientes a los inmuebles fiscales ubicados en la PROVINCIA DE BUENOS AIRES a favor de las entidades que se indican en su Planilla Anexa, entre las que se consigna la venta del inmueble en trato.



Que bajo dicho marco normativo, el ex MINISTERIO DE ECONOMÍA Y OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS en representación del ESTADO NACIONAL suscribió con fecha 1º de diciembre de 1992 un Boleto de Compraventa con las siguientes cooperativas: COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO TAURO LTDA., COOPERATIVA JOSÉ HERNÁNDEZ DE VIVIENDA Y CONSUMO LTDA., COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO LA BUENA FE LTDA., COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO DEMOCRACIA LTDA., COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO TIEMPO DE UNIDAD LTDA., COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO 15 DE OCTUBRE LTDA. y COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO 10 DE DICIEMBRE LTDA.

Que de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Primera del referido instrumento, el inmueble fue transferido en condominio y en forma proporcional a las superficies propias que ocupan cada una de las adquirentes, según el anteproyecto de mensura y subdivisión que como Anexo se agrega al Boleto de Compraventa.

Que tal como fuera previsto en la Cláusula Cuarta del mismo, habiéndose abonado el CINCO POR CIENTO (5%) del precio, el ESTADO NACIONAL hizo entrega de la posesión del inmueble por Acta de fecha 16 de junio de 1993, quedando desde ese momento a cargo de las Cooperativas todos los gastos, impuestos, tasas y contribuciones que graven el mismo.

Que en la Cláusula Quinta se estableció, como condición esencial de la compraventa, que la parte compradora destinará el inmueble a la finalización de la construcción de las viviendas de los adjudicatarios enclavadas en el mismo, quienes debían ocupar las unidades con sus grupos convivientes, obligándose las Cooperativas a acompañar una nómina de los ocupantes que resultaren adjudicatarios y a otorgar a los mismos la titularidad de las parcelas que resulten de la urbanización en los términos de la operación. Asimismo, la compradora se obligó a realizar todas las diligencias necesarias para obtener de las autoridades que correspondan, la aprobación de las mensuras.

Que conforme lo dispuesto en la Cláusula Sexta, la escritura traslativa de dominio debía otorgarse una vez que la compradora hubiera satisfecho el pago del TREINTA POR CIENTO (30 %) del precio de venta y dado cumplimiento a la obligación de mensura a su cargo.

Que de acuerdo al informe extendido por el BANCO HIPOTECARIO S.A. como continuador del ex BANCO HIPOTECARIO NACIONAL, a través de su Nota del 22 de febrero de 2018 y del Informe de la DIRECCIÓN DE ASUNTOS COMUNITARIOS IF-2022-80132762-APN-DAC#AABE, se calculó que al 31 de diciembre de 2017 las Cooperativas adeudaban un saldo total de PESOS OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS (\$ 8.758,75).

Que pese a los reiterados esfuerzos realizados y por distintas cuestiones técnicas, presupuestarias y de carácter normativo y reglamentario en la materia, el cumplimiento de la obligación por parte de las Cooperativas de lograr la realización de las mensuras devino imposible.

Que por lo tanto, la ESCRIBANÍA GENERAL DE GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES procedió a la confección del Plano de Mensura Parcial, División y Cesión de Calles N° 47- 44-2013 que fue aprobado con fecha 21 de mayo de 2013.



Que no obstante ello y por la demora en el cumplimiento de las condiciones para el perfeccionamiento de la operatoria, las SIETE (7) Cooperativas adquirentes incurrieron en infracción a las normas que regulan la obligatoriedad de remitir la documentación asamblearia e institucional, por lo que no lograron mantener su autorización para funcionar en los términos de la Ley N° 20.337.

