



Honorable Concejo Deliberante
2024

Ordenanza

Número:

Referencia: ORDENANZA N° 166/24

TESTIMONIO:

VISTO:

El expediente administrativo caratulado: “Sobrante Fiscal de Dominio Municipal, Circunscripción II- Parcela 138 g” Expte. N° 1385/B/2020, y

CONSIDERANDO:

Que la Dirección de Regularización Dominial de la Municipalidad de Balcarce, en el año 2020 relevó un sobrante fiscal, cuya denominación catastral es Circunscripción II, Parcela 138 g, y que posee una superficie de 27 H, 70 A, 56 C.

Con el objeto de preservar los bienes de dominio municipal, se formó el expediente administrativo N° 1385-B/2020, en el que se recopilaron todos los antecedentes del inmueble. Asimismo, se realizaron inspecciones in situ, en las que se constató la utilización por linderos, que luego de entrevistas aseguraron que desconocían que la Municipalidad era el Propietario del predio en cuestión.

Se solicitó Informe de Dominio del inmueble, cuyo resultado indicó que la Municipalidad de Balcarce es el Titular de la Parcela, y expresó los siguientes antecedentes y características: “Fracción de Terreno: ubicada en el Ptdo. De BALCARCE; constituye un sobrante del plano 8-54-65, y de acuerdo al mismo se desig. Como lote CIENTO TREINTA Y OCHO-g; mide: al N.E., línea quebrada de dos tramos de: 334 ms. 20 cms; y 11 ms. 25 cms., linda calle; al S.E., línea quebrada de dos tramo de: 548 ms. 90 cms. Y 522 ms. 45 cms., linda parc. 159-c, al S.O. 229 ms., pte. Parc. 145; al N.O, línea quebrada de dos tramos de: 522 ms. 45 cms y 831 ms. 40 cms., parc. 138 f., con

Sup. De: 27 Has. 70 As. 56 Cas.- Plano protocolizado al f° 8868/965, Reg. De Planos.” Titular sobre el dominio: (1) PROVINCIA DE BUENOS AIRES.- Inscrip. De Dominio.- 7/III/979.- Sub- Direcc.Admist. Inmb. Del Estado,- Dpto. Invest. Dominial y Registro.- 43. 388, del 14/III/979.- Expte. 2335-15.110/79. Por Expte. 2335- 7065/80 se transfiere a la MUNIICIPALIDAD DE BALCARCE. Resol. N° 755/80. N° 51440, del 2-4-84. TR. 14-10-85. Rna.”.

Habiendo recabado toda la información inherente al inmueble y con la seguridad de que la Municipalidad de Balcarce es su Titular Registral, se buscaron diferentes alternativas para obtener un beneficio para la comuna, en su aprovechamiento. En este punto, es importante destacar que la explotación agropecuaria, no se encuentra dentro de las actividades que normalmente desarrolla el Municipio.

Es de público conocimiento la difícil situación económica que atraviesa el País; la Municipalidad de Balcarce no es ajena a esta realidad. Ahora bien existen necesidades que no pueden esperar, siendo que su demora puede generar perjuicios irreparables. Una de ellas, es la de contar con un Hospital acorde a la demanda de los tiempos que atravesamos. Es por eso que el Municipio emprendió una obra, de gran envergadura, que consiste en la refracción del nosocomio local, cuya situación edilicia se encuentra en un importante grado de deterioro, acorde a los años de antigüedad que posee, la que incluye remplazo y modernización de equipamiento. Siendo este el único efector de salud del Partido de Balcarce, que brinda servicios a una población, que según el último censo nacional supera los 50.000 habitantes, sus instalaciones deben estar en perfecto estado de conservación.

