HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

SAN ISIDRO

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Año 2026

EXPEDIENTE

H.C.D.

M 30 N° 380

Causante:

VARIOS SEÑORES CONCEJALES

Objeto:

PROYECTO DE COMUNICACION
S/ UN INFORME SOBRE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE QUE SE ENCUENTRA EN SITO EN LA CALLE BERUTI N° 1093, DE LA CIUDAD DE MARTÍNEZ.-

380

Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

49

San Isidro, 10 de junio de 2026.

Al Honorable Concejo Deliberante:

VISTO:

El Decreto N° 1185/2025, dictado con fecha 3 de octubre de 2025, mediante el cual se dispuso la ocupación preventiva del inmueble ubicado en la calle Beruti N° 1093 de la localidad de Martínez (Circunscripción 3, Sección F, Manzana 389, Parcela 4), en el marco de la Ordenanza General N° 38 y;

CONSIDERANDO:

Que por el Expediente N° 2028/2025 se tramitó la ocupación preventiva del inmueble sito en la calle Beruti N° 1093 de la localidad de Martínez (Circunscripción 3, Sección F, Manzana 389, Parcela 4), en virtud del estado de abandono, falta de higiene urbana y riesgos de seguridad que presentaba;

Que tras registrarse un acta de comprobación del Tribunal de Faltas (Acta N° 176523), se iniciaron las tareas municipales de limpieza, desmalezamiento, desratización y fumigación respecto del mismo, a través de la orden de allanamiento de fecha 6 de agosto de 2025;

Que la Dirección General de Regularización Dominial certificó que la titularidad del inmueble recae sobre la Sra. Albertina Paula Windischmann (DNI 1.620.394), habiéndose imputado los gastos de limpieza a su respectiva cuenta tributaria municipal (N° 361.086) a través de la Agencia de Recaudación de San Isidro;

Que, en virtud de lo actuado, la Secretaría de Gobierno consideró debidamente acreditado el estado de abandono del inmueble, los riesgos que ello implicaba para la comunidad y los intentos de ocupación registrados, por lo cual, por razones de higiene y seguridad, se estableció su ocupación preventiva;

Que la ocupación preventiva regulada por la Ordenanza General N° 38 posee un carácter estrictamente tuitivo, precautorio y transitorio, motivado exclusivamente por razones de

seguridad, salubridad e higiene pública, a fin de neutralizar peligros inminentes para la comunidad.;

Que, a pesar del espíritu meramente cautelar de la medida, este Cuerpo ha tomado conocimiento de reiteradas denuncias por parte de los vecinos de la zona, quienes señalan que desde hace varias semanas se han iniciado obras de refacción y ampliación de gran envergadura dentro del inmueble de la calle Beruti;

Que, llamativamente, en el frente de la propiedad no se aprecia a simple vista ningún cartel de obra reglamentario que avale, identifique a los profesionales responsables, ni consigne los permisos o expedientes de construcción correspondientes, lo cual constituye una infracción flagrante a las normativas constructivas que el propio Municipio exige con total rigurosidad a cualquier ciudadano de San Isidro;

Que, asimismo, se constató mediante un relevamiento del Boletín Oficial que no se ha publicado a la fecha ningún decreto de restitución de la posesión a sus titulares o terceros autorizados, por lo que se puede inferir que el inmueble continúa bajo la esfera de ocupación y custodia de la administración municipal;

Que, frente a este escenario, si es la propia Municipalidad de San Isidro la que está encarando y ejecutando dicha obra edilicia, se estarían vulnerando una serie de preceptos legales, procedimentales y patrimoniales sumamente preocupantes;

Que, en primer término, se configuraría una manifiesta arbitrariedad y desigualdad ante la ley: el Departamento Ejecutivo estaría eximiéndose a sí mismo de la obligación de contar con planos aprobados, permisos de obra específicos y la firma de un profesional habilitado, requisitos que le son impuestos de manera inexorable a todos los vecinos del partido bajo apercibimiento de severas multas y clausuras;

Que, sumado a lo anterior, existe una imposibilidad técnico-jurídica insalvable ya que, de acuerdo con el Código de Edificación vigente y las normativas registrales, resulta improcedente la confección, tramitación y aprobación de planos de permiso de obra sobre una propiedad de la cual no se es titular de dominio o no se posee un derecho real

debidamente acreditado, calidad que la propia Municipalidad reconoció formalmente que pertenece a un particular en el decreto de ocupación;

Que, en segundo término, implicaría destinar y consolidar fondos públicos del erario municipal en tareas de ampliación y mejora permanente sobre un bien inmueble de dominio privado;

Que, asimismo, de las consultas y relevamientos normativos efectuados, no se ha detectado la existencia de ningún convenio formal que ceda la custodia, uso o tenencia precaria de dicho inmueble a una institución civil sin fines de lucro, como así tampoco la publicación de decretos o resoluciones que otorguen un subsidio público destinado a financiar estas tareas de refacción y ampliación;

Que la legislación bonaerense determina taxativamente el destino de aquellos inmuebles urbanos que queden permanentemente abandonados o cuyos dueños hubieran fallecido sin dejar herederos. En consonancia con el artículo 236 inc. a) del Código Civil y Comercial de la Nación y el Decreto-ley 7322/1967 establecen que los bienes vacantes pertenecen al dominio privado del Estado Provincial. Por lo tanto, ante la presunción de un bien vacante, la obligación legal del Municipio no es apropiarse del uso ni realizar obras de infraestructura, sino formular la correspondiente denuncia ante la Fiscalía de Estado de la Provincia de Buenos Aires para que se inicie el proceso de vacancia y peticionar su tenencia provisoria;