Que consecuentemente, el INSTITUTO NACIONAL DE ASOCIATIVISMO Y ECONOMÍA SOCIAL (INAES) mediante las Resoluciones N° 1.938 de fecha 23 de julio de 2013, N° 1.344 de fecha 21 de julio de 2017 (RESFC-2017-1344-APN-DI#INAES), N° 3.410 de fecha 22 de julio de 2022 (RESFC-2022-3410-APN-DI#INAES), N° 3.196 de fecha 21 de julio de 2022 (RESFC-2022-3196-APN-DI#INAES), N° 3.271 de fecha 21 de julio de 2022 (RESFC-2022-3271-APN-DI#INAES), N° 3.200 de fecha 21 de julio de 2022 (RESFC-2022-3200-APN-DI#INAES) y N° 3.265 de fecha 21 de julio de 2022 (RESFC-2022-3265-APN-DI#INAES), retiró la autorización para funcionar de la COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO TAURO LTDA. (Matrícula N° 11338), de la COOPERATIVA JOSÉ HERNÁNDEZ DE VIVIENDA Y CONSUMO LTDA. (Matrícula N° 11005), de la COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO DEMOCRACIA LTDA. (Matrícula N° 10270), de la COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO TIEMPO DE UNIDAD LTDA. (Matrícula N° 11129), de la COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO 15 DE OCTUBRE LTDA. (Matrícula N° 10947), de la COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO 10 DE DICIEMBRE LTDA. (Matrícula N° 11007) y de la COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO LA BUENA FE LTDA. (Matrícula N° 11296), respectivamente.

Que atento al tiempo transcurrido, han perdido virtualidad las condiciones pactadas en su oportunidad, por lo que deviene necesario adecuar las mismas considerando la situación social imperante y las circunstancias actuales.

Que en virtud de lo dispuesto por los Decretos Nros. 358 de fecha 22 de mayo de 2017 y 1.096 de fecha 4 de diciembre de 2018, la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO es el organismo ejecutor de la Ley N° 23.967, por lo que se encuentra a cargo de la implementación de los procesos de regularización dominial de los asentamientos ubicados a lo largo de todo el territorio nacional.

Que por la Resolución N° 165 de fecha 30 de mayo de 2018 (RESFC-2018-165-APN-AABE#JGM), se aprobó el "Protocolo de Acreditación de Continuación en la Posesión" que tiene por objeto crear un procedimiento aplicable a aquellos inmuebles enajenados por el ESTADO NACIONAL, en el marco de los programas de regularización dominial, que se encuentren pendientes de escrituración y cuya ocupación actual no sea ostentada por los adjudicatarios originalmente consignados.

Que dicho Protocolo faculta a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO a identificar a los actuales habitantes de los inmuebles y a verificar la legitimidad de la causa de ocupación para luego dictar acto administrativo de toma de razón en los supuestos de cesiones de derechos y/o subrogación de sujetos o de desadjudicación, cuando estime corresponder.

Que asimismo el artículo 8° del Decreto N° 1.382 de fecha 9 de agosto de 2012 establece en su inciso 7) entre las funciones de la Agencia la de transferir y enajenar, previa autorización pertinente, bienes inmuebles desafectados de su uso con el fin de constituir emprendimientos de interés público, destinados al desarrollo y la inclusión social.



Que el artículo 17 del Anexo al Decreto N° 2.670 de fecha 1° de diciembre de 2015 establece que esta Agencia detenta, entre otras, las funciones de la entonces SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA dependiente del ex MINISTERIO DE ECONOMÍA, establecidas en la Ley N° 22.423, su modificatoria y normas complementarias, con plenas facultades para disponer, tramitar, aprobar y perfeccionar la venta de inmuebles del dominio privado del ESTADO NACIONAL.

Que el Boleto de Compraventa antes aludido, al establecer la obligación de adjudicar las parcelas a los ocupantes, contiene una estipulación en favor de un tercero beneficiario, por lo que hace posible conferir a aquellos vecinos y vecinas que así lo acepten, los derechos y obligaciones resultantes de la operación en trato.

Que no obstante la pérdida de autorización para funcionar por parte de las Cooperativas, los ocupantes adjudicatarios asociados a ellas habían abonado las cuotas proporcionales, pudiendo con ello cancelar así casi la totalidad del precio de venta.

Que en consecuencia, se deberá proceder a relevar y verificar la ocupación de cada una de las parcelas del Barrio que habilite propiciar el proceso escriturario en favor de las familias ocupantes, quienes deberán obligarse a responder ante el supuesto de presentación futura de aquellos que se consideren con mejor derecho sobre los inmuebles en trato, deslindando al ESTADO NACIONAL y a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO de toda responsabilidad con causa en la operación original de venta y en la de la escritura traslativa de dominio a otorgarse.

