



Municipalidad de Balcarce  
Concejo Deliberante

**TESTIMONIO:**

**VISTO:**

El expediente N° 7967/2019, caratulado: “Renegociación Convenio Ley de Hábitat (Juan Carlos Ponce y Félix Mario Ros)”, y

**CONSIDERANDO:**

Que en fecha 14/03/2017 ambas partes suscribieron de común acuerdo un Convenio Urbanístico, aprobado por Decreto N° 0840/17. Que el citado Convenio se celebró en marco de lo dispuesto por la Ley N° 14.449; su Decreto Reglamentario N° 1062/13; Ordenanza N° 147/14 y Decreto N° 3125/14. Que el objeto del mismo resultó ser la puesta en ejecución de un proyecto de urbanización a emplazarse en los inmuebles sitios en la ciudad y Partido de Balcarce, designados catastralmente como: a) Circunscripción XI, Sección A, Chacra 46, Manzana 46d, Parcelas 1 y 20, Partida Inmobiliaria N° 30144 y 30145 respectivamente, Matrícula 9856 del Partido de Balcarce (08) y; b) Circunscripción XI, Sección A, Chacha 46, Manzana 46<sup>a</sup>, Parcelas 1 y 20, Partida Inmobiliaria N° 6467 y 30143 respectivamente, Matrícula 9856 del Partido de Balcarce (08), cuyo dominio corresponde al Propietario Señor Félix Mario Ros (D.N.I. N° 24.969.964), con la finalidad de facilitar el acceso al suelo urbanizado de las familias del partido de Balcarce, y los inmuebles designados catastralmente como c) Circunscripción XI, Sección A, Chacra 46, Manzana 46g, Parcela 1 y 20, Partida Inmobiliaria N° 30197 y 5721 respectivamente, Matrícula 9855 y; d) Circunscripción XI, Sección A, Chacra 46, Manzana 46n, Parcela 1 y 20, Partida Inmobiliaria N° 30198 y 30199 respectivamente, Matrícula 9855, ambos del Partido de Balcarce (08), cuyo dominio corresponde al Propietario Señor Juan Carlos Ponce (DNI N° 8.708.898), de acuerdo con una planificación racional y en un todo de conformidad con las políticas de desarrollo y crecimiento urbano establecidas por el Municipio. Que en otras palabras, el objetivo del mismo era la afectación de los lotes referidos al Programa “Lotes con Servicios” de un predio de aproximadamente 26.460 m<sup>2</sup>, localizados en la ciudad de Balcarce, al sur del casco.

Que citado Convenio, posteriormente fue elevado a las autoridades provinciales para su conocimiento y aprobación.

Que radicadas las actuaciones ante la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda, en el marco del Expediente N° 2423-4646/17, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 15° y 17° del Decreto N° 1062/13, Reglamentario de la Ley 14.449, se dio intervención a la Dirección de Usos de Suelo y Ordenamiento Territorial. Que la citada Dirección elaboró un informe acerca de la factibilidad urbanística del Convenio Urbanístico celebrado en fecha 14-03-2017. Que en el informe expresó: “Del análisis de la documentación aportada, y de acuerdo con el registro provincial URBASIG, se desprende que le predio propuesto NO es adyacente al Área Urbana, localizándose en la



Municipalidad de Balcarce  
Concejo Deliberante

Zona Complementaria 1- C1 del Área Complementaria (Ordenanza N° 92/10- Delimitación Preliminar de Áreas para el Partido y Código de Zonificación para la ciudad de Balcarce). Sin perjuicio de la zonificación vigente, tampoco se encuentra adyacente a sectores urbanizados. La propuesta no responde a la directrices generales de las políticas del hábitat dispuestas por la Ley N° 14449, artículo 15°, en cuanto a los “(...) criterios de densificación, consolidación y completamiento de las áreas urbanas, favoreciendo el aprovechamiento racional de las inversiones en equipamiento y redes de servicios, la integración socio espacial (...)” priorizando “(...) la cercanía a áreas de centralidad, las facilidades de accesibilidad y conectividad, el nivel de consolidación urbana, la cobertura de servicios y equipamientos urbanos básicos (...)” Tratándose de un predio localizado fuera del área urbana, tampoco encuadra en lo dispuesto por la Ley N° 14.449, artículo 25°, en cuanto a la posibilidad de gestionar la ampliación de dicha área, en tanto no se cumplen los recaudos requeridos “(...) que su entorno este consolidado o semiconsolidado con uso predominantemente residencial (...) y que “(...) por su ubicación y distancia, no se genere la segregación espacial y social de los grupos a localizar”.-

Que con motivo de lo dictaminado por la Dirección de Usos de Suelo y Ordenamiento Territorial, corresponde readecuar el Convenio suscripto entre las partes en fecha 14/03/2017.

La presente readecuación 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 5°, 6°, 7°, siguientes y concordantes de la Ordenanza N° 166/18.

En función de los antecedentes expresados y de las negociaciones llevadas adelante, sobre la base de lo autorizado en la normativa que vincula a las partes, ambas deciden de común acuerdo, readecuar el convenio de fecha 14-03-2017, firmado el 12 de junio de 2019.

Que el Departamento Ejecutivo, a través del Decreto N° 3591/19, aprobó el convenio –Ad referéndum del Honorable Concejo Deliberante- firmado con fecha 12 de junio de 2019, celebrado entre La Municipalidad de Balcarce con el Señor Félix Mario Ros y el Señor Juan Carlos Ponce, denominado “Readecuación Convenio Ley Hábitat N° 14.449”.

**POR ELLO:**

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

**ORDENANZA N° 15/20**



Municipalidad de Balcarce  
Concejo Deliberante

**ARTÍCULO 1.-** Convalídase el Decreto Municipal N° 3591/2019, aprobando el convenio  
----- denominado “Readecuación Convenio Ley Hábitat N° 14.449”  
celebrado entre la Municipalidad de Balcarce con el Señor Félix Mario Ros y el Señor Juan  
Carlos Ponce de fecha 12 de junio de 2019.-----

**ARTÍCULO 2.-** Facúltese al Departamento Ejecutivo para realizar todos los actos jurídicos  
----- que sean menester para cumplimentar lo acordado.-----

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

DADA en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante, en Sesión  
Extraordinaria, a los dieciséis días del mes de enero de dos mil veinte. FIRMADO: Leandro  
Spinelli – PRESIDENTE – Mercedes Palmadés – SECRETARIA.-----