



Honorable Concejo Deliberante
2025

Ordenanza

Número:

Referencia: ORDENANZA N° 194/25

TESTIMONIO:

VISTO:

El expediente administrativo 7580-B/2025 caratulado “Subasta de 7 lotes municipales”, y

CONSIDERANDO:

Es de público conocimiento la difícil situación económica que atraviesa el país, principalmente en materia de obras públicas, cuya financiación se vio gravemente afectada; 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.

Es por eso que la obtención de fondos para la realización de obras públicas constituye un desafío constante para la administración de este municipio, dado que los recursos ordinarios provenientes de la recaudación tributaria local y de la coparticipación provincial suelen ser limitados y, en muchos casos, insuficientes para cubrir la creciente demanda de infraestructura y servicios esenciales.

La Municipalidad de Balcarce depende en gran medida de impuestos, tasas y contribuciones, los cuales deben ser administrados con eficiencia y destinados a múltiples fines, como el mantenimiento de la administración pública, la prestación de servicios esenciales y la ejecución de proyectos de inversión. Sin embargo, la evolución de los costos de materiales, mano de obra y equipamiento para la realización de obras públicas, sumada a la variabilidad de los ingresos municipales, dificulta la planificación y ejecución de proyectos a mediano y largo plazo.

La falta de recursos adecuados impacta directamente en la calidad de vida de los ciudadanos, ya que limita la

capacidad del municipio para desarrollar y mantener infraestructura básica como calles pavimentadas, alumbrado público, redes de agua potable y saneamiento, entre otros. La ausencia o el deterioro de estas infraestructuras no solo afectan el bienestar general, sino que también puede generar riesgos para la seguridad, la salud pública y el desarrollo económico local.

En este contexto, es fundamental para la Municipalidad explorar mecanismos que permitan incrementar los recursos disponibles para inversión en obras públicas sin generar una mayor presión impositiva sobre los vecinos. Entre estos mecanismos se encuentra la disposición y venta de bienes inmuebles que, sin afectar el interés público, puedan convertirse en una fuente legítima y eficiente de financiamiento para proyectos prioritarios.

En este sentido, la subasta de lotes constituye una oportunidad para obtener ingresos genuinos que serán reinvertidos en obras que benefician a la comunidad en su conjunto. Cuando los terrenos del dominio privado de la Municipalidad no resultan imprescindibles, es posible disponer su enajenación en beneficio del interés general, garantizando que los recursos obtenidos sean utilizados para mejorar la infraestructura y la prestación de servicios municipales.

La venta de estos lotes mediante un procedimiento de subasta pública garantiza transparencia, igualdad de oportunidades para los interesados y la obtención de un precio acorde al valor real del mercado. Para asegurar un proceso equitativo y justo, la subasta deberá establecerse sobre una base determinada por una tasación oficial realizada efectuada por la Oficina de Tasaciones Municipal la que deberá confeccionar una tasación por cada uno de los inmuebles a subastar.

Los fondos recaudados en la subasta deberán destinarse exclusivamente a la ejecución de obras públicas dentro del ejido municipal, priorizando aquellas que respondan a necesidades de infraestructura básica, tales como pavimentación de calles, mejoramiento del alumbrado público, ampliación de redes de agua y saneamiento, recuperación de espacios públicos y cualquier otra obra que contribuya al desarrollo y bienestar de los vecinos.

Ante la realidad planteada ut supra se evaluó la posibilidad de efectuar la venta de los predios de trato, por vía del mecanismo de subasta pública, para poder solventar la realización de obra pública de calidad y prioritaria para el ciudadano balcarceño. Habiendo recabado toda la información inherente a los inmuebles 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.

Que tanto la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos del Municipio, como las empresas prestarías de cada uno de los servicios informaron que los inmuebles cuentan con factibilidad de provisión de red eléctrica y alumbrado público, no contando con factibilidad de provisión de gas, agua, cloacas, ni pavimentación en las calles.

Asimismo, se realizaron inspecciones in situ, en las que se constató el estado de ocupación y construcciones, informándose estar libre de ellos.

