



Honorable Concejo Deliberante
2023

Ordenanza

Número:

Referencia: ORDENANZA N° 250/23

TESTIMONIO:

VISTO:

El Expediente Administrativo N° 2611/B/2023 caratulado “Convenio de Consorcio Urbanístico entre Salvo Juan Nicolas y Salvo Miguel Ángel con la Municipalidad de Balcarce”, y

CONSIDERANDO:

Que las actuaciones referenciadas fueron iniciadas desde la Dirección de Regularización Dominial, jurisdicción de la Asesoría Legal y Técnica de la Municipalidad de Balcarce, con el fin de evaluar la vigencia de una de las cláusulas del Convenio de Consorcio Urbanístico suscripto entre los Señores Miguel Ángel Salvo, DNI. N° 14.006.334, y Juan Nicolás Salvo, DNI. N° 12.709.444 con la Municipalidad de Balcarce, con la finalidad de facilitar el acceso al suelo urbanizado de las familias del Partido de Balcarce.

Que los antecedentes obrantes residen en que, el día 3 de agosto de 2018 se firmó un Convenio de Consorcio Urbanístico entre los propietarios (titulares de dominio) del inmueble designado catastralmente como Circunscripción XI, Sección A, Chacra 57, Fracción II, Parcela 7a, Partida Inmobiliaria N° 626, Matrícula N° 21651 del Partido de Balcarce, quienes manifestaron su voluntad de someter el inmueble de su propiedad al régimen de Consorcio Urbanístico previsto en la Ley N° 14.449 “Ley de Acceso Justo al Hábitat”, reglamentada por Decreto N° 1062/13, particularmente lo establecido en sus artículos 55° y 56° que al efecto dicen: “ARTÍCULO 55.- Consorcios urbanísticos. A los fines de esta ley se denomina consorcio urbanístico a la forma de ejecución de proyectos de urbanización o edificación, conjuntamente entre organismos gubernamentales y actores privados, sean estos personas físicas o jurídicas, aportando cualquiera de ellos, inmuebles de su propiedad y el otro las obras de

urbanización o de edificación, y que luego de la realización de las mismas cada parte recibe como compensación por su inversión, unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas. ARTÍCULO 56.- Valor de unidades inmobiliarias. El valor de las unidades inmobiliarias a ser entregadas al propietario del inmueble aportado, se debe corresponder con el valor del inmueble antes de la ejecución de las obras, más una razonable tasa de ganancia que surgirá de los convenios específicos que se suscriban al efecto”.

El citado convenio fue aprobado por Decreto Municipal N° 2382/18 y convalidado por Ordenanza Municipal N° 138/18, promulgada por Decreto Municipal N° 3082/18.

Por medio del mismo, se autorizó al Municipio a diligenciar, obtener la aprobación y toma de razón ante los organismos competentes, del plano de mensura y división a realizar en el inmueble. En compensación por la intervención del municipio, de los lotes que se generen del plano de subdivisión, los propietarios se obligaron a transferir, dentro de los NOVENTA (90) días de obtenida la aprobación correspondiente, a la Municipalidad de Balcarce, SIETE (7) lotes identificados por los números 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 de la Manzana comprendida entre las calles 26 (a ceder), 45 (a ceder), 47 y 24 Bis (calle interna a ceder), todas correspondientes al croquis que se adjunta. De la misma forma se obligaron a transferir a la empresa Aguas de Balcarce SA., como contraprestación de la obra de agua y cloacas, necesaria para brindar de ambos servicios a todos los lotes, TRES (3) lotes, identificados con los números 9, 10 y 11 de la Manzana comprendida entre las calles 26 (a ceder), 45 (a ceder), 47 y 24 Bis (calle interna a ceder).

Oportunamente, una vez aprobado el plano de subdivisión, la Municipalidad de Balcarce se obligó en un plazo de CIENTO VEINTE (120) días corridos a realizar las obras de infraestructura de apertura de calles y tratamiento de calle, y energía eléctrica para alumbrado público. Asimismo, también tomo a su cargo, solicitar a la Autoridad de Aplicación de la Ley 14.449, Dirección Provincial de Acceso Justo al Hábitat, la afectación del inmueble al Programa de Lotes con Servicios, gestionar ante la Autoridad de Aplicación la aprobación del plano de mensura y subdivisión, diligenciar certificados de factibilidad de los servicios públicos y/o ante las empresas prestatarias, permisos de vuelco, cuando no sea exigible la provisión del servicio de red de cloacas, gestionar el certificado de la no inundabilidad del inmueble.