Que, por otra parte, si el Departamento Ejecutivo planea destinar esta propiedad para el funcionamiento de alguna dependencia municipal, resulta urgente que aclare cuál sería dicha repartición y cuál es la justificación técnica, económica y de oportunidad para realizar inversiones de capital en un inmueble que ostenta una titularidad privada acreditada, susceptible de ser restituido judicial o administrativamente en cualquier momento, o bien reclamado formalmente por la Fiscalía de Estado provincial;

Que la falta de previsión legal en este accionar abre un interrogante patrimonial alarmante, de concretarse una restitución futura o una toma de posesión por la provincia, ¿quién se va a beneficiar con las mejoras e inversiones financiadas con el dinero de las tasas de los

contribuyentes de San Isidro? El Municipio estaría enriqueciendo sin causa un patrimonio ajeno sin mediar expropiación, donación ni convenio de uso regularizado;

Que es un deber ineludible de este Concejo Deliberante ejercer sus facultades de control sobre los actos del Departamento Ejecutivo, velando por la transparencia en el uso de los fondos públicos, el respeto absoluto a la legalidad vigente y el acceso a la información de los vecinos.

Por lo expuesto, los concejales abajo firmantes, solicitamos el tratamiento y sanción del siguiente:

PROYECTO DE COMUNICACIÓN

ARTÍCULO 1°.- El Honorable Concejo Deliberante solicita al Departamento Ejecutivo que informe en un plazo no mayor a quince (15) días sobre la situación actual del inmueble sito en la calle Beruti N° 1093 de la localidad de Martínez (Circunscripción 3, Sección F, Manzana 389, Parcela 4), el cual fuera objeto de ocupación preventiva mediante el Decreto N° 1185/2025, respondiendo los siguientes puntos:

a) Indique los motivos detallados, el marco legal e instrumentos administrativos complementarios por los cuales se iniciaron las obras de refacción y ampliación que actualmente se ejecutan en dicho inmueble.

b) Precise si dichas obras son ejecutadas por administración municipal o mediante la contratación de empresas terceras. En este último caso, adjunte copia de los pliegos, ordenes de compras, contratos, partidas presupuestarias afectadas y montos totales asignados a la obra.

c) Remita copia certificada de los planos de obra aprobados, el permiso de construcción correspondiente y la identificación de los profesionales matriculados declarados como responsables de la dirección técnica de los trabajos.

d) Justifique la ausencia del cartel de obra reglamentario visible en el frente de la propiedad, detallando si se ha eximido normativamente al proyecto de dicho requisito.

e) Detalle el costo económico total que implica las obras que se están realizando en el mencionado inmueble.

f) Informe si existe un proyecto ejecutivo formal para instalar una dependencia municipal en dicho inmueble; de ser así, especifique qué secretaría, dirección o agencia funcionará allí y cuáles fueron los criterios de oportunidad y conveniencia evaluados.

g) Aclare los fundamentos jurídicos y patrimoniales que avalan la inversión de fondos públicos en un bien de titularidad privada (Sra. Albertina Paula Windischmann) y explique cuál es el plan de contingencia financiero o de recupero de inversión en caso de que el inmueble sea reclamado por sus titulares o por la Fiscalía de Estado de la Provincia de Buenos Aires bajo la figura de bien vacante.

h) Informe si se ha cursado alguna comunicación, notificación o consulta formal a la Fiscalía de Estado de la Provincia de Buenos Aires respecto de la situación dominial y de presunta vacancia de la propiedad tomada por el Decreto N° 1185/2025.

i) Informe si existe algún convenio, acuerdo de colaboración o acto administrativo, vigente o en trámite, tendiente a ceder la custodia, uso, comodato o tenencia de la propiedad a favor de alguna institución civil sin fines de lucro, ONG o entidad comunitaria; en su caso, adjunte copia íntegra del mismo.

j) De darse el caso del punto i), aclare si se ha otorgado u homologado algún subsidio, asignación específica o transferencia de capital para solventar, de forma total o parcial, los materiales y la mano de obra de las refacciones edilicias denunciadas por los vecinos.

ARTÍCULO 2°.- De forma.

Lic. María Fernanda Giordani
PRESIDENTE
BLOQUE Acción Vecinal San Isidro es Distinto
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

Dra. Bárbara Breese
CONCEJAL
BLOQUE Acción Vecinal San Isidro es Distinto
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

Alberto Tripoli
CONCEJAL
BLOQUE Unión Cívica Radical
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

Dr. Walter Pérez
PRESIDENTE
BLOQUE Unión Cívica Radi
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN I

Por Resolución del Honorable Concejo Deliberante en su sesión de fecha 17/6/26 pase el presente expediente para su Dictamen a la Comisión de Interpretación y Reglamento

SAN ISIDRO 18 de Junio de 2026

GABRIEL F. ESTORONI
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
SAN ISIDRO

H. CONCEJO DELIBERANTE
SAN ISIDRO

JORGE ALVAREZ
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
San Isidro

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE SAN ISIDRO
11 JUN 2026
Hora 11:46
RECIBIDO