Que asimismo, se realizó plano de subdivisión a fojas 20 por el cual se dividen las 20 parcelas de origen mencionadas “ut-supra” en virtud de obtener un mejor aprovechamiento territorial tanto para el barrio como para el Municipio.

Que en virtud de lo expuesto, resulta conveniente y necesario proceder a la subasta de los lotes objeto de la presente, asegurando que el proceso se lleve a cabo conforme a principios de eficiencia, transparencia y publicidad, y que los recursos obtenidos sean utilizados de manera efectiva en beneficio de la comunidad. 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° 194/25

ARTÍCULO 1.- Desaféctense los siguientes espacios verdes de uso público y/o reserva fiscal y/o de equipamiento comunitario, individualizados por las siguientes nomenclaturas catastrales:

- Circunscripción I, Sección D, Quinta 74, Manzana 74a, Parcelas 13, Partida nro. 22514, Superficie: 303 m2, cuenta con factibilidad de energía eléctrica y servicio de agua y cloaca.
- Circunscripción XI, Sección B, Quinta 79, Manzana 79g, Parcelas 8, Partida nro. 31322, Superficie: 1440.04 m2, cuenta con factibilidad de energía eléctrica y servicio de agua.
- Circunscripción XI, Sección A, Chacra 21, Manzana 21f, Parcelas 4, Partida nro. 31189, Superficie: 675 m2, cuenta con factibilidad de energía eléctrica y servicio de agua.
- Circunscripción II, Sección A, Parcelas 34f, Partida nro. 29372, Superficie: 2855.72 m2, cuenta con factibilidad de energía eléctrica y servicio de agua.
- Circunscripción XI, Sección A, Chacra 59, Manzana 59b, Parcelas 13, Partida nro. 32641, Superficie: 622.50 m2, cuenta con factibilidad de energía eléctrica y servicio de agua.
- Circunscripción I, Sección D, Quinta 32, Fracción II, Parcelas 1e, Partida nro. 23822, Superficie: 877 m2, cuenta con factibilidad de energía eléctrica.

ARTÍCULO 2.- Aféctese en compensación y en cumplimiento de lo preceptuado por el artículo 19° del Decreto Ley N° 9533/80, como espacio verde, Circunscripción 9 Parcela 972s, con una superficie integral de 12.811 mts2 – Partida Inmobiliaria nro. 020707-7.

ARTÍCULO 3.- AUTORIZACIÓN DE VENTA MEDIANTE SUBASTA PÚBLICA: Autorízase al Departamento Ejecutivo a llamar a Subasta Pública de manera conjunta o por separado, es decir, realizándola en un mismo día o en fechas y actos diferentes, conforme el procedimiento previsto en el Decreto Ley 9.533/80 de los siguientes lotes que se designen de manera provisoria como:

- Circunscripción I, Sección D, Quinta 74, Manzana 74a, Parcelas 13, Partida nro. 22514, Superficie: 303 m2, cuenta con factibilidad de energía eléctrica y servicio de agua y cloaca.
- Circunscripción XI, Sección B, Quinta 79, Manzana 79g, Parcelas 8, Partida nro. 31322, Superficie: 1440.04 m2, cuenta con factibilidad de energía eléctrica y servicio de agua.
- Circunscripción XI, Sección A, Chacra 21, Manzana 21f, Parcelas 4, Partida nro. 31189, Superficie: 675 m2, cuenta con factibilidad de energía eléctrica y servicio de agua.
- Circunscripción II, Sección A, Parcelas 34f, Partida nro. 29372, Superficie: 2855.72 m2, cuenta con factibilidad de energía eléctrica y servicio de agua.
- Circunscripción XI, Sección A, Chacra 59, Manzana 59n, Parcelas 4, Partida nro. 26782, Superficie: 602.52 m2, cuenta con factibilidad de energía eléctrica y servicio de agua y cloaca.
- Circunscripción XI, Sección A, Chacra 59, Manzana 59b, Parcelas 13, Partida nro. 32641, Superficie: 622.50 m2, cuenta con factibilidad de energía eléctrica y servicio de agua.
- Circunscripción I, Sección D, Quinta 32, Fracción II, Parcelas 1e, Partida nro. 23822, Superficie: 877 m2, cuenta con factibilidad de energía eléctrica.

