Honorable Concejo Deliberante
2025

Ordenanza

Número: ORDEN-2025-60-E-MUNIBAL-HCD

BALCARCE, BUENOS AIRES
Viernes 25 de Abril de 2025

Referencia: ORDENANZA Nº 60/25

TESTIMONIO:

VISTO:

El expediente administrativo caratulado “Subasta de dos lotes identificados catastralmente como: Cir. II – Par 70 F y 70 G” Expediente Nº 5756/B/2025, 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 beneficien 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.-

Con el objeto de preservar los bienes de dominio municipal, se formó el expediente administrativo N° 5756/B/2025, en el que se recopilaron todos los antecedentes del inmueble.-

La Dirección de Regularización Dominial de la Municipalidad de Balcarce, en el año 2025 relevó dos sobrantes fiscales, cuya denominaciones catastrales son: Circunscripción II, Parcela 70 f; y Circunscripción II, Parcela 70 g, compuestas de una superficie total de Seiscientos Noventa y Tres Metros, Cuarenta y Cinco Decímetros Cuadrados (693,45 m2) y Setecientos Doce Metros, Noventa Decímetros Cuadrados (712,90 m2), respectivamente.-

Ante la realidad planteada ut supra se evaluó la posibilidad de efectuar la venta del predio 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.-

Se requirió Estudio de Título ante el Notario Alejandro Ezequiel Delledonne, Adscripto al Registro N° 8 del Partido de Balcarce, el cual indica que Dos Lotes de Terreno ubicados en la Ciudad y Partido de Balcarce, designados como Parcelas SETENTA f y SETENTA g, corresponden al Dominio Privado de la Municipalidad de Balcarce, como RESERVA FISCAL, ello de acuerdo a los siguientes antecedentes de dominio: Que, de acuerdo a plano C. 8-110-64, confeccionado por el Ingeniero Civil Oscar D. Martino, aprobado por la Dirección de Geodesia con fecha 11 de Noviembre de 1964, y protocolizado al folio 11832/86 del Registro General de Planos con fecha 18 de Diciembre de 1964, los Sres. Miguel Segura y Dolores Edith Lima de Pilone, subdividieron los Lotes B y D, Parte de la Quinta UNO, surgiendo de dicho Plano, entre otras, las parcelas objeto de la presente cuyo destino en el Plano de

Subdivisión es el de Reserva Fiscal. Conforme el Decreto Ley 9533/80, artículos 2 y 3, la titularidad de la Municipalidad de Balcarce, emana del mismo, siendo un inmueble del Dominio Privado de la Municipalidad de Balcarce.-

Habiendo recabado toda la información inherente al inmueble 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.-

En fecha de 13 de Agosto de 2025, la Secretaria de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos informó que el sobrante fiscal identificado catastralmente como Circunscripción II, Parcela 70f y Parcela 70g cuentan con factibilidad de provisión de agua corriente, red eléctrica y alumbrado público, no contando con factibilidad de provisión de gas, 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.-

En virtud de lo expuesto, resulta conveniente y necesario proceder a la subasta de los lotes de reserva fiscal mencionados, 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 las atribuciones sanciona la siguiente:

O R D E N A N Z A N° 60/25

ARTÍCULO 1.- AUTORIZACIÓN DE VENTA MEDIANTE SUBASTA PÚBLICA: Autorizase al Departamento Ejecutivo a llamar a Subasta Pública conforme el procedimiento previsto en el Decreto Ley 9.533/80 de los siguientes lotes:

- Circunscripción II, parcela 70f, Partida nro. 17462, Superficie 693,45 m2, factibilidad de agua y energía eléctrica; y
- Circunscripción II, Parcelas 70g Partida nro. 17463, Superficie 712,90 m2, factibilidad de agua y energía eléctrica.-

ARTÍCULO 2.- 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 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 3.- 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 4.- 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 tocare 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 sí no hay ofertas mejores.-

ARTÍCULO 5.- 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 (comf. Art. 160 LOM) y en los periódicos de circulación local, "El Diario" y "La Vanguardia" (en este último por un día por ser de edición semanal). 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 6.- PAGO DEL PRECIO: El precio podrá ser pagado por el/los adquirente/s, de contado en efectivo en el momento del acto contra la entrega del respectivo boleto de compraventa o saldarse dentro de un plazo de hasta treinta (30) días corridos de la subasta. Si no lo hiciere dentro del plazo y no invocare motivos fundados para obtener la suspensión del plazo, 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 del mismo. En el momento de la subasta, el comprador deberá abonar en concepto de anticipo de precio, el diez (10%) por ciento del precio de venta, más la comisión correspondiente al Martillero equivalente al tres por ciento (3%) del precio de venta; los impuestos al acto que fueran pertinentes (artículo 22 inc. c Decreto - Ley 9533/80) y gastos administrativos comunales, conforme lo estipulado en el párrafo siguiente. El Departamento Ejecutivo, se encuentra autorizado a adicionar al precio, una suma destinada a cubrir gastos administrativos comunales porcentual equivalente al tres (3) por ciento del precio de la venta. 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 7.- SUBASTA PÚBLICA DESIERTA: Si respecto de determinado inmueble no se recibiera ninguna oferta, el Departamento Ejecutivo, a través de la Dirección de Regularización Dominial deberá declarar desierta la

subasta pública respecto de ese bien.-

ARTÍCULO 8.- 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 9.- 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 formalizare 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 incurriere 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 incurriere 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 incumpliiento 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 punitorio equivalente al 2% mensual.-

ARTÍCULO 10.- 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 munidos 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 11.- 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 12.- APROBACIÓN DEL DEPARTAMENTO EJECUTIVO: En todos los casos, las ventas se efectuarán condicionadas a su posterior aprobación por el Departamento Ejecutivo.-

ARTÍCULO 13.- 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 incumpliere con la carga de concurrir a notificarse.-

ARTÍCULO 14.- 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 15.- ESCRITURACION: La Escritura traslativa de dominio, se confeccionara una vez pagado la totalidad del precio por parte del comprador, quien deberá tramitarla en una Escribanía con asiento en el Partido de Balcarce que el mismo designare. Pesarán a cargo del comprador todos los gastos que ello demandare (incluidos los de parte compradora y vendedora, como ser honorarios, sellados, aranceles, impuestos, cédula catastral, 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 16.- 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 17.- Cúmplase, comuníquese, regístrese, publíquese.-

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

Digitally signed by PALMADES Mercedes
Date: 2025.04.25 09:45:17 ART
Location: Balcarce

Mercedes Palmades
Secretaria HCD
Honorable Concejo Deliberante

Digitally signed by CASSINI Carlos Agustin
Date: 2025.04.25 10:05:53 ART
Location: Balcarce

Carlos Agustin Cassini
Presidente Honorable Concejo Deliberante
Honorable Concejo Deliberante

Digitally signed by GDE MUNICIPALIDAD DE BALCARCE
Date: 2025.04.25 10:06:03 -03:00