Que el artículo 118 de la Ley N° 27.467 por la cual se aprobó el presupuesto para el ejercicio 2019, declara extinguidas las deudas de saldo de precio en operaciones de venta de viviendas y/o lotes de terreno destinados a viviendas, efectuadas por organismos del ESTADO NACIONAL o ex empresas estatales, que resulten anteriores al 31 de diciembre de 1998, en el marco de normativas vigentes a la fecha de su celebración.

Que, en tal sentido, tratándose en las presentes actuaciones de una operación de venta concertada con anterioridad al 31 de diciembre de 1998, en la cual se informa un saldo deudor, resulta de aplicación lo dispuesto por la norma antes indicada.

Que considerando lo expuesto, el saldo de precio pendiente de pago en la operación de venta en análisis, ya no resulta exigible.

Que en virtud de los antecedentes reseñados, se entiende procedente continuar con la operatoria de regularización dominial de los inmuebles donde se asienta el Barrio Villa Zagala, que se mantienen bajo dominio del ESTADO NACIONAL, a efectos de garantizar la seguridad en la tenencia de las familias que allí habitan con proyección a cumplir los objetivos de la venta original.

Que la DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS de la Agencia ha tomado la intervención de su competencia.

Que la presente Resolución se dicta en uso de las facultades conferidas por los Decretos Nros. 1.382/12, 1.416/13 y 2.670/15.



Por ello,

EL PRESIDENTE Y EL VICEPRESIDENTE DE LA AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO

RESUELVEN:

ARTÍCULO 1º.- Continúese con el proceso de regularización dominial del inmueble identificado catastralmente en origen, según Boleto de Compraventa suscripto por el ex MINISTERIO DE ECONOMÍA Y OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS en representación del ESTADO NACIONAL en fecha 1º de diciembre de 1992, como Circunscripción II, Sección N, Fracción I, Parcela 2 (parte), delimitado por las calles Morris y 4 de Febrero, Villa Zagala del Partido de SAN MARTÍN, de la Provincia de BUENOS AIRES, en favor de los ocupantes que surjan del relevamiento dispuesto en el artículo 2º de la presente.

ARTÍCULO 2º.- Encomiéndase a la DIRECCIÓN DE ASUNTOS COMUNITARIOS el relevamiento de los inmuebles ocupados con fines habitacionales resultantes de la mensura aprobada por Plano N° 47-44-2013, cuyos datos de identificación se detallan en el ANEXO (IF-2022-76300436-APN-DAC#AABE) que forma parte integrante de la presente.

ARTÍCULO 3º.- Hágase constar en las escrituras traslativas de dominio a otorgarse que cada adquirente se obliga a mantener indemne al ESTADO NACIONAL y a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, de cualquier tipo de acción originada a causa de la escrituración; y/o por cualquier deuda que pudiera pesar sobre el inmueble o con causa en la operación original instrumentada por el ex - MINISTERIO DE ECONOMÍA Y OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS en el Boleto de Compraventa de fecha 1º de diciembre de 1992 a favor de las cooperativas: COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO TAURO LTDA., COOPERATIVA JOSÉ HERNÁNDEZ DE VIVIENDA Y CONSUMO LTDA., COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO LA BUENA FE LTDA., COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO DEMOCRACIA LTDA., COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO TIEMPO DE UNIDAD LTDA., COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO 15 DE OCTUBRE LTDA. Y COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO 10 DE DICIEMBRE LTDA. y de toda responsabilidad que, por reclamos de mejor derecho, por parte de terceros, pudieren surgir.

ARTÍCULO 4º.- Regístrese la presente media en el REGISTRO NACIONAL DE BIENES INMUEBLES DEL ESTADO.

ARTÍCULO 5º.- Publíquense edictos en el BOLETÍN OFICIAL, en la forma prescripta por el artículo 42 del Reglamento de Procedimientos Administrativos Decreto N° 1.759/72 (T.O 2017).

ARTÍCULO 6º.- Comuníquese, publíquese, dese a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL y archívese.

Eduardo Alfonso Albanese - Juan Agustín Debandi

NOTA: El/los Anexo/s que integra/n este(a) Resolución se publican en la edición web del BORA  
-www.boletinoficial.gob.ar-



e. 16/11/2022 N° 93326/22 v. 16/11/2022

**Fecha de publicación 16/11/2022**