ARTÍCULO 4.- 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 N°

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 5.- PROFESIONALES INTERVINIENTES - REGISTRO DE MARTILLEROS Y CORREDORES PÚBLICOS: El acto de subasta de cada lote, estará a cargo de un Martillero y Corredor Público designado el según Registro de Martilleros creado por Ordenanza N° 123/22 y Decreto N° 2778/24, en el marco del Expediente Municipal N° 4516/B/2024.

ARTÍCULO 6.- FIJACIÓN DE LA BASE DE VENTA: Las actuaciones llevadas al efecto contendrán la tasación a valor de mercado efectuada por la Oficina de Tasaciones Municipal la que deberá confeccionar una tasación por cada uno de los inmuebles a subastar. Cumplido lo anterior, el Martillero y Corredor Público designado, deberá acompañar en el plazo de tres (3) días de comunicada su designación, la tasación del inmueble que le tocara subastar. El profesional no tendrá derecho a cobrar honorario adicional por su expedición, en razón de constituir un paso previo al proceso de subasta que se le encomendará. Se fijará como base de la Subasta las dos terceras (2/3) partes (como precio mínimo) de la tasación de mayor valor que surja de la comparativa entre la tasación realizada por la Municipalidad de Balcarce y el Martillero designado. A partir de la base de venta, el Martillero intentará la puja simultánea entre distintos postores, adjudicando en última instancia el bien por la base si no hay ofertas mejores.

ARTÍCULO 7.- LLAMADO A SUBASTA PÚBLICA - PUBLICIDAD - INSCRIPCIÓN DE OFERENTES: La subasta deberá ser publicada tanto mediante el mecanismo usualmente utilizado para el anoticiamiento de Decretos, como mediante avisos publicados por tres (3) días en el Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires (conf. Art. 160 LOM) y en los periódicos de circulación local, "El Diario" y "La Vanguardia" (en esta última versión digital). En caso de imposibilidad de publicar en dichos medios, la publicidad se hará en los dos medios gráficos de mayor circulación en la zona. Debiendo realizarse la primera publicación, como mínimo con quince días de anticipación a la fecha fijada para la celebración de la subasta (conf. art. 160 LOM). Las publicaciones que se difundirán en periódicos, deberán contener la siguiente información, a saber: 1) Fecha, hora y lugar en que se realizará la subasta; 2) Ubicación, medidas y nomenclatura de los lotes; 3) Servicios con los que cuenta el lote; 4) Estado del Título del Lote; 5) Precio de base y forma de pago; 6) Gastos Comunales y Comisión del Martillero a cargo del comprador. Asimismo, el Decreto que fije la fecha y demás bases de la Subasta se publicará en el Boletín Oficial Municipal. Los oferentes interesados en concurrir al acto de subasta deberán tener residencia en la Provincia de Buenos Aires. Asimismo, los interesados deberán completar el formulario de inscripción que les facilitará la Dirección de Regularización Dominial y presentarlo con hasta tres (3) días de anticipación a la fecha del acto de la subasta, munidos de Documento Nacional de Identidad. El formulario podrá ser solicitado vía e-mail a la casilla de correo electrónico regdominialbal@gmail.com y/o de manera presencial en la Dirección de Regularización Dominial en el horario de 9 a 13 horas. En todos los casos el formulario deberá ser firmado por el interesado ante el personal de la dependencia citada.

ARTÍCULO 8.- PAGO DEL PRECIO: El precio será pagado por el/los comprador/es, de la siguiente manera:

A) En el momento de la Subasta, y dentro de las 24 horas de realizada, el comprador deberá abonar en concepto de anticipo de precio, el diez (10%) por ciento del precio de la venta; más la comisión correspondiente al Martillero, equivalente al tres (3%) por ciento del precio de venta; los impuestos al acto que fueran pertinentes (artículo 22 Inc. c Decreto - Ley 9533/80); y gastos administrativos comunales, equivalente al tres (3) por ciento del precio de la venta.

