



Honorable Concejo Deliberante
2024

Ordenanza

Número:

Referencia: ORDENANZA N° 187/24

TESTIMONIO:

VISTO:

El Expediente Administrativo N° 8440/B/2022 caratulado “CONSULTA PROYECTO ORDENANZA: APROBACION CONVENIO LEY HABITAT 14449 (PAGO CONTRIBUCION VALORIZACION INMOBILIARIA)”, y

CONSIDERANDO:

Que las actuaciones referenciadas fueron iniciadas desde la Asesoría Legal y Técnica de la Municipalidad de Balcarce, con el fin de efectuar consulta al Honorable Tribunal de Cuentas, referente a los antecedentes que obran agregados en el Expediente Administrativo N° 0443/B/2020 caratulado “REGULARIZACION DOMINIAL DE LOTEOS: NC: CIR. XI – SECC. A – CHA. 48 – MZA. 21E”, para que se expida dicho Organismo sobre el análisis planteado por el Asesor Legal con fecha 24/02/2023 y del Intendente Municipal con fecha 27/02/2023, respecto del Convenio suscripto con fecha 07/10/2019 entre la Municipalidad de Balcarce y los Sres. Adrián Alberto Noguera DNI. N° 26.738.004, Darío Ezequiel Mazo DNI. N° 29.375.857, Juan Carlos Cano DNI. N° 11.963.511, Ignacio Ventura Pérez DNI. N° 30.781.225, Adriana Marcela Suarez DNI. N° 17.502.051, Celina Busti DNI. N° 22.587.523, Martín Leonardo Rodríguez DNI. N° 32.067.256, Vanesa Geraldina Pérez DNI N° 33.434.512, y Luis Ariel Carmona DNI. N° 21.446.974.-

Que los antecedentes obrantes residen en que la Sra. Mirta Peralta DNI. N° 16.513.9 expropietaria del predio identificado catastralmente como Circunscripción XI, Sección A, Chacra 48, Parcela 21, procedió a subdividir de manera provisoria para su comercialización la parcela de aproximadamente DOS (2) hectáreas en CUATRO (4)

manzanas de CINCUENTA Y CUATRO (54) lotes en total.-

En el marco de otro Expte. Administrativo individualizado como N° 5979/B/2011, en nota de fecha 05/03/2013, los condóminos de la referida parcela (Sres. Adrián Alberto Noguera, Darío Ezequiel Mazo, Juan Carlos Cano, Ignacio Ventura Pérez, Adriana Marcela Suarez, Celina Busti, Martín Leonardo Rodríguez, Vanesa Geraldina Pérez, y Luis Ariel Carmona) representados por su apoderado el Dr. Eduardo Gastón Baudo, solicitaron al Municipio la rezonificación y subdivisión del predio, para de este modo poder acceder a créditos estatales o privados con destino a la construcción de su vivienda unifamiliar.-

En fecha 23/02/2015, desde la Dirección Social de Tierras del Municipio se inició el Expte. N° 4008-5329-A-2015, con el objeto de viabilizar la mencionada subdivisión a través del programa Lotes con Servicios creado por Ley N° 14.449 de Acceso Justo al Hábitat, solicitando a la Autoridad Provincial de Contralor que evalúe la posibilidad de subdividir el macizo de mención. Viéndose frustrado su avance, debido a que no se reunieron los requisitos legales exigidos.-

En virtud de lo dictaminado por Asesoría Legal de fecha 28/12/2016, se les solicitó a los condóminos cumplir con los requisitos a fin de suscribir un Convenio Urbanístico, dentro de los parámetros que fija la ley anteriormente mencionada. En procura de planificar en forma racional y de conformidad con las políticas de desarrollo y crecimiento urbano fijadas por la Municipalidad de Balcarce.-

Los condóminos de la Parcela 21e, entendieron que no iban a poder cumplir con los requisitos legales que hacen aplicable el programa y solicitaron al Municipio reencauzar el loteo por vía de Propiedad Horizontal (PH), el que se encuentra compuesto por CATORCE (14) Unidades Funcionales comprometiéndose a cumplir con las contraprestaciones que por ley correspondan.-