Ante la realidad planteada en párrafo anterior se evaluó la posibilidad de efectuar la venta del predio de trato, para poder solventar las obras de reparación del Hospital. Es por esto que se notificó a su linderos a los fines de que manifiesten su interés de participar eventualmente de la compra, conforme el Artículo 25 del Decreto- Ley 9533/80, cual determina: “Podrá efectuarse la transferencia en forma directa, en venta o donación, con exclusión del régimen de subasta pública y previa determinación del estado ocupacional, cuando: c) Se trate de fracciones fiscales, de cualquier origen, que resulten inadecuadas por sus características para su utilización independiente y solicite la compra un propietario lindero. Cuando fueren varios los propietarios linderos interesados, la venta se realizará mediante licitación privada entre ellos. d) Lo requieran ocupantes que acrediten fehacientemente la erección de mejoras o construcciones permanentes con una antelación de tres (3) años a la fecha de la petición.”.

Conforme plano obrante a fs. 6 e Informes de fs. 7-19 los linderos son: a) Inmueble 159c de propiedad de “La vigilancia Sociedad en Comandita por Acciones”, b) Inmueble 136 h, de propiedad de Guillermo Johanneton, c) Inmueble 138 f y 145, propiedad de “La Pastora Sureña S.A.”.

La Dirección de Regularización Dominial, en fecha de 12 de marzo de 2024, dispuso entrevistar a: a) “La Pastora Sureña S.A” b) “La Vigilancia Sociedad en Comandita por Acciones”, c) Guillermo Johanneton, a los fines de analizar la factibilidad de venta del sobrante fiscal, conforme lo provisto por el artículo 25 inciso c) del Decreto/Ley 9533/80; dejando constancia en fecha de 10 de mayo de que se mantuvo entrevista con los representantes de las mencionadas sociedades y los sucesores del Sr. Johanneton.

En fecha de 11 de julio, los sucesores de Guillermo Johanelton, por medio de nota, cuyas firmas fueron certificadas en Banco de la Nación Argentina, indicaron que desistían de la posibilidad de participar conforme artículo 25 de la Ley 9533/80, como interesados de la compra del inmueble catastralmente identificado como Circunscripción II, Parcela 138 g. Asimismo manifestaron que no presentaban oposición alguna a una eventual compra de la parcela, que efectúe otro lindero.

En fecha de 31 de julio, el Sr. Nicolas Fleury, en representación de la “La Vigilancia Sociedad en Comandita por

Acciones”, manifestó por medio de acta, que la sociedad desistía de la opción de participar, conforme Artículo 25 de la Ley 9533/80 como interesada de la compra de la parcela 138 g, y que no presentaba oposición para que otro lindero adquiriera el inmueble.

En fecha de 8 de agosto, el Sr. Mariano Alfredo Lemmi, en representación de la sociedad que gira bajo la denominación “La Pastora Sureña S.A” solicitó acogerse al Artículo 25 del Decreto- Ley 9533/80 incisos “c” y “d”, con la finalidad de que la empresa pueda adquirir por compraventa el sobrante fiscal.

Cabe destacar que en fecha de 13 de agosto del corriente, el abogado apoderado de la Municipalidad junto al representante de la Pastora Sureña S.A., inspeccionaron el lote, cotejando que el campo se encontraba alambrado, con un molino de agua y un tanque australiano, con mejoras que el representante de la empresa manifestó que fueron instaladas hace más de 3 años.

En fecha de 16 de agosto, la Oficina de Tasaciones de la Municipalidad de Balcarce determinó que el valor de la parcela 138 g es de PESOS CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS VEINTINUEVE MIL (\$147.929.000).

En fecha de 24 de agosto el Sr, Mariano Lemmy, presentó dos tasaciones de la parcela 138 g, a saber: a) Tasación confeccionada por J.L Concaro & Cía. S.R.L de fecha de 22 de agosto de 2024, que determinó un valor total de la parcela en DÓLARES CIENTO DIECISIETE MIL NOVECIENTOS (US\$117.900), b) Tasación elaborada por Francisco G. Fontana de fecha 23 de agosto de 2024, por un valor estimado entre Us\$6500 y Us\$7000 por cada una de las 9,36 hectáreas agrícolas, y entre US\$1500 y US\$2000 por cada hectárea de las 18,3 hectáreas ganadero serranas.