B) El saldo restante del noventa (90%) por ciento del precio, podrá saldarse por el comprador en hasta tres cuotas de

capital, iguales, mensuales y consecutivas, con más el interés según la Tasa Pasiva BIP del Banco de la Provincia de Buenos Aires a la fecha del acto administrativo que aprueba el boleto de compraventa. La primera de ellas, vencerá como máximo dentro de los treinta (30) días corridos, contados desde la aprobación del Boleto de Compra Venta en Subasta por el Departamento Ejecutivo; y cada una de las restantes, a igual día de cada mes subsiguiente del de vencimiento de la primera cuota. El comprador podrá optar por integrar la totalidad del saldo del precio de venta dentro de los treinta (30) días de aprobado el boleto de Compra venta por el Departamento Ejecutivo sin abonar interés alguno. Si el comprador no cumpliera con el pago del precio dentro de las formas y los plazos establecidos en el presente artículo, sin invocar motivos fundados para obtener su suspensión, se procederá según lo dispuesto en el artículo 9° de la presente. La suspensión sólo será otorgada cuando medien circunstancias totalmente ajenas a la conducta del adquirente. La posesión del lote se otorgará al momento de abonado el precio total de la compraventa. Antes de ello, una vez suscripto el respectivo boleto de compraventa, se conferirá la tenencia, con autorización expresa para realizar mejoras y edificaciones en el inmueble objeto de venta, y gestionar aprobación de planos a efecto. Los importes que se perciban en concepto de precio total o parcial, más los gastos comunales se depositarán en las cuentas habilitadas a tal efecto por la Municipalidad de Balcarce (artículo 22 inc. d Decreto – Ley 9533/80), dentro de los plazos previstos en este artículo.

ARTÍCULO 9.- SUBASTA PÚBLICA DESIERTA: Si respecto de determinado inmueble no se recibiera ninguna oferta, el Departamento Ejecutivo deberá declarar desierta la subasta pública respecto de ese bien. En el mismo acto administrativo deberá convocar, si así lo considera el Departamento Ejecutivo, nuevamente a un nuevo acto de subasta. Se deberá respetar las mismas condiciones fijadas en la presente, pudiendo modificar la forma de pago del precio.

ARTÍCULO 10.- RENDICIÓN DE CUENTAS: Los Martilleros deberán rendir cuentas de la subasta dentro de los tres (3) días de realizada. Si así no lo hicieren, sin justa causa, se les impondrá una multa que no podrá exceder de la mitad de la comisión.

ARTÍCULO 11.- POSTOR REMISO - MORA EN LA INTEGRACIÓN DEL PRECIO: Cuando por culpa del postor cuya oferta hubiese sido aceptada como definitiva en el acto de la subasta, la venta no se formalizara porque fracasaren los procesos de adjudicación y/o de otorgamiento de los respectivos boletos de compraventa, por acciones u omisiones imputables a un adjudicatario, el Departamento Ejecutivo a través de la Dirección de Regularización Dominial previa intimación fehaciente por tres (3) días, deberá declarar desierto el trámite de subasta con relación al bien involucrado, disponer la desadjudicación del inmueble y la consiguiente rescisión del respectivo boleto de compraventa. En cuyo caso se ordenará nuevo remate por el procedimiento fijado en esta Ordenanza. Como sanción se impondrá una multa al postor remiso equivalente al diez por ciento (10%) del precio de subasta. Las sumas integradas en concepto de precio, serán de manera automática retenidas por la Municipalidad de Balcarce, las que quedarán inmediatamente acreditadas a favor del Municipio hasta el monto de la multa impuesta. En el supuesto, de que el comprador incurriera en mora en el pago del precio, antes de integrar el cincuenta por ciento (50%) del monto, previa intimación fehaciente por cinco (5) días, se considerará a la subasta fracasada, aplicándose lo dispuesto en el párrafo precedente. Para el caso de que el comprador incurriera en mora en el pago del precio, a posteriori de integrar el cincuenta por ciento (50%) del precio previa intimación fehaciente cinco (5) días se configurará el incumplimiento del saldo de precio; la Municipalidad de Balcarce deberá reclamar por vía ejecutiva el boleto de compraventa por el saldo adeudado y se adicionará un interés punitivo equivalente al 2% mensual.

