Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante

TESTIMONIO

VISTO:

El expediente administrativo caratulado "Subasta de tres lotes Municipales" Expte. n° 6381/B/2022, y

CONSIDERANDO:

Que habiéndose llevado a cabo la Subasta pública en el marco del referido expediente en fecha 08 de Abril del corriente, en la cual se ofrecieron tres lotes de propiedad municipal, obteniendo como resultado desierto por falta de oferentes, es que se considera procedente realizar un segundo llamado a Subasta Pública, en el marco de las actuaciones Expte. n° 6381/B/2022, en relación a los mismos lotes en cuestión, los que se identifican catastralmente como: 1.- Circunscripción XI, Sección B, Chacra 70, Manzana 70w, parcela 14, cuya superficie total es de 1.353 m2, sita en calle 30 y 51 de Balcarce.- 2.- Circunscripción XI, Sección A, Chacra 59, Manzana 59ac, parcela 4, cuya superficie total es de 675 m2, sita en calle 48 entre 47 y 45 (sin abrir) de Balcarce.- 3.- Circunscripción XI, Sección A, Chacra 37, Manzana 37b, parcela 9, cuya superficie total es de 1.400 m2, sita en calle 44 (sin abrir) y 25 (sin abrir) de Balcarce.-

Según el análisis que se efectuó luego del resultado de la primer Subasta, es factible afirmar, que su frustración por falta de oferentes, se relaciona directamente con el proceso inflacionario y de estancamiento económico que impera a nivel País, el cual entre otros efectos, mantiene altamente deprimido al mercado inmobiliario (entre otros). Resultando de público y notorio (ver que así lo han manifestado públicamente las autoridades económicas del Gobierno Nacional), que el contexto internacional sobrevenido en los últimos meses ha impactado hondamente en la economía de la Argentina, provocando un agravamiento de la crisis inflacionaria, como así también, una situación de incertidumbre financiera y cambiaria. Siendo consecuencia directa de todo ello, una reducción aun mayor del nivel de operaciones inmobiliarias.-

Que en pos de concretar las operaciones y atendiendo al importante destino que tendrán los fondos que se pretende obtener, se estima pertinente brindar una nueva oportunidad, otorgando mayores facilidades de pago sobre el precio a abonar por los inmuebles, en el marco de un segundo llamado a Subasta.-

Asimismo, no debe dejarse de lado que la Municipalidad de Balcarce viene aplicando la norma prevista en el artículo 13 del Decreto Ley 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, es decir, los espacios verdes o libres públicos de un núcleo urbano

dimensionados en base a la población potencial tope establecida por el Plan de Ordenamiento Territorial.-

A resultas de dicho temperamento, la Municipalidad de Balcarce cuenta en la actualidad con una gran cantidad de lotes destinados a tal fin. Lo cual no cumple acabadamente la télesis de la norma de aplicación, que determina la previsión de espacio para destinarlo a plazas, parques, paseos o sitios de esparcimiento con acceso al público.-

Por el contrario, la existencia de estas parcelas de uso comunal, muchas veces no se encuentran distribuidas de manera convencional o de beneficio estratégico para el uso público. Puesto que se hallan ubicadas en zonas que no resultan apropiadas para el uso público, generando inconvenientes de diversa índole para los vecinos que han construido sus viviendas, los que se traducen en pastizales descontrolados, sitios propicios para el cúmulo de desechos, proliferación de roedores, etc., que obligan a la Municipalidad a realizar permanentes tareas de limpieza y mantenimiento, ocasionando importantes gastos que impactan en el erario municipal y ocasionando molestias para el vecindario. De modo tal, que de ninguna forma se refleja en la finalidad de la constitución de un espacio verde de libre acceso al público.-

Es evidente la conveniencia de desafectar los lotes aludidos del destino indicado, colocándolos en la órbita del dominio privado del Municipio a fin de permitir su realización, generando una disponibilidad de fondos que pueden afectarse a otras necesidades, bien de generación de espacios públicos, bien con fines sociales. En tanto y en cuanto, sean reemplazados por otros espacios con igual superficie en otra ubicación, tal como lo viene haciendo de manera real y efectiva el Municipio de Balcarce. Todo ello, con arreglo a lo normado en los artículos 1 y 19 del Decreto Ley 9533/80.-

En efecto, el artículo 1 de la norma de mención, establece: *"Constituyen bienes del dominio público municipal las calles o espacios circulatorios, ochavas, plazas y espacios verdes o libres públicos que se hubieren incorporado al dominio provincial con anterioridad a esta Ley y los inmuebles que en el futuro se constituyan para tales destinos en virtud de lo dispuesto por la Ley 8912 -de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo-"*. En tanto, su artículo 19 dispone: *"La desafectación de inmuebles del dominio público, cuando corresponda, será dispuesta por el Poder Ejecutivo, por excepción y a los efectos de su venta según el régimen previsto en los artículos siguientes, la desafectación podrá efectuarla directamente el organismo de aplicación."*