Posteriormente, el día 4 de febrero de 2019, entre la Municipalidad de Balcarce y los propietarios se firmó una Addenda, aprobada por Decreto Municipal N° 733/19 y convalidado por Ordenanza Municipal N° 28/19, promulgada por Decreto Municipal N° 940/19, en donde se dotó al convenio de una estructura respecto de las cuestiones “ut-supra” detalladas, y además se estableció que el destino de las parcelas generadas en el presente loteo, deberán ser destinadas a vivienda única, unifamiliar y de carácter permanente, circunstancia que deberá constar en el Plano de mensura y división, y en las escrituras traslativas de dominio. Asimismo se modificó, designando como obligación a cargo de los propietarios, el compromiso de transferir al Municipio SEIS (6) Parcelas, identificadas con el número 2, 3, 4, 5, 6 y 7 de la Manzana comprendida entre las calles 26 (a ceder), 45 (a ceder), 47 y 24 Bis (calle interna a ceder). De la misma forma se obligaron a transferir a la empresa Aguas de Balcarce SA., como contraprestación de la obra de agua y cloacas, necesaria para brindar de ambos servicios a todos los lotes, TRES (3) lotes, identificados con los números 8, 9 y 10 de la manzana comprendida entre las calles 26 (a ceder), 45 (a ceder), 47 y 24 Bis (calle interna a ceder).

Ulteriormente acaece el fallecimiento del Señor Miguel Ángel Salvo, con fecha 23 de enero de 2021, y conforme declaratoria de herederos dictada en fecha 24 de noviembre de 2022, en el marco de las actuaciones caratuladas “SALVO, MIGUEL ANGEL S/ SUCESION AB-INTESTATO” Expte. N° 42.864/2022, de trámite por ante el Juzgado de Paz Letrado de Balcarce, Departamento Judicial de Mar del Plata, se declaró que por el fallecimiento del causante le suceden en carácter de universales herederos, sus hijos Pamela Cristina Salvo y Ariel David Salvo, y su

esposa Adela Esther Bornatici, ésta última en cuanto a los bienes propios si los hubiere, sin perjuicio de los derechos que la ley le confiere sobre los bienes gananciales de la sociedad conyugal.

En virtud de la calidad de herederos invocada y el carácter del bien parte en los antecedentes relatados, con fecha 2 de enero de 2023, los propietarios firmaron un Convenio de Adjudicación Recíproca de Bienes entre los mismos, habiendo quedado la disposición de las Parcelas N° 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 y 20 de la Manzana comprendida entre las calles 24, 45 (a ceder), 47 y 24 Bis (calle interna a ceder), y las Parcelas N° 11, 13, 15 y 17 de la Manzana comprendida entre las calles 24 Bis (calle interna a ceder), 45 (a ceder), 47 y 26 (a ceder) del croquis provisorio adjuntado, adjudicados a los Señores Adela Esther Bornatici, Pamela Cristina Salvo y Ariel David Salvo; y por su parte las parcelas N° 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 y 19 de la Manzana comprendida entre las 24, 45 (a ceder), 47 y 24 Bis (calle interna a ceder) y las parcelas N° 12, 14, 16 y 18 de la manzana comprendida entre las calles 24 Bis (calle interna a ceder), 45 (a ceder), 47 y 26, adjudicadas a favor del Señor Juan Nicolás Salvo.

Tomando como base los antecedentes descriptos, la empresa Aguas de Balcarce S.A., en su carácter de concesionaria del Servicio de Abastecimiento y Distribución de Agua Potable y de los Desagües Cloacales con Planta de Tratamiento de la ciudad de Balcarce, por intermedio de su Gerente de Administración, oportunamente suscribió el compromiso de llevar a cabo las obras de agua y cloacas para dotar de dichos servicios a los lotes que forman parte del inmueble anteriormente identificado, recibiendo como contraprestación en el compromiso de transferencia de las Parcelas N° 8, 9 y 10, por parte de los propietarios.

