



**Honorable Concejo Deliberante**  
2025

**Ordenanza**

**Número:**

**Referencia:** ORDENANZA N° 160/25

---

**TESTIMONIO:**

**VISTO:**

El Expediente Administrativos N° 7002/B/2025, y

**CONSIDERANDO:**

1.-) En fecha de 21 de agosto de 2025, luego de verificar en el sistema RAFAM de la Municipalidad de Balcarce, se corroboró que no se registraban pagos de los Sres. Horacio Raúl Porchile, Braian Agustín Ruiz, Valentino Paez, Raúl Aníbal Avellaneda, Rocío Belén Navarrete, Carlos Martín Luna Morales, Raúl Alberto Mitta, Daiana Anyelen Gimenez, Moro Biro Carrozzi, Natalia Andrea Millapan, Emiliano Villavicencio, Sonia Mabel Ibáñez, Santiago Nicolás Sánchez, Eduardo Martín Vargas, Lautaro Pueblas/ Martín Roldan Julián, Alexis Mauricio De Virgilio, Facundo Agustín Figueroa, Brisa Ludmila Belén Pili, Marisa Noelia Barraza, Luis Fernando Quispe Caihuara, Cristian Gabriel Bordon, Miguel Agustín Dosanto, Luis Ezequiel Fuentes, Miguel Horacio Farías, Noelia Giselle Peñalba, Héctor Javier Chávez, Adriana Solange Patricia Ormeño, Matías Emanuel Del Valle, Walter Agustín Pueblas, Bernardo Abel Mora, Rodolfo David Cambiaso; personas que oportunamente habían firmado boletos de compraventa. Notificándose por medio de Cedula.-

En fecha de 19 de Septiembre, desde la Dirección de Regularización Dominial se dispuso emitir una nueva notificación a los efectos de intimar a los adjudicatarios que no se habían presentado a la Municipalidad a realizar un descargo por falta de pago.-

2.-) Con motivo de las notificaciones efectuadas, se mantuvieron entrevistas individuales con cada adjudicatario,

que arrojaron las siguientes respuestas:

2.1-) En fecha de 01 de Agosto, el Sr. Bernardino Eliecer Iturriaga, adjudicatario de la parcela provisoria 27 de la Manzana 35 I, manifestó que no pudo efectuar el pago del lote, a causa de que contaba con el dinero de un préstamo que no se concretó. Asimismo solicitó que el Honorable Concejo Deliberante lo autorice a pagar el anticipo financiero en febrero de 2026, ya que en ese periodo contara con fondos por pagos de trabajos realizados.-

2.2-) En fecha de 18 de agosto, la Asociación Bomberos Voluntarios de Balcarce, por medio de sus representantes, presento nota a la Municipalidad de Balcarce, solicitando un plan de pagos para el Sr. Miguel Agustín Cichiliti, quien forma parte del cuerpo activo de la Asociación. En la mentada misiva, proponen el pago de la suma de Pesos Dos Millones (\$2.000.000) en concepto de anticipo y cuotas de Pesos Doscientos Mil (\$200.000).-

2.3-) En fecha de 18 de agosto, la Sra. Marisa Noelia Barraza, por medio de mensaje telefónico, indico que no iba a continuar con la compra del terreno que le fuera adjudicado, por los problemas de salud que esta atravesando, lo que le demando gastos extraordinarios que dificultan el pago del lote.-

2.4-) En fecha de 26 de agosto, la Sra. Stefania Cirone y Alexis y el Sr. Mauricio Di Virgilio, presentaron Nota manifestando la voluntad de desistir de la adjudicación del terreno, del cual habían suscripto boleto de compraventa, debido a que por problemas económicos les resultaba imposible afrontar los pagos.-

2.5-) En fecha de 26 de agosto, la Sra. Natalia Andrea Millapan solicito que el Honorable Concejo Deliberante, prorrogar los pagos del lote que le fuera adjudicado, de modo que sea autorizada a pagar la suma de Pesos Seis Millones (\$6.000.000) en el mes de marzo de 2026 y la suma testante, es decir Pesos Quinientos Mil (\$500.000) en 18 cuotas, con un interés del 3% mensual.-

