



Honorable Concejo Deliberante
2023

Ordenanza

Número:

Referencia: ORDENANZA N° 229/23

TESTIMONIO:

VISTO:

El expediente caratulado “SOLICITUD DE EXIMICION Y CONDONACION DE TASAS MUNICIPALES, EDIFICIO PUCARA”, iniciado por la Municipalidad de Balcarce y,

CONSIDERANDO:

En fecha de 11 de Octubre de 2023, el Sr. Ricardo Iglesias se presentó en esta Asesoría Legal y manifestó que por aplicación de Ordenanza N° 52/99, considera que las unidades funcionales que se hallan detrás del frente antiguo del edificio Pucará, deberían estar exentas de Tasas Municipales, por lo que solicitó la eximición y condonación de tasas de las bauleras, cocheras y local comercial, pertenecientes al edificio Nomenclatura Catastral Circunscripción I, Sección B, Manzana 149, Parcela 3a.-

En fecha de 8 de octubre de 2023, la Dirección de obras Privadas en Acta de Inspección N° A 03878 indicó: “Se advierte que la fachada histórica se encuentra en buenas condiciones de mantenimiento general. También se constató que cocheras y bauleras están por debajo de la altura máxima de la fachada preservada”.-

A fs. 14-15 obra glosado Cuadro del Departamento de Catastro Parcelario, en el que se indica las unidades funcionales que están por debajo de la fachada histórica y las partidas que se encuentran sobre el nivel de fachada.-

A Fs. 34- 38 obra glosada Planilla de la Dirección de Gestión de Cobranzas, en el que indica que el total de la deuda de las unidades funcionales que se encuentran bajo nivel de fachada, a la fecha de 15 de Noviembre de 2023

asciende a \$3.099.367,28 y con moratoria a \$2.420.121,57.-

A fs. 33 la Dra. Ana Belén Aramendia informo que los honorarios correspondiente a los profesionales actuantes, en la causa “CESPI CONSTRUCCIONES S.A C/ MUNICIPALIDAD DE BALCARCE S/ PRETENSION ANULATORIA son los siguientes: Dra. Melina Capozzi \$208.362, Dra. Guillermina Muñoz \$152.460 y Dra. Ana Belén Aramendia \$480.249.-

A fs. 43-50 obra glosada Planilla de la Dirección de Gestión de Cobranzas, en el que indica que el total de la deuda de las unidades funcionales que se encuentran sobre nivel de fachada, a la fecha de 15 de Noviembre de 2023 asciende a \$3.249.702,71 y con moratoria a \$2.558.988,33.-

A fs. 53-58 obra glosada copia de la Sentencia del Juzgado Contencioso Administrativo N° 1 de Mar del Plata, reglada en CESPI CONSTRUCCIONES S.A C/ MUNICIPALIDAD DE BALCARCE S/ PRETENSION ANULATORIA, que se encuentra firme y consentida.- En fecha de 15 de noviembre de 2023, el Sr. Ricardo Iglesias manifestó: “Ratifico que por aplicación de Ordenanza N° 52/99, considero que las unidades funcionales que se hallan detrás del frente antiguo del edificio Pucara, deberían estar exentas de Tasas Municipales. Por ende solicito la eximición y condonación de Tasa de Servicios urbanos de las bauleras, cocheras y local comercial, pertenecientes al edificio Pucara, Nomenclatura catastral de Origen Circunscripción I, Sección B, Manzana 149, Parcela 3a. Una vez cumplido lo requerido, me comprometo a regularizar la deuda de todas las unidades funcionales del edificio Pucara en concepto tasas municipales, incluidas las que han sido enajenadas y pertenecen a propietarios que no son Cespi construcciones ni quien suscribe, en un solo pago, con los beneficios de la moratoria vigente. Asimismo saldaré los honorarios de los profesionales intervinientes. De esta forma pretendo entablar una relación cordial con la Municipalidad de Balcarce, sin conflictos entre partes. Es por ello que asumo el compromiso de pago, como administrador del consorcio, por el resto de los propietarios de unidades funcionales del edificio por quienes responderé en los alcances de la propuesta, no pudiendo estos demandar al Municipio. De efectivizarse la proposición, no tendré nada que reclamar a la Municipalidad de Balcarce, ni de ninguna otra cuestión vinculada al hecho que dio origen al presente requerimiento.”.-

La Ordenanza 52/99 en su Artículo 16 determina: “Los bienes declarados de interés patrimonial podrán estar exentos del pago de Tasas y demás obligaciones tributaria, en los porcentajes que determine la autoridad de aplicación y en la forma y requisitos dispuestos por la Ordenanza Fiscal Municipalidad de Balcarce Concejo Deliberante vigente para cada ejercicio...”.

