



Honorable Concejo Deliberante

2025

Ordenanza

Número:

Referencia: ORDENANZA N° 183/25

TESTIMONIO:

VISTO:

El expediente N° 7585/B/2025 caratulado “SOLICITUD DE EXCEPCION DE PAGO DE VISADO MUNICIPAL, PLANO AFECTADO A HABITAT”, iniciado por la Municipalidad de Balcarce y,

CONSIDERANDO:

En fecha de 18 de Noviembre SIFRAN INVIN S.R.L., presentó nota solicitando que sea compensado el pago de visado municipal del plano correspondiente al lote afectado por ley de Hábitat, con el que efectuaron un acuerdo con la Municipalidad de Balcarce, catastralmente identificado como Circunscripción I, Sección A, Chacra 35, Partida Inmobiliaria nro. 74.-

En relación a la solicitud, se destaca que en Clausula Tercera Inciso 1.-) del Acuerdo Municipalidad de Balcarce con SFIRAN INVIN S.R.L. suscripto en fecha de 9 de abril de 2025, se estableció: “Atento a que la aprobación de mensura y división del inmueble es una obligación asumida por el Propietario a sus costas, concurre el Agrimensor Alejandro Ortmann, quien será el encargado de llevar a cabo estas labores por ser el profesional contratado por el Propietario, se anoticia de los plazos y asume la obligación de cumplirlos”.-

A pesar de lo descripto en párrafo anterior, es menester destacar que el acuerdo tuvo como finalidad ejecutar un proyecto de urbanización, en relación a un inmueble que fue afectado a la Ley de Hábitat. En este sentido se desprende que el espíritu del convenio, fue el de beneficiar a ambas partes con prestaciones reciprocas que acordaron de buena fe. Por ende aplicar el cobro de un visado de un plano, sobre un inmueble en el que el

Municipio adquirió lotes por obras, resulta desproporcionado y contrario al espíritu del convenio.-

El Artículo 46 de la Ley 14.449 establece: “Hechos generadores de la participación del municipio en las valorizaciones inmobiliarias. Constituyen hechos generadores de la participación del Municipio en las valorizaciones inmobiliarias en su ejido, los siguientes: a) La incorporación al Área Complementaria o al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Rural. b) La incorporación al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Complementaria; c) El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial. d) La autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, bien sea elevando el Factor de Ocupación del Suelo, el Factor de Ocupación Total y la Densidad en conjunto o individualmente. e) La ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras. f) Las autorizaciones administrativas que permitan o generen grandes desarrollos inmobiliarios. g) Todo otro hecho, obra, acción o decisión administrativa que permita, en conjunto o individualmente, el incremento del valor del inmueble motivo de la misma, por posibilitar su uso más rentable o por el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen o área edificable.”.-

Si bien la solicitud efectuada por INFRAN INVIN, utiliza la palabra compensación, se entiende que la intención de la nota fue la de que sea abarcado por el convenio el visado municipal de plano, como comprendido dentro del hecho generador generado por el Municipio. Por ende el término no genera mayores problemas a la hora de su correcta interpretación.-

La Dirección de Regularización Dominial, en fecha de 19 de noviembre sugirió: “efectuar una adenda del convenio, a los efectos de que expresamente quede comprendido el cobro de visado municipal del plano catastralmente identificado como Circunscripción I, Sección A, Chacra 35, Partida Inmobiliaria nro. 74, como parte del hecho generador de valorización inmobiliaria, por estar comprendido dentro de las causales establecidas en Artículo 46 de la Ley 14.449; cuestión que debe ser sometido al tratamiento y aprobación del Honorable Concejo Deliberante”.-

POR ELLO:

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

ORDENANZA N° 183/25

ARTÍCULO 1.- Declárese comprendido dentro de las prestaciones reciprocas del acuerdo celebrado por la Municipalidad de Balcarce y SIFRAN INVIN S.R.L., el tributo correspondiente al visado municipal del plano del loteo afectado por ley de Hábitat, catastralmente identificado como Circunscripción I, Sección A, Chacra 35, Partida Inmobiliaria nro. 74, por ser un hecho generador de valorización inmobiliaria, conforme Artículo 46 de la Ley 14.449.-

ARTÍCULO 2.- Autorícese al Departamento Ejecutivo a suscribir adenda del Acuerdo Transaccional Municipalidad de Balcarce con SIFRAN INVIN S.R.L., suscripto en fecha de 9 de abril de 2025, modificando la Cláusula Tercera Inciso 1.-) que quedará redactada de la siguiente manera: “1.-) “El Propietario” toman a su cargo realizar la aprobación y toma de razón del correspondiente plano de mensura y división del inmueble. Tendrán doce (12) meses desde la firma del presente para presentar la documentación correspondiente para la aprobación y registración ante los organismos provinciales respectivos (ARBA). Teniendo veinticuatro (24) meses, desde la firma del presente, para terminar con dicho trámite. Atento a que la aprobación de la mensura y división del inmueble es una obligación asumida por el Propietario a sus costas, concurre el Agrimensor Alejandro Ortmann, quien será el encargado de llevar a cabo estas labores por ser el profesional contratado por el Propietario, se anoticia de los plazos

y asume la obligación de cumplirlos. El pago de visado municipal para la presentación y aprobación del plano, queda comprendido dentro de las prestaciones reciprocas que las partes acuerdan en el presente convenio, por lo que el Propietario no deberá realizar erogación alguna a la Municipalidad de Balcarce por ese concepto”.

ARTÍCULO 3.- Cúmplase, comuníquese, regístrese, publíquese.

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