Resulta imperioso corregir las anomalías que usualmente se producen en la generación de espacios verdes ubicados en zonas no aptas para tal fin, propendiendo a generar genuinos espacios verdes de aprovechamiento para toda la población, eliminando

también zonas y sectores desaprovechados, generadores de riesgos sanitarios. De manera tal, que disponiendo su reemplazo por otro espacio de similar superficie en otra ubicación apta, es factible la desafectación -de su carácter de dominio público- para integrar el erario municipal como bienes de dominio privado, a fin de disponer de ellos en pos de la prevalencia del fin social para el cual se pretende su destino.-

Se prioriza la venta en Subasta Pública -en este caso mediante segundo llamado- de los lotes de propiedad de la Municipalidad de Balcarce, con la finalidad que su producido sea destinado a un fin social, cuyo aprovechamiento sea de uso compartido y en beneficio de la Comunidad de Balcarce, dando prioridad a la mejora del sistema de salud, garantizando no sólo el crecimiento edilicio, sino también el equipamiento médico hospitalario, denotando de manera integral un enorme avance en cuanto a la calidad de vida de nuestros habitantes, siendo ello una circunstancia no menor.-

En esa línea de ideas, resulta imperioso contar con fondos suficientes para lograr el equipamiento del Centro de Diagnóstico de Imágenes, obra de gran magnitud que se encuentra en gran avance, y que funcionará como complemento del servicio de salud del Hospital Subzonal de Balcarce, lo que brindara un servicio esencial. Siendo necesario contar con un Centro de Diagnóstico por imágenes especializado e integral en nuestra ciudad, evitando tener que recurrir a ciudades vecinas, mejorando esencialmente la calidad de vida de los habitantes de nuestra ciudad. A tales fines el equipamiento consistirá en poder finalizar ésta magnífica obra, dotándolo de todo lo necesario para su puesta en funcionamiento, entre ellos:

- Contratación de mano de obra y materiales para colocación de carpintería interna del Centro de Diagnóstico por Imágenes.-

- Equipamiento para informatización y mobiliario del Centro de Diagnóstico por Imágenes.-

Asimismo, se destinará parte de lo recaudado también para obras y/o equipamiento dentro del Hospital Municipal, a saber:

- Contratación de mano de obra y materiales para extensión de cañería de Agua fría y caliente en el Hospital.-

- Contratación de mano de obra y materiales para el desarrollo de etapas del proyecto de climatización para habitaciones del Hospital.-

- Contratación de mano de obra y materiales para reemplazo de ventanas y cortinas en el Hospital.-

- Contratación de mano de obra y materiales para reparación de conductos de aire acondicionado en UTI y Quirófanos del Hospital.-

Por último, se destinará parte del dinero de la venta de los lotes, para la dotación de proyectores para el Geo Parque Pun Antú.-

POR ELLO:

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

O R D E N A N Z A Nº 81 / 22

ARTÍCULO 1.- AUTORIZACION SEGUNDO LLAMADO A SUBASTA: Autorícese ---------- al Departamento Ejecutivo a realizar un segundo llamado a Subasta Pública, con relación a los lotes consignados en la Ordenanza 25/22 y Decreto 757/22, los que se identifican de la siguiente manera: **1.-** Circunscripción XI, Sección B, Chacra 70, Manzana 70w, parcela 14, cuya superficie total es de 1.353 m2, sita en calle 30 y 51 de Balcarce. **2.-** Circunscripción XI, Sección A, Chacra 59, Manzana 59ac, parcela 4, cuya superficie total es de 675 m2, sita en calle 48 entre 47 y 45 (sin abrir) de Balcarce. **3.-** Circunscripción XI, Sección A, Chacra 37, Manzana 37b, parcela 9, cuya superficie total es de 1.400 m2, sita en calle 44 (sin abrir) y 25 (sin abrir) de Balcarce.-

El nuevo llamado a Subasta -segundo- se realizara bajo las formalidades establecidas en las normas referidas en el párrafo anterior, con excepción de las modificaciones que se establecen en los artículos siguientes.----------

ARTÍCULO 2.- 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 Publico designado (Conforme artículo 4° de la presente), deberá acompañar en el plazo de tres (3) días ulteriores, 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 partes (2/3) -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 3.- 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) porciento del precio de la venta.-

B) El cuarenta (40 %) por ciento del precio de la venta, deberá saldarse de contado y en efectivo dentro del plazo de hasta treinta (30) días corridos, contados desde la aprobación del Boleto de Compra Venta en Subasta por el Departamento Ejecutivo.-