2.6-) En fecha de 26 de agosto, el Sr. Braian Agustín Ruiz, comunico por medio de mensaje a través de la aplicación Whatsapp, que por problemas personales, no pudo reunir los fondos suficientes para el pago del lote, por lo que solicitaba dar su baja.-

2.7-) En fecha de 27 de agosto, la Sra. Adriana Solange Patricia Ormeño manifestó que necesita vender un acoplado para poder efectuar el pago del lote que le fuera adjudicado, por lo que solicitó al Honorable Concejo Deliberante eximición de los intereses por mora, y le sea otorgada una prórroga para saldar la totalidad del terreno, con fecha de 15 de febrero de 2026, sin que le sea entregada la tenencia del inmueble hasta que realice el pago total.-

2.8-) En fecha de 28 de agosto, el Sr. Martin Roldan Julián, manifestó que el dinero para saldar el lote que le fuera adjudicado, lo va a adquirir con la venta de un vehículo que tiene publicado. Por lo tanto solicitaba al Honorable Concejo Deliberante ser eximido de los intereses por mora, y se le otorgue una prórroga para saldar la totalidad del lote, con fecha de 15 de febrero de 2026, sin que le sea entregada la tenencia del inmueble hasta que realice el pago total.-

2.9-) En fecha de 2 de Septiembre, la Sra. Sonia Mabel Ibáñez informo que con mucho esfuerzo realizó los pagos del anticipo y gastos administrativos, pero que no pudo hacerlo a término. Por lo tanto solicitaba al Honorable Concejo Deliberante ser eximida del pago de intereses y sean imputados los pagos efectuados.-

2.10-) En fecha de 5 de septiembre de 2025 el Sr. Carlos Martin Luna Morales, solicitó ser eximido de los intereses por mora y ser autorizado a pagar el anticipo de Pesos Tres Millones Quinientos Mil \$3.500.000 en fecha de 10 de marzo de 2026 y el resto en 18 cuotas con un interés del 3% mensual.-

2.11-) En fecha de 5 de Septiembre, el Sr. Santiago Nicolás Sánchez solicitó un plan de pagos especial, fundamentando su pedido en que no pudo pagar la totalidad del lote, pero que logro transferir la suma de Pesos Tres Millones Quinientos Mil (\$3.500.000). Asimismo manifestó que su situación económica le permite pagar cuotas de Pesos Trescientos Mil (\$300.000).-

2.12-) En fecha de 9 de Septiembre, el Sr. Miguel Horacio Farías, informo que realizo el pago de Pesos Cinco Millones (\$5.000.000) por medio de transferencias, adjuntando los comprobantes. Asimismo solicitó prórroga para poder pagar la suma de Pesos Tres Millones Quinientos Mil (\$3.500.000) restantes, para poder efectuar el pago con fecha máxima de 15 de enero de 2026.-

2.13-) En fecha de 9 de Septiembre, el Sr. Emiliano Villavicencio manifestó su voluntad de rescindir el Boleto de Compraventa que suscribió, solicitando la eximición de las multas. Fundamento su pedido en los problemas económicos que le provocó un accidente de tránsito.-

2.14-) En fecha de 9 de Septiembre el Sr. Cristian Gabriel Bordon, solicitó al Honorable Concejo Deliberante eximición por las multas de la rescisión del Boleto de Compraventa. Indico que contaba con un dinero por un amparo judicial, que no prospero.-

2.15-) En fecha de 9 de Septiembre, el Sr. Raúl Horacio Porchile, indico que tenía problemas económicos que le impedían reunir los fondos para solventar el pago que se había comprometido por medio del boleto de compraventa que suscribió, por lo que solicitaba rescindir el contrato y se le exima de las multas establecidas.-

2.16-) En fecha de 10 de septiembre, el Sr. Miguel Agustín Dosanto informo que realizo el pago del anticipo fuera del tiempo establecido en el boleto de compraventa, por lo que solicitaba que se impute como saldado, y ser eximido de los intereses por mora, para poder suscribir el correspondiente plan de pagos y así estar habilitado a pagar las cuotas correspondientes.-