La Dirección de Regularización Dominial con fecha 18/09/2019 consideró que debía hacerse lugar a lo solicitado por los condóminos, previo la suscripción de un convenio en virtud del cual éstos últimos se comprometieran a cumplir con las siguientes obligaciones: a) Tomar a su cargo el trámite de aprobación y toma de razón del correspondiente plano de mensura y división del inmueble; b) Una vez aprobado el plano de subdivisión, los condóminos, ejecutar a su cargo las siguientes obras de infraestructura: Apertura de calles, su correspondiente tratamiento, esto es entoscado, obra de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales; Energía para el alumbrado público; Provisión de agua potable a disposición de cada unidad funcional que se genere. Debiendo ejecutarse dichas obras dentro de los NOVENTA (90) días ulteriores a la aprobación del plano de subdivisión en Propiedad Horizontal; c) El cumplimiento de la Alícuota Contribución Obligatoria sobre la Valorización Ley de Hábitat por la generación de restantes emprendimientos o desarrollos inmobiliarios, a efectivizarse conforme lo autorizado por el artículo 7 inc. b) de la Ordenanza N° 166/18.-

Posteriormente, con fecha 07/10/2019 entre la Municipalidad de Balcarce y los condóminos referidos, se suscribió convenio en el marco de la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat, conforme a las obligaciones antes expuestas, ajustándose a lo dispuesto por el artículo 2039, siguientes y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación y por excepción a lo dispuesto en el punto 4.1.1 de la Ordenanza N° 84/16 "Reglamento de Construcciones" artículo 5, 6, 7, siguientes y concordantes de la Ordenanza N° 166/18.-

De acuerdo a lo suscripto, se acordó que en relación al cumplimiento de la Alícuota Contribución Obligatoria sobre Valorización Ley de Hábitat y su exigibilidad, se efectivizaría conforme lo previsto en la Ordenanza N° 166/18, el cual una vez aprobado por el Honorable Concejo Deliberante dentro de los DIEZ (10) días subsiguientes, se debería confeccionar los correspondientes convenios de pago de manera individual.-

Como bien se expresó anteriormente, por Dictamen del Sr. Asesor Legal Ad Hoc con fecha 24/02/2023 y del Intendente Municipal con fecha 27/02/2023 se elevó consulta al Honorable Tribunal de Cuentas, ya que el Convenio se suscribió a la luz de una Ordenanza que a la fecha carece de vigencia, pero la situación fáctica se mantiene en punto a que a la fecha presente la obligación tributaria no resulta exigible, siéndolo cuando se determine el monto de acuerdo al procedimiento determinado en la Ordenanza Fiscal.-

Expone el Asesor Legal Ad-Hoc que la Ordenanza Fiscal 2023 dispone una nueva forma de determinación del tributo por conducto de un informe de la Agrimensora Municipal previo a efectuar los trámites pertinentes en ARBA., entendiéndose que no encontrándose exigible la gabela ni existiendo pago con efectos liberatorios deberá encausarse el procedimiento conforme lo prevé la norma tributaria vigente y determinar el valor de la contribución a abonar por los obligados al pago, siendo necesario modificar el acuerdo original por conducto de una addenda al Convenio Ley Hábitat 14.449, que contemplaría un compromiso a abonar la Contribución Obligatoria por Valorización Inmobiliaria, conforme lo establezca la Ordenanza Fiscal que esté en vigencia al momento de perfeccionarse la exigibilidad.-

Por su parte, el Honorable Tribunal de Cuentas, dictaminó favorablemente acerca de la addenda, señalando que la misma formará parte integrante del convenio original.-

Asimismo indica que en cuanto al contenido puntual de los artículos 3 y 4 del proyecto de ordenanza, recomiendan que en el artículo 3º se deje expresamente establecido que el convenio se adecuará a la normativa de las Ordenanzas Fiscal e Impositiva vigentes al momento en que el pago de la contribución resulte exigible.-