Consultado a la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Balcarce, a efectos de que expida al efecto, manifiesta que si bien oportunamente, con fecha 18 de agosto de 2017, previo a la suscripción del convenio aludido, la empresa Aguas de Balcarce S.A. informó que sobre las calles 24 y 47 se disponía de ambos servicios, debiendo realizarse las obras para ambos servicios por las calles 24 Bis, 26 y 45, las obras pactadas no fueron realizadas por la empresa Aguas de Balcarce S.A., resultando imposible su realización hoy en día por no contar dicha empresa con la concesión del servicio de agua y cloacas.

Continua diciendo que, no obstante, siendo necesario proceder a la ampliación de la red de agua potable y cloacas en dicho domicilio para la prosecución de las obligaciones contraídas, conforme lo informado por OSEBAL SAPEM Aguas de la Ciudad con fecha 14 de diciembre de 2023, existe factibilidad para la extensión de los servicios referidos.

Llegado a este punto, y como bien expuso el Señor Secretario de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, las obligaciones contraídas, como relación jurídica, tal como determina el CCyCom. en su artículo 724, pone al Municipio en la situación jurídica que si no cumple, se puede ver forzada a la satisfacción de dicho interés.

Es dable resaltar que, en su conjunto, el Convenio suscripto, para que el Municipio pueda proceder a cumplimentar con las obligaciones asumidas, necesariamente se deberá dotar a los lotes de los servicios de agua y cloaca, obligación en cabeza de la empresa Aguas de Balcarce S.A.

Es necesario traer a colación en este aspecto, la Ordenanza N° 02/21, promulgada por Decreto Municipal N° 272 de fecha 27 de enero de 2021, por medio de la cual por la declaración de excepción, se autorizó al Departamento Ejecutivo a suscribir con la Empresa Aguas de Balcarce S.A. una extensión del Contrato de Servicio de Abastecimiento y Distribución de Agua Potable y de los Desagües Cloacales con Planta de Tratamiento de la ciudad de Balcarce, por el plazo de DOCE (12) meses, contados desde el día 3 de febrero de 2021.

En virtud de ello, con fecha 4 de febrero de 2022, de acuerdo a lo estipulado por la Ordenanza N° 02/22, acaecido el plazo estipulado por la Ordenanza N° 02/21, se otorgó a OSEBAL SAPEM, por el plazo de VEINTE (20) años

renovables, la Concesión para la prestación, administración, explotación, mantenimiento, control, ampliación, renovación, construcción, estudios, investigación y aplicación de nuevas tecnologías, de los servicios de provisión de agua potable, desagües domiciliarios, cloacales, industriales y/o de cualquier otro carácter y en general de saneamiento básico, en el Partido de Balcarce, así como la explotación, captación y utilización de las aguas destinadas a tal fin. Asimismo, tomó a su cargo, la prestación de los servicios de provisión de agua y/o desagües cloacales en el Barrio El Cruce, Los Pinos, San Agustín y Napaleofú, como así cualquier otro emprendimiento que en el futuro se construya y/o habilite, con fondos estatales y/o privados y forme parte de los servicios públicos de saneamiento en el Partido de Balcarce.

Concluida la concesión, no solo de manera improbable, sino fáctica, resulta imposible que la empresa Aguas de Balcarce S.A. pueda llevar a cabo las obras acordadas, ya que carece de autorización del servicio para explotación de los servicios de agua y cloacas en el Partido de Balcarce, deviniendo en abstracto la CLÁUSULA TERCERA INCISO C) de la referida Addenda, CLÁUSULA SEGUNDA del Contrato originario, por resultar materialmente improbable su cumplimiento, por ende resulta improcedente analizar temas abstractos.