2.17-) En fecha de 10 de septiembre, el Sr. Eduardo Martin Vargas manifestó que fue despedido de su trabajo, por lo que se le imposibilito realizar el pago que se obligo mediante boleto de compraventa. Asimismo solicito una prórroga para poder abonar la totalidad del precio del lote, es decir la suma de Pesos Seis Millones Quinientos Mil (\$6.500.000) y los gastos administrativos en el momento en que cobre la indemnización, con fecha de 15 de marzo de 2026.-

2.18-) En fecha de 10 de Septiembre, el Sr. Héctor Javier Chávez solicito un plan de pagos especial, considerando que le detectaron un problema en su espalda, por lo que está aguardando la indemnización correspondiente por la incapacidad laboral generada. Su propuesta es pagar en 18 cuotas con un interés del 3% mensual. Posteriormente en fecha de 21 de Octubre, el Sr. Chávez solicito la rescisión del Boleto de Compraventa.-

2.19-) En fecha de 11 de Septiembre el Sr. Raúl Alberto Mitta solicito prorroga, para poder saldar la totalidad del lote que le fuera adjudicado, es decir la suma de Pesos Siete Millones Quinientos Mil (\$7.500.000) en fecha de 10 de enero de 2026. Fundamenta su pedido en que esa fecha vence un plazo fijo de su cuenta bancaria.-

2.20-) En fecha de 15 de Septiembre, el Sr. Luis Ezequiel Fuentes, informo que no tenía los medios para poder abonar el lote, por lo que solicitaba al Honorable Concejo Deliberante rescindir el contrato y ser eximido de las multas establecidas.-

2.21-) En fecha de 15 de Septiembre, el Sr. Raul Anibal Avellaneda manifestó que solamente logro transferir la suma de Pesos Dos Millones (\$2.000.000) en fecha de 8 de agosto, no pudiendo completar el resto del pago que se

obligó, a causa de que no le abonaron trabajos que ya efectuó. Por lo que solicitó ser eximido de los intereses por mora y ser autorizado a pagar el saldo restante, es decir \$6.500.000 en 12 cuotas, con un interés del 3% mensual.-

2.22) En fecha de 18 de Septiembre, la Sra. Noelia Giselle Peñalba solicito ser eximida de los intereses establecidos por no haber podido afrontar los pagos que se comprometió por medio de boleto de compraventa, a causa de problemas económicos. Asimismo requirió un plan de pagos especial, que le autorice a pagar Pesos Tres Millones Quinientos Mil (\$3.500.000) en fecha de 10 de marzo de 2026 y el resto del monto en 18 cuotas con el interés del 3% establecido.-

2.23-) En fecha de 18 de Septiembre, el Sr. Walter Agustín Pueblos manifestó que atravesaba problemas económicos, por lo que solicitaba ser eximido de los intereses establecidos en el boleto de compraventa que suscribió, y se le otorgue una prórroga para poder pagar la suma de Pesos Tres Millones Quinientos Mil (\$3.500.000) en fecha de 10 de marzo de 2026 y el resto en 18 cuotas con el interés del 3% mensual establecido.-

2.24-) En fecha de 19 de Septiembre, la Sra. Rocío Belén Navarrete, comunico que tuvo una reducción considerable de su salario por lo que no pudo pagar el anticipo del lote, por lo que solicitaba prórroga para poder abonar el mencionado anticipo en fecha de 10 de marzo de 2026 y el saldo restante en cuotas, cuyo primer vencimiento sería en abril de 2026.-

2.25-) En fecha de 24 de Septiembre el Sr. Bernardo Abel Mora solicito rescindir el boleto de compraventa que suscribió y ser eximido de las multas establecidas, debido a que sufrió un accidente laboral, por el que no tiene dinero para afrontar los pagos.-

2.26-) En fecha de 25 de Septiembre, el Sr. Luis Fernando Quispe Caihuara manifestó su intención de rescindir el boleto de compraventa que suscribió, solicitando la eximición de las multas establecidas en el mencionado documento.-

2.27-) En fecha de 26 de Septiembre el Sr. Rodolfo David Cambiaso manifestó su intención de rescindir el boleto de compraventa que suscribió y solicito ser eximido de las multas establecidas.-

2.28-) En fecha de 29 de Septiembre la Sra. Daiana Anyelen Giménez comunico su intención de no continuar con la compra del lote que le fuera adjudicado, por problemas personales, solicitando que no le sean aplicadas las multas establecidas.-