Posteriormente, mediante Ordenanza Municipal N° 111/23 se resolvió: a) Aprobar el convenio suscripto, entre la Municipalidad de Balcarce y los Sres. Adrián Alberto Noguera DNI. N° 26.738.004, Darío Ezequiel Mazo DNI. N° 29.375.857, Juan Carlos Cano DNI. N° 11.963.511, Ignacio Ventura Pérez DNI. N° 30.781.225, Adriana Marcela Suarez DNI. N° 17.502.051, Celina Busti DNI. N° 22.587.523, Martín Leonardo Rodríguez DNI. N° 32.067.256, Vanesa Geraldina Pérez DNI N° 33.434.512, y Luis Ariel Carmona DNI. N° 21.446.974, en el marco de la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat; b) Exceptuar al inmueble identificado catastralmente como Circunscripción XI, Sección A, Chacra 48, Parcelas 21e, Partida Inmobiliaria N° 29042, cuyo dominio corresponde a los condóminos antes señalados, con la finalidad de facilitar el acceso al suelo urbanizado de las familias del partido de Balcarce, de lo dispuesto en los artículos 4.1.1 de la Ordenanza N° 84/16, los artículos 5, 6, 7, siguientes y concordantes de la Ordenanza N° 166/18, los artículos 4.15 y 4.15.2 de la Ordenanza N° 92/10, artículo 2 de la Ordenanza N° 157/10. Excepciones que deberían ejercerse en el marco del convenio suscripto por las partes y convalidado por la presente Ordenanza, sin poder excederse de lo pautado en el "Convenio de Ley Hábitat 14.449" de fecha 07/10/2019; c) Adecuar el convenio suscripto por las partes a la normativa aplicable respecto de la obligación de pago de la Contribución Obligatoria por Valorización inmobiliaria y/o cualquier otro tributo que grave la situación jurídica regulada en la presente. Promulgada la Ordenanza N° 111/23 por Decreto Municipal N° 1846 de fecha 14 de junio de 2023, y adunado la Ordenanza Impositiva N° 01/23, la Ordenanza Fiscal N° 260/22 y su modificatoria N° 49/23, se giraron las actuaciones a la Agrimensora Municipal para que tomara conocimiento de las actuaciones y se expida al respecto.-

Con fecha 16 de noviembre de 2023, se expide la Agrimensora Municipal indicando que para permitir el proyecto de obra multifamiliar aplicable a los anteproyectos presentados, será necesario modificarse el art. 2 de la Ordenanza N° 111/23 en lo que hace referencia a la densidad poblacional por limitarse a la construcción de una vivienda por parcela.-

En concordancia con ello, señala que deberán modificarse los retiros de fondo, frente y laterales estableciéndose en

3 metros, y los usos permitidos, siendo de vivienda multifamiliar y los contemplados para la ZR3 (Zona Residencial 3), según Ordenanza N° 92/10.-

Por último señala, que de acuerdo a lo dictaminado por el Honorable Tribunal de Cuentas con fecha 22/03/2023, resulta indispensable que en el art. 3 de la Ordenanza mencionada se deje expresamente establecido que el convenio se adecuará a la normativa de las Ordenanzas Fiscal e Impositiva vigentes al momento en que el pago de la contribución resulte exigible.-

Que atento a lo referido ut-supra, y de acuerdo a lo señalado por la Agrimensora Municipal, el Honorable Concejo Deliberante mediante Ordenanza 233/23 reformo lo dispuesto en los art 2 y 3 de la Ordenanza 111/23 quedando su redacción de la siguiente manera: “ARTICULO 2.- EXCEPTUESE al inmueble identificado catastralmente como Circunscripción XI, Sección A, Chacra 48, Parcelas 21e, Partida Inmobiliaria N° 29042, cuyo dominio corresponde a los Condóminos Sres. Adrián Alberto Noguera DNI. N° 26.738.004, Darío Ezequiel Mazo DNI. N° 29.375.857, Juan Carlos Cano DNI. N° 11.963.511, Ignacio Ventura Pérez DNI. N° 30.781.225, Adriana Marcela Suarez DNI N° 17.502.051, Celina Busti DNI. N° 22.587.523, Martin Leonardo Rodríguez DNI. N° 32.067.256, Vanesa Geraldina Pérez DNI. N° 33.434.512, y Luis Ariel Carmona DNI. N° 21.446.974, con la finalidad de facilitar el acceso al suelo urbanizado de las familias del Partido de Balcarce, de lo dispuesto en los artículos 4.1.1 de la Ordenanza N° 84/16, los artículos 5, 6, 7, siguientes y concordantes de la Ordenanza N° 166/18, los artículos 4.15 y 4.15.2 de la Ordenanza N° 92/10, el artículo 2 de la Ordenanza N° 157/10. Considérese para las parcelas resultantes los siguientes indicadores urbanísticos: - FOS = 0.6 – FOT= 0.8 – Densidad Habitacional = 150 hab/ha – Plano limite = 7.00 mts – Retiro de fondo, frente y laterales = 3.00 mts. – Usos permitidos siendo de vivienda multifamiliar serán los contemplados para la ZR3 (Zona Residencial 3) según Ordenanza N° 92/10”. “ARTICULO 3.- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS: Adecuase el convenio suscripto por las partes a la normativa de las Ordenanzas Fiscal e Impositiva vigentes al momento en que el pago de la Contribución Obligatoria por Valorización Inmobiliaria resulte exigible y/o cualquier otra normativa y/o tributo que grave la situación jurídica regulada en la presente.”.-