Tiene dicho la Jurisprudencia “(...) Resulta abstracto un pronunciamiento cuando la decisión que pudiera adoptarse no resulta útil para producir consecuencias jurídicas, o sea, cuando el actor no conserva un interés concreto y cualquier decisión que se tome resultaría meramente teórica, inútil e inoficiosa y, por lo mismo, impropia de la función judicial (conf. causas L.33.395, sent. del 16-X-1984, L. 74.829, sent. del 13-III-2002; entre otras). (...)”. “BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES C/ GRIMALDI SANTOS ARNALDO S/ EXCLUSIÓN DE TUTELA SINDICAL”. Tribunal: Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires. Partes: Banco de la Provincia de Buenos Aires c/ Grimaldi Santos Arnaldo s/ exclusión de tutela sindical. Fecha: 7 de septiembre de 2011. Colección: Fallos. Cita: MJ-JU-M-69452-AR | MJJ69452.

En concordancia también se ha sostenido, que “(...) Debe recordarse que le está vedado a los jueces dictar pronunciamientos inoficiosos por referirse a planteos que se han tornado abstractos al no decidir un conflicto actual (Fallos: 315:2093; 320:2603 ; 322:1436 ; 329:1898 ; y sus citas), en tanto la desaparición de este presupuesto procesal -caso o controversia - implica la del poder de juzgar (Fallos: 315:123, consid. 4º). (...)”. “MENCIA CARLOS ALBERTO C/ ESTADO NACIONAL - AFIP-DGI S/ AMPARO LEY 16.986.” Tribunal: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal. Nominación: IV. Partes: Mencia Carlos Alberto c/ Estado Nacional - AFIP-DGI s/ amparo Ley 16.986. Fecha: 6 de junio de 2017. Colección: Fallos. Cita: MJ-JU-M-105546-AR | MJJ105546.

En resumen, como parte integrante del Convenio suscripto, y tomado conocimiento la Municipalidad de Balcarce de que para poder cumplimentar las obligaciones a su cargo, será menesteroso darse cumplimiento a las obligaciones contraídas por la empresa de Aguas de Balcarce S.A., la cual, al no contar con la autorización para la explotación del servicio de agua y cloacas, resulta materialmente imposible su realización por haberse tornado abstracto. Que en la hipótesis que se reclame judicialmente su cumplimiento, la decisión que pudiera adoptarse no resulta útil para producir consecuencias jurídicas, siendo necesario que proceda a dejarse sin efecto tal cláusula.

Que atento a lo referido ut-supra, y de acuerdo a lo señalado, se deberá proceder a efectivizar las medidas aludidas, en un todo de acuerdo con los antecedentes obrantes, y la normativa aplicable al efecto.

POR ELLO:

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

ORDENANZA N° 250/23

ARTÍCULO 1.- Déjase sin efecto, por haberse tornada abstracta, la CLÁUSULA TERCERA INCISO C) de la Addenda suscripta por los Señores Miguel Ángel Salvo, DNI N° 14.006.334, y Juan Nicolas Salvo, DNI N° 12.709.444, y la Municipalidad de Balcarce, aprobada por Decreto Municipal N° 733/19 y convalidado por Ordenanza Municipal N° 28/19, promulgada por Decreto Municipal N° 0940/19, correspondiente a CLÁUSULA SEGUNDA INCISO C) del Contrato originario firmado el 3 de agosto de 2018, aprobado por Decreto Municipal N° 2382/18 y convalidado por Ordenanza Municipal N° 138/18, promulgada por Decreto Municipal N° 3082/18, por resultar fáctica y materialmente improbable su cumplimiento por parte de la empresa Aguas de Balcarce S.A., por la razón de haber finalizado el Contrato de Concesión con fecha 3 de febrero de 2022, conforme Ordenanza N° 02/21 y 02/22.

ARTÍCULO 2.- Autorízase al Departamento Ejecutivo a suscribir con los propietarios Addenda tendiente a determinar los compromisos correspondientes para llevar a cabo las obras de ampliación de agua y cloacas que se había obligado a realizar la empresa Aguas de Balcarce S.A., las que serán asumidas por la Municipalidad de Balcarce, respecto del inmueble identificado catastralmente como Circunscripción XI, Sección A, Chacra 57, Fracción II, Parcela 7a, Partida Inmobiliaria N° 626, Matrícula N° 21651 del Partido de Balcarce.

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

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