ARTÍCULO 12.- OFERENTES: Los oferentes podrán ser personas físicas o jurídicas. a.-) Las personas físicas deberán concurrir al acto de Subasta munidas de documento de identidad. b.-) Las personas jurídicas deberán concurrir al acto de Subasta munidas de: b.I.-) Copia autenticada del contrato social, estatutos, últimos balances y

demás documentos societarios que acrediten la vigencia de la inscripción de la sociedad o entidad o; b.2.-) Copia autenticada de los instrumentos que acrediten que quien represente a la sociedad o entidad, se encuentra legalmente habilitados para formular la oferta y contraer obligaciones en su nombre.

ARTÍCULO 13.- COMPRA EN COMISIÓN: El comprador deberá indicar el nombre de su comitente en el momento de la realización de la Subasta, debiendo ser ratificado en escrito firmado por ambos dentro del plazo cinco (5) días. En su defecto, se lo tendrá por adjudicatario definitivo. El comitente constituirá domicilio en esta presentación, bajo el apercibimiento que contiene el artículo siguiente.

ARTÍCULO 14.- APROBACIÓN DEL DEPARTAMENTO EJECUTIVO: En todos los casos, las ventas se efectuarán condicionadas a su posterior aprobación por el Departamento Ejecutivo.

ARTÍCULO 15.- NOTIFICACIONES: Todas las notificaciones a los oferentes respecto del proceso subasta pública reglado en esta ordenanza, se harán en la sede de la Dirección de Regularización Dominial de la Municipalidad de Balcarce. Siendo carga de cada uno de oferentes, concurrir personalmente los días martes y viernes de cada semana a fin de recibir las notificaciones correspondientes. Si uno de esos días fuere feriado, las notificaciones se concretarán el día hábil subsiguiente. Las notificaciones se considerarán operadas automáticamente en los días establecidos, aun cuando su destinatario incumpliera con la carga de concurrir a notificarse.

ARTÍCULO 16.- OTORGAMIENTO DE BOLETOS DE COMPRAVENTA: La Dirección de Regularización Dominial deberá proceder al otorgamiento de los respectivos boletos de compraventa, en concurso con el Martillero actuante en el acto de la subasta. Los respectivos instrumentos serán posteriormente convalidados por el Señor Intendente Municipal y refrendados por un Secretario. En cada 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, gastos comunales, 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 17.- ESCRITURACION: El comprador tendrá exclusivamente a su cargo la realización de: Protocolización e Inscripción de la afectación del espacio verde del lote adquirido (de corresponder), Protocolización e inscripción de la desafectación como espacio verde del lote adquirido (bien de dominio público municipal desafectado como espacio verde); Otorgamiento de la escritura traslativa de dominio a su nombre. Los actos escriturarios de mención, deberán ser tramitados por el comprador en una Escribanía con asiento en el Partido de Balcarce, que el mismo designare. Pesaran a cargo del comprador, todos los gastos que la realización de todos los actos escriturarios demandare, incluidos tanto parte compradora y vendedora (como ser, afectación, desafectación, compraventa, honorarios, sellados, aranceles, cédula catastral, impuestos al acto, 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 18.- DESTINO DE LOS FONDOS: Los importes obtenidos en el marco de las enajenaciones realizadas por medio de la subasta pública reglada en la presente Ordenanza, se destinarán según lo normado por el artículo 33° de la Ordenanza N° 172/16 y sus modificatorias.

ARTÍCULO 19.- 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.-