Que la ordenanza Fiscal N° 2/24, vigente para el ejercicio 2024, en su capítulo 30 refiere a la Contribución Obligatoria por Valorización Inmobiliaria y todo lo relativo al hecho imponible, la base imponible, los contribuyentes, la exigibilidad y las formas de pago de la misma.-

Que a fin de determinar el valor comercial del loteo en cuestión, la martillera y corredora publica de la Municipalidad de Balcarce, Julieta Forte, realizo una Tasación, mediante el cual surge que el mismo consta de: dieciséis (16) lotes de 12,50 x 50,00 mts, en parcela denominada 21 a. Valor de cada uno de los lotes (\$ 6.142.941,15) Dieciséis (16) lotes de 12,50 x 50 mts, en parcela denominada 21 b. Valor de cada uno de los lotes (\$ 6.142.941,15) Ocho (8) lotes de 12,50 x 43,00 mts en parcela denominada 21 d. Valor de cada uno de los lotes (\$ 5.545.710,76). Catorce (14) lotes de 14,30 x 25,00 mts, en parcela denominada 21 e. Valor de cada uno de los lotes (\$ 3.839.338,22). –

Que atento al tiempo transcurrido, se solicitó un nuevo informe de dominio correspondiente a la Nomenclatura Catastral: Cir. XI – Sec. A- Cha.-Quinta. 48 – Parc. 21 E, emitido con fecha 17/05/24 y del cual surge que los titulares dominiales actuales son: Pérez Ignacio Ventura D.N.I. 30.781.225 por la porción 1/14, Noguera Adrián Alberto D.N.I. 26.738.004 por la porción 2/14, Pili Alejandro Daniel D.N.I. 29.204.629 por la porción 1/14, Busti Celina D.N.I. 22.587.523 por la porción 2/14, Mazo Darío Ezequiel D.N.I. 29.375.857 por la porción 4/14, Carmona Luis Ariel D.N.I. 21.446.974 por la porción 1/14, Suarez Adriana Marcela D.N.I. 17.502.051 y Buscicchio Néstor Marcelo D.N.I. 16.151.838 por la porción 1/28 cada uno, Hernández Mariano Alberto D.N.I. 25.366.751 transmitente Noguera Adrián por la porción 1/14 del Asiento 1.2 y la Sra. Rodríguez María Paula D.N.I. 26.134.781

y el Sr. Bruschetti Sebastián Alfredo D.N.I. 27.421.261 transmitente Cano Juan Carlos por la porción 1/28 cada uno del Asiento 3.-