La Ordenanza Fiscal vigente en su Artículo 100° menciona: “Los Tributos Municipales establecidos por la presente Ordenanza, se encuentran alcanzados por las exenciones totales o parciales -reducciones-, que seguidamente se establecen, conforme a los requisitos y alcances reglamentados en éste Capítulo: a) Exención de la Tasa por Barrido, Limpieza, Recolección de Residuos, Destino Final de la Basura y Conservación de la Vía Pública; Exención de la Tasa por Alumbrado Público; Exención de la Tasa por Servicio, Mantenimiento y de Provisión de Agua para Las Localidades de los Pinos, San Agustín, Napaleofú y el Cruce; Exención de la Tasa por Servicio de Inspección de Conservación de Zonas Protegidas, Zona Laguna Brava y Zona La Barrosa; Tasa por Servicios Sanitarios: Estarán exentos total o parcialmente: 6) Los inmuebles declarados de interés históricopatrimonial que acrediten anualmente el estado de conservación, conforme a la reglamentación general que establezca el Departamento Ejecutivo. Siempre y cuando su propietario suscriba el correspondiente acuerdo de conservación que predisponga el Departamento Ejecutivo”.-

La Municipalidad de Balcarce en las diferentes etapas del proceso judicial iniciado por CESPI CONSTRUCCIONES S.A, ver que la postura del Municipio se encuentra reseñada en el cuerpo de la Sentencia

obrante a fs. 53-58, sostuvo la postura de que a partir de la construcción del edificio Pucara, lo único que se conservó del inmueble original declarado de patrimonio histórico fue parte de su fachada, ya que a partir de la intervención realizada sobre el mismo se pueden identificar dos volúmenes de edificios, uno a nivel de vereda donde se reconoce el frente histórico y otro, bien diferenciado, que emerge detrás alcanzando doce (12) niveles más donde se generan nueva unidades funcionales, que nada tendrían que ver con el edificio histórico. Por ende la eximición contemplada por Ordenanza no podría incluir a las unidades funcionales que se construyeron por encima del nivel de la fachada histórica, no así las que se encuentran por debajo del nivel de la fachada histórica, que incluiría hall de entradas, y planta baja.-

En fecha de 17 de Noviembre de 2023 la Asesoría Legal y Técnica recomendó: “Elevar las actuaciones al Honorable Concejo Deliberante a los efectos de que de tratamiento a: 1) La solicitud de eximición y condonación de deudas en concepto de tasas municipales para las unidades funcionales del edificio Pucará, ubicadas por debajo del nivel de la fachada histórica, conforme los incisos pertinentes del Artículo 100 de la Ordenanza Fiscal. Para tal fin resulta menesteroso resaltar que el espíritu de las Ordenanzas vinculadas a la preservación de patrimonio histórico de la ciudad de Balcarce, prevén estimular al cuidado de edificaciones que por cuestiones históricas tienen un valor especial para la comunidad. Es por ello, que considerando que en el caso de marras, la constructora preservó la fachada histórica en óptimas condiciones; por lo que la aplicación de la eximición y condonación de las unidades funcionales emplazadas por debajo del nivel de la fachada, estas son local comercial, bauleras y cocheras, parece ser la resolución más adecuada para la cuestión. 2) Todo lo que se obrará en consecuencia se hará bajo la exclusiva responsabilidad del Sr. Ricardo iglesias, actuando por derecho propio o bajo la figura de Gestor de Negocios Ajeno, según sea el caso. 3) No podrán realizar reclamos los propietarios de unidades funcionales que ya hubieran saldado las tasas municipales cuya condonación ha sido solicitada, bajo propia responsabilidad del Sr. Ricardo Iglesias, conforme lo manifestó a fs. 51. 4) El Sr. Iglesias deberá suscribir el compromiso de pago adhiriendo al Plan de Pago vigente regularizando las deudas de la totalidad de las unidades funcionales ubicadas por encima de la fachada histórica del edificio, estos son departamentos, bajo su responsabilidad, obrando como Gestor de Negocios o como Propietario según sea el caso. El Sr. Ricardo Iglesias deberá regularizar las costas judiciales por los apremios en tramite de esas mismas unidades funcionales y las correspondientes al juicio “CESPI CONSTRUCCIONES S.A C/ MUNICIPALIDAD DE BALCARCE S/ PRETENSION ANULATORIA”.-

POR ELLO:

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

ORDENANZA N° 229/23

ARTICULO 1.- Autorícese al Departamento Ejecutivo a eximir y condonar las tasas municipales de las unidades funcionales del edificio Pucara, conforme los incisos pertinentes del Artículo 100 de la Ordenanza Fiscal, que se encuentren por debajo de la línea de la fachada histórica protegida, esto incluye cocheras, bauleras y local comercial. Todo lo que se obrará en consecuencia se hará bajo la exclusiva responsabilidad del Sr. Ricardo iglesias, actuando por derecho propio o bajo la figura de Gestor de Negocios Ajeno, según sea el caso.-

ARTÍCULO 2.- No podrán realizar reclamos los propietarios de unidades funcionales que ya hubieran saldado las tasas municipales cuya condonación solicitada, bajo propia responsabilidad del Sr. Ricardo Iglesias.-

ARTÍCULO 3.- El Sr. Iglesias deberá suscribir, ante el Departamento Ejecutivo, el compromiso de pago adhiriendo al Plan de Pago vigente regularizando las deudas de la totalidad de las unidades funcionales ubicadas por encima de la fachada histórica del edificio, bajo su responsabilidad, obrando como Gestor de Negocios o como

Propietario según sea el caso. El Sr. Ricardo Iglesias deberá regularizar las costas judiciales por los apremios en trámite de esas mismas unidades funcionales y las correspondientes al juicio “CESPI CONSTRUCCIONES S.A C/ MUNICIPALIDAD DE BALCARCE S/ PRETENSION ANULATORIA”.-

ARTICULO 4.- Cúmplase, comuníquese, regístrese, publíquese.

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