En fecha de 14 de agosto, la Secretaría de Desarrollo Social de la Municipalidad de Balcarce comunicó que el sobrante fiscal catastralmente identificado como Circunscripción II, Parcela 138g, no era de utilidad para su área, debido a que las actividades que realizan inexorablemente tienen que estar emplazadas en la ciudad, siendo este el lugar adecuado para la acción social. Por lo que la parcela resulta inadecuada por sus características para su uso independiente.

En fecha de 14 de agosto, el Secretario de Gobierno de la Municipalidad de Balcarce, informó que el sobrante fiscal identificado como Circunscripción II, Parcela 138 g, no resulta de utilidad, ya que la parcela en cuestión resulta inadecuada por sus características para su utilización independiente, por la lejanía que el inmueble tiene con la ciudad de Balcarce, siendo que las diferentes dependencias a su cargo, únicamente están situadas en el ejido urbano.

En fecha de 3 de septiembre, la Secretaría de Hacienda informo que el sobrante fiscal identificado catastralmente como: Circunscripción II, Parcela 138 g no es de utilidad para su área, visto que la Secretaria tiene sus dependencias nucleadas en el Palacio Municipal. La falta de sincronización con las necesidades operativas y estratégicas, junto con los costos adicionales de manejo y complejidad, hace que la integración de la parcela no sea practica ni beneficiosa en el contexto actual. Por lo tanto la parcela resulta inadecuada por sus características para su utilización independiente.

En fecha de 3 de septiembre, la Secretaria de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos informo que el sobrante fiscal identificado catastralmente como Circunscripción II, Parcela 138g no resulta ser de utilidad, por varias razones relacionadas con la distancia, explotación y costos. Por lo tanto la parcela resulta inadecuada por sus características para su utilización independiente.

En fecha de 6 de septiembre, el representante de la sociedad interesada en la compra del predio efectuó la siguiente

oferta formal e irrevocable: La compra de la parcela 138 g, por la suma de ciento sesenta millones de pesos, a efectuarse en dos pagos de ochenta millones de pesos, uno en el mes de octubre de 2024 y otro en el mes de febrero de 2025, con una cláusula de ajuste por incremento, sujeta a la variación del dólar oficial. Conforme surge del análisis factico de la cuestión planteada expuesta “ut supra”, se puede vislumbrar que la propuesta planteada por “La Pastora Sureña S.A.” encuadra dentro de lo normado en incisos “c” y “d” del artículo 25 del Decreto/Ley 9533/80, ya que la oferta fue presentada por un linderero de un sobrante fiscal municipal, que según los informes emitidos por las distintas secretarías de la Municipalidad de Balcarce, resulta inadecuado por sus características para su utilización independiente. De igual forma la sociedad acreditó mejoras que datan de una antigüedad mayor a 3 años.

Por último, vale destacar que el dinero que se obtendrá de la venta de un inmueble ocioso, que por su naturaleza no permite ser explotado por la Municipalidad, será destinado al Hospital Subzonal Felipe Fossati, que como fue desarrollado por la secretaria de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, es esencial para la vida de los balcarceños. Ergo, la operativa no solo está justificada desde el aspecto legal, sino también desde la perspectiva del bien común, objetivo principal del Estado.

POR ELLO:

El Honorable Concejo Deliberante del Partido de Balcarce, en uso de sus atribuciones, sanciona la siguiente:

ORDENANZA N° 166/24

ARTÍCULO 1.- AUTORIZACIÓN DE VENTA DIRECTA: Autorízase al Departamento Ejecutivo a efectuar venta directa del sobrante fiscal catastralmente designado como Circunscripción II, Parcela 138g, Matricula 9125, Superficie 27 Hectáreas, 70 Áreas, 56 Centiáreas a “La Pastora Sureña S.A”, por aplicación de los incisos c) y d) del artículo 25 del Decreto/Ley 9533/80.