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, con fecha 31/10/2024 se procedió a firmar la Addenda al “Convenio de Ley Hábitat 14.449” de fecha 07/10/2019, mediante la cual las partes de común acuerdo resolvieron modificar las cláusulas segunda, quinta, sexta y séptima del convenio, las cuales quedaran redactadas de la siguiente manera: “SEGUNDA. NORMATIVA APLICABLE: El presente convenio se rige por lo dispuesto en el artículo 2039 siguientes y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación y por excepción a lo dispuesto el punto 4.1.1 de la Ordenanza N° 84/16 “Reglamento de Construcciones”; artículos 417, 418, 419, siguientes y concordantes de la Ordenanza 2/24”. “QUINTA. CUMPLIMIENTO DE LA CONTRIBUCION OBLIGATORIA POR VALORIZACION INMOBILIARIA: Con motivo del presente convenio, los Propietarios deberán dar cumplimiento obligatorio a la “Contribución obligatoria por valorización inmobiliaria”, fijada en el artículo 418 de la Ordenanza Municipal nro. 2/24, el cual se transcribe a continuación: Artículo 418°: La base imponible de la Contribución Obligatoria estará determinada por el porcentaje establecido en la Ordenanza Impositiva en función de la valorización inmobiliaria originada por los hechos generadores enunciados en el Artículo que antecede del presente capítulo. La cual equivaldrá a la diferencia entre la sumatoria de la valorización (la que será calculada por el Martillero municipal) al momento del visado municipal del plano para cada uno los nuevos lotes o unidades resultantes de la subdivisión, y la valorización de origen del inmueble antes de su subdivisión. Al formularse el computo de la referida diferencia, se deducirá la valorización de las áreas de reserva públicas destinadas a espacios verdes y a equipamiento comunitario no utilizadas y zona de servicios y usos comunes en el supuesto de viviendas multifamiliares o emprendimientos comerciales calculado por el Martillero municipal”. “SEXTA. EXIGIBILIDAD: El pago de la Contribución Obligatoria por Valorización Inmobiliaria mencionado en el artículo 418 del presente será exigible al Contribuyente en oportunidad de iniciarse el trámite de subdivisión en el Municipio y/o actuación municipal que importe un hecho generador de valorización inmobiliaria”. “SEPTIMA. FORMAS DE PAGO: El cumplimiento por parte de Los Propietarios de la Contribución Obligatoria por Valorización Inmobiliaria, se efectivizará conforme lo autorizado por el artículo 421° inciso b) de la Ordenanza Municipal 2/24. - Tasación de la parcela 21e): Catorce (14) lotes de 14,30 x 25,00 mts. – Valor de cada lote: PESOS TRES MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO CON VEINTIDOS CENTAVOS (\$ 3.839.338,22). Cada propietario podrá abonar el 10 % del valor del lote que establece la Ley de Acceso Justo al Hábitat, en efectivo o en un plan de hasta 12 cuotas con un interés del 5 % mensual”. Se deja sentado que el Sr. Pili Alejandro Daniel, titular dominial del Asiento 1.3 de la Nomenclatura catastral: Circ. XI – Secc. A – Chac. / Quinta: 48 – Parc 21 E, no ha firmado el “Convenio de Ley Hábitat 14.449” de fecha 07/10/2019, por ello no le es oponible lo allí dispuesto como así también lo modificado por la Addenda.-

En fecha 05/11/2024 por medio del Decreto N° 3538 el Departamento Ejecutivo aprobó la Addenda al “Convenio de Ley Habitat” suscripta entre suscripta entre la Municipalidad de Balcarce, representada por el Señor Intendente Municipal Dr. Esteban Andrés Reino y el Secretario de Gobierno Dr. Ricardo Stoppani y por la otra el Sr. Adrián Noguera, el Sr. Darío Ezequiel Mazo, el Sr. Ignacio Pérez, la Sra. Adriana Suarez y el Sr. Buscicchio Néstor Marcelo, la Sra. Celina Busti, el Sr. Hernández Mariano Alberto, el Sr. Luis Ariel Carmona, la Sra. Rodríguez María Paula y el Sr. Bruschetti Sebastián Alfredo, en el marco del Expte Administrativo N° 0443/B/2020 caratulado “REGULARIZACION DOMINIAL DE LOTE: NC: CIRC XI – SECC A- CHA 48- MZA 21E”.-

POR ELLO:

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

ORDENANZA N° 187/24

ARTÍCULO 1.- Convalídese lo actuado por el Departamento Ejecutivo mediante el Decreto 3538/24 de fecha 05 de Noviembre de 2024.

ARTÍCULO 2.- Cúmplase, comuníquese, regístrese, publíquese.-

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