C) El saldo restante del cincuenta (50%) por ciento del precio, podrá saldarse por el comprador en hasta tres cuotas de capital, iguales, mensuales y consecutivas. Las cuales no contendrán intereses. La primera de ellas, vencerá como máximo dentro de los sesenta (60) 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 Dpto. Ejecutivo.-

Si el comprador no cumpliere 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 11° de la Ordenanza 25/22. 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.----------

ARTICULO 4.- PROFESIONALES INTERVINIENTES: Tratándose de un segundo ---------- llamado a Subasta Pública respecto de los mismos bienes -identificados en el artículo primero de la presente-, se mantendrá la designación de los martilleros que intervinieron en la Subasta anterior (del 08/04/22), conforme se dispuso en el marco del artículo 3 del Decreto 757/22. También se respetará la asignación de los lotes que Subastará cada martillero, de acuerdo a lo estipulado en el mismo artículo del Decreto precitado.-

A tales efectos, se estará a lo dispuesto por el Decreto 460/22, por el que prorrogó la vigencia del registro de Martilleros y Corredores Públicos, hasta el 31/05/2022.----------

ARTÍCULO 5.- CONSTATACIÓN DEL ESTADO DE OCUPACIÓN: Previamente a ---------- la venta en Subasta Pública -en segundo llamado- con relación a los inmuebles identificados en el artículo uno, 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 6.- SEGUNDO LLAMADO A SUBASTA PÚBLICA – PUBLICIDAD – ---------- INSCRIPCIÓN DE OFERENTES: La Subasta Pública -en segundo llamado- deberá ser publicada tanto mediante el mecanismo usualmente utilizado para el anoticiamiento de Decretos Municipales -boletín oficial municipal-, 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 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 corridos 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.-

A diferencia de la primera (realizada el 08 de abril del corriente), en este segundo llamado a Subasta Pública no resulta indispensable que los oferentes interesados en concurrir al acto tengan residencia en la ciudad de Balcarce, debiendo acreditar simplemente su residencia dentro de 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, muñidos 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 8 a 13 horas. En todos los casos el formulario deberá ser firmado por el interesado ante el personal de la dependencia citada o ante los Martilleros designados.----------

ARTICULO 7.- SUBASTA PUBLICA 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.----------

ARTICULO 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 al 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%), previa intimación fehaciente cinco (5) días se configurará el incumplimiento del saldo de precio; y la Municipalidad de Balcarce deberá reclamar por vía ejecutiva el saldo de precio del boleto de compraventa por el saldo adeudado y se adicionará un interés punitorio equivalente a la tasa activa para descuentos de documentos comerciales, fijada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires.----------

ARTÍCULO 10.- OFERENTES: Los oferentes podrán ser personas físicas o jurídicas.-

---------- **A)** Las personas físicas deberán concurrir al acto de Subasta muñidas de documento de identidad.-

B) Las personas jurídicas deberán concurrir al acto de Subasta muñidos de: **B.1)** 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 de cinco (5) días. En su defecto, se lo tendrá por adjudicatario definitivo. El comitente constituirá domicilio en su presentación.----------

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

ARTICULO 13.- NOTIFICACIONES: Todas las notificaciones a los oferentes respecto ---------- del proceso Subasta Pública -en segundo llamado- 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 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 Sr. 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 Ordinarios del Departamento Judicial de Mar del Plata.----------

ARTÍCULO 15.- ESCRITURACIÓN: 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 del 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 él mismo designare. Pesarán 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.----------

ARTICULO 16.- DESTINO DE LOS FONDOS: Los importes obtenidos en el marco de ---------- las enajenaciones realizadas por medio la Subasta Pública reglada en la presente Ordenanza, se destinarán, en un 85%: **1)** A la adquisición de medicamentos e insumos para ser utilizados en la atención de pacientes **2)** En inversiones en infraestructura, materiales y/o mano de obra relacionada a los servicios de salud que brinda el Hospital Municipal Subzonal de Balcarce, especialmente para la finalización de la obra del Centro de diagnóstico por Imágenes. **3)** El 15% restante se destinará a infraestructura y/o todo lo necesario para la realización de proyectos turísticos y/o educativos de nuestra ciudad.------

ARTICULO 17.-Cúmplase, comuníquese, regístrese, publíquese.----------

DADA en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante, en Sesión Ordinaria, a los doce días del mes de mayo de dos mil veintidós – Agustín Cassini - PRESIDENTE – Mercedes Palmadés – SECRETARIA ----------

MERCEDES PALMADES
SECRETARIA HCD

AGUSTIN CASSINI
PRESIDENTE
H.C.D. BALCARCE