2.29-) En fecha de 30 de Septiembre, el Sr. Matías Emanuel Del Valle, indico que no le fue posible adquirir los fondos suficientes para realizar el pago total, por lo que solicitaba el Honorable Concejo Deliberante se le otorgue un plan de pagos especial. Su propuesta es la de abonar la suma de Pesos Tres Millones Quinientos Mil (\$3.500.000) en el mes de enero de 2026 y el resto, es decir la suma de Pesos Cuatro Millones (\$4.000.000) en 12 cuotas con un interés del 3% mensual. Asimismo acompaño recibo de sueldo de agosto de 2025, demostrando que en la actualidad podría ser financiado conforme Ordenanza 75/25.-

2.30-) En fecha de 3 de octubre de 2025, la Sra. Angelina Marisel Cichilitti, solicito rescindir el Boleto de Compraventa que suscribió, solicitando ser eximida de las multas establecidas.-

Que la Ordenanza 75/25: ARTÍCULO 4: En caso de incumplimiento por parte del futuro Comprador de las condiciones de venta, suscripto y aprobado el Boleto de Compraventa correspondiente, en el supuesto que incurriere en mora en el pago del precio, se procederá de la siguiente manera: a) Incumplimiento antes de integrar el CINCUENTA por ciento (50%) del monto pactado, o el porcentaje acordado, o el CIEN por ciento (100%) en el

caso de pago total conforme lo previsto en el ARTICULO TERCERO inciso e), previa intimación fehaciente por QUINCE (15) días se dará por resuelto el Contrato suscrito al efecto. En cuyo caso se impondrá una multa que equivaldrá hasta el DIEZ por ciento (10%) del precio de venta; b) Incumplimiento a posteriori de integrar el CINCUENTA por ciento (50%) del monto pactado, la Municipalidad de Balcarce deberá reclamar por vía ejecutiva (art. 518 Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires) el cumplimiento del boleto de compraventa por el saldo adeudado, con más sus intereses compensatorios y punitivos. En caso de incumplimiento por parte del Vendedor, el Comprador una vez satisfechas todas las obligaciones a su cargo, podrá exigir el cumplimiento del presente Contrato. ARTICULO 5.- Establézcase como fines de la adquisición particulares, de cada uno de los DOSCIENTOS VEINTISIETE (227) lotes existentes sobre los inmuebles descriptos en el ARTÍCULO PRIMERO, las siguientes: a) Destino: La persona inscripta deberá destinar la compra del lote para construir su vivienda propia y única de ocupación permanente; b) Construcción: La persona inscripta deberá construir su vivienda, en el lote a adquirir, dentro de un plazo máximo de CINCO (5) años contados desde la firma del contrato de compraventa, bajo expresa condición de resolverse el convenio en caso de incumplimiento; c) Vivienda única familiar: La persona inscripta, su cónyuge o con quién integre unión convivencial, o sus demás integrantes de su grupo familiar, solamente podrán adquirir UN (1) lote; d) Prohibición de enajenación, cesión y/o locación: Los aspirantes deberán obligarse en el boleto respectivo, a no ceder ni a celebrar contrato de venta y/o locación sobre el inmueble hasta luego de transcurrido CINCO (5) años contados a partir de la fecha de escrituración, bajo condición de resolverse la adjudicación correspondiente ya sea la misma a título gratuito u oneroso.-

Que en fecha de 09 de octubre, la Dirección de Regularización Dominial recomendó: “(...)siendo las multas un elemento secundario, impuesto únicamente como instrumento de desaliento a especulaciones o movimientos imprudentes de los que podrían perjudicar a la comuna- No siendo el caso de los adjudicatarios que presentaron descargo, dando cuenta de los motivos que lo llevaron a no poder cumplir; quienes evidencian que no están incurriendo en una situación de especulación o de imprudencia. Por ende prescindir de las de las mencionadas sanciones “prima facie” parecería una medida justa. Asimismo el otorgamiento de plan de pagos especial sería una medida conforme al espíritu de la norma.”.-