ARTÍCULO 2.- CONSTATACIÓN DEL ESTADO DE OCUPACIÓN: Previamente a la venta en Subasta Pública de inmuebles municipales, deberá constatarse su estado de ocupación (conforme artículo 23 del Decreto – Ley 9533/80). Para ello el personal municipal se constituirá en el lugar debiendo labrar acta, acompañada de fotografías y croquis de ubicación. La documentación será suscripta por un (1) inspector municipal.

ARTÍCULO 3.- PAGO DEL PRECIO: El precio total de la venta se fija en PESOS CIENTO SESENTA MILLONES (\$160.000.000), que “La Pastora Sureña S.A.” efectuará en 2 pagos, a saber: a) Un pago de PESOS OCHENTA MILLONES en fecha de 21 de octubre de 2024. b) Un pago de PESOS OCHENTA MILLONES en fecha de 5 de febrero de 2025. El precio queda sujeto a variaciones, siendo ajustable por incremento que pudiese tener el dólar OFICIAL del Banco Nación en su promedio entre compra y venta, o de un dólar similar en caso de que este no exista a la fecha de los pagos; siempre y cuando el incremento supere el 5% del valor del día de hoy. La diferencia que supere el 5% en alza será asumida por la empresa. La posesión del lote se otorgará al momento de abonado el precio total del mismo. Los importes que se perciban en concepto de precio total o parcial, se depositarán en las cuentas habilitadas a tal efecto por la Municipalidad de Balcarce (artículo 22 inc. d Decreto – Ley 9533/80).

ARTÍCULO 4.- OTORGAMIENTO DE BOLETO DE COMPRAVENTA: La Dirección de Regularización Dominial deberá proceder otorgamiento del respectivo boleto de compraventa. Cual será posteriormente convalidado por el Señor Intendente Municipal y refrendado por un Secretario. En el boleto de compraventa, deberán consignarse las siguientes cláusulas, que serán de carácter obligatorio y definirán las características esenciales y condiciones de la operación: 1) Identificación de ambas partes; 2) Identificación del bien inmueble objeto de la compraventa; 3) Precio, forma y lugar de pago; 4) Carácter en que se entrega el inmueble (tenedor o

poseedor); 5) Sanciones por mora e incumplimiento; 6) Asunción de todos los impuestos, tasas y gravámenes por la parte compradora a partir de la firma del boleto; 7) Domicilios fijados a todos los efectos derivados de la compraventa; 8) Jurisdicción y competencia por ante los Juzgados Contencioso Administrativos del Departamento Judicial de Mar del Plata.

ARTÍCULO 5.- ESCRITURACIÓN: La Escritura traslativa de dominio, se confeccionará una vez pagado la totalidad del precio por parte del comprador, quien deberá tramitarla en una Escribanía con asiento en el Partido de Balcarce que el mismo designare. Pesaran a cargo del comprador todos los gastos que ello demandare (incluidos los de parte compradora y vendedora, como ser honorarios, sellados, aranceles, impuestos, cédula catastral, etc). En todos los supuestos, la respectiva escritura traslativa de dominio, deberá reproducir las cláusulas previstas en el respectivo boleto de compraventa, siempre que fueren exigibles a dicho momento.

ARTÍCULO 6.- DESTINO DE LOS FONDOS: Los importes obtenidos en el marco de la venta reglada en la presente Ordenanza, se destinarán, en un 100%: En inversiones en infraestructura, materiales y/o mano de obra relacionada a los servicios de salud que brinda el Hospital Municipal Subzonal de Balcarce, especialmente para la finalización de la obra del Segundo piso del nosocomio.

ARTÍCULO 7.- Cúmplase, comuníquese, regístrese, publíquese.

DADA en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante, en Sesión Ordinaria, a los diez días del mes de octubre de dos mil veinticuatro. FIRMADO: Agustín Cassini - PRESIDENTE - Mercedes Palmadés - SECRETARIA.