Continuando con los argumentos expuestos por la Dirección de Regularización Dominial, y en búsqueda de equidad, la resolución más justa resulta prescindir de la aplicación de las multas establecidas en el Artículo 4 de la Ordenanza 75/25 a todos los que fueron notificados en expediente 7002/B/2025.-

#### **POR ELLO:**

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

### **ORDENANZA N° 160/25**

**ARTÍCULO 1.-** Prescíndase de la aplicación de las multas establecidas en Artículo 4 de la Ordenanza 75/25, por las circunstancias relacionadas en los considerando a los siguientes adjudicatarios:

Miguel Agustín Cichilitti, Horacio Raúl Porchile, Braian Agustín Ruiz, Valentino Paez, Raúl Aníbal Avellaneda, Rocío Belén Navarrete, Carlos Martín Luna Morales, Raúl Alberto Mitta, Daiana Anyelen Giménez, Moro Biro Carrozzi, Natalia Andrea Millapan, Emiliano Villavicencio, Sonia Mabel Ibáñez, Santiago Nicolás Sánchez, Eduardo Martín Vargas, Lautaro Puebas/ Martín Roldan Julián, Alexis Mauricio De Virgilio, Facundo Agustín Figueroa, Brisa Ludmila Belén Pili, Marisa Noelia Barraza, Luis Fernando Quispe Caihuara, Cristian Gabriel Bordon, Miguel Agustín Dosanto, Luis Ezequiel Fuentes, Miguel Horacio Farías, Noelia Giselle Peñalba, Héctor

Javier Chávez, Adriana Solange Patricia Ormeño, Matías Emanuel Del Valle, Walter Agustín Pueblas, Bernardo Abel Mora, Rodolfo David Cambiaso, Michel Axel Ezequiel Pili.-

**ARTÍCULO 2.-** Prescíndase de la aplicación de los intereses por mora, hasta la fecha que sea establecida en las correspondientes adendas autorizadas por Artículo 4 de la presente, por las circunstancias relacionadas en los considerando, a los siguientes adjudicatarios:

Miguel Agustín Cichilitti, Raúl Aníbal Avellaneda, Rocío Belén Navarrete, Carlos Martín Luna Morales, Raúl Alberto Mitta, Natalia Andrea Millapan, Sonia Mabel Ibáñez, Santiago Nicolás Sánchez, Eduardo Martín Vargas, Lautaro Pueblas/ Martín Roldan Julián, Miguel Agustín Dosanto, Miguel Horacio Farías, Noelia Giselle Peñalba, Adriana Solange Patricia Ormeño, Matías Emanuel Del Valle, Walter Agustín Pueblas, Bernardino Eliecer Iturriaga (A quien le resta firmar el boleto de compraventa).-

Impútese cada Partida correspondiente, el pago total o de anticipo efectuado por cada uno de los adjudicatarios mencionados “ut supra”.-

**ARTÍCULO 3.-** Autorícese a prorrogar la fecha de vencimiento para la integración total o parcial del anticipo, sin la aplicación de intereses, hasta la fecha propuesta por cada adjudicatario, conforme las circunstancias relacionadas en los considerandos.-

**ARTÍCULO 4.-** Autorícese al Departamento Ejecutivo a suscribir las adendas de Boleto de Compraventa y a confeccionar planes de pago especiales, conforme las circunstancias relacionadas en los considerandos.-

**ARTÍCULO 6.-** Rescíndase los boletos de compraventa de los siguientes adjudicatarios, conforme los argumentos esgrimidos en los considerandos: Marisa Noelia Barraza, Estefania Cirone y Alexis/ Mauricio Di Virgilio, Braian Agustín Ruiz, Emiliano Villavicencio, Cristian Gabriel Bordon, Raúl Horacio Porchile Luis Ezequiel Fuentes, Bernardo Abel Mora, Luis Fernando Quispe Caihuara, Rodolfo David Cambiaso, Daiana Anyelen Giménez, Angelina Marisel Cichilitti, Valentino Paez, Moro Biro Carrozzi, Brisa Ludmila Belén Pili, Michel Axel Ezequiel Pili, Héctor Javier Chávez. Dese de baja la deuda en el sistema RAFAM, por los argumentos esgrimidos en los considerando.-

**ARTÍCULO 6.-** Cúmplase, comuníquese, regístrese, publíquese.

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