



Honorable Concejo Deliberante

2025

Ordenanza

Número:

Referencia: ORDENANZA N° 120/25

TESTIMONIO:

VISTO:

El expediente administrativo caratulado “Análisis ampliación de superficie de Hospital Felipe Antonio Fossati” Expte. n° 6931/B/2025, y;

CONSIDERANDO:

Que en fecha de 26 de junio de 2025, el Dr. Javier Reino, Director Asociado del Hospital Subzonal de Balcarce, por medio de nota, manifestó la necesidad de adquirir el inmueble sito en calle 30 Nro. 732, con el objetivo de mejorar la guardia hospitalaria, cuya demanda de atención se incrementó notablemente en los últimos años por el crecimiento de la ciudad.- El proyecto planteado conforme manifestó el Director del Hospital es: “*crear una guardia pediátrica con triage, sala de espera, consultorio de demanda espontánea, sala de observación (internación en guardia pediátrica), que cuente con el shock room adecuado a esa situación, atención de las familias completa en un sitio con todas las especialidades, en caso de accidentes, contando con el resto del recurso humano disponible, como enfermeros, camillero, secretarias, vigilancia, etc.* “*Debe resaltarse que la adquisición propuesta reviste un alto interés público y social, ya que permitirá ampliar y mejorar de forma inmediata la capacidad de respuesta del sistema de salud local, garantizando la atención oportuna y segura de la población infantil y sus familias. En este caso, el inmueble lindero al Hospital Subzonal constituye la única alternativa que permite la ejecución inmediata de la guardia pediátrica proyectada, garantizando su integración física y funcional con el resto de las dependencias hospitalarias y optimizando el uso del recurso humano y material disponible. Su ubicación colindante es condición esencial para el éxito del servicio, no existiendo otros inmuebles en el partido que reúnan dichas condiciones*”.-

Es menester destacar que el Hospital Subzonal Felipe Antonio Fossati es el único efector de salud del Partido de Balcarce, brindando servicios a una población, que según el último censo nacional supera los 50.000 habitantes. Por lo tanto aumentar la superficie del nosocomio es imprescindible para optimizar el uso de recursos y mejorar la atención de los pacientes.-

En fecha de 2 de julio de 2025, el Secretario de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos informó: “*(...)de acuerdo a la inspección ocular realizada por personal de nuestra Dirección de Obras, que el inmueble ubicado en calle 30 Nº 732, reúne las características requeridas para reacondicionar el bien para uso hospitalario. Otra ventaja a destacar es que, además de poseer las características apropiadas para dicho fin, la casa se encuentra lindera a la guardia del Hospital, de manera que se trata de una ubicación óptima para la conexión de actividades hospitalarias que deberán compartir el uso de espacios y funciones comunes.*”

El inmueble catastralmente identificado como Circunscripción I, Sección B, Manzana 172, Parcela 4 b, Partida (008) 10270, sito en calle 30 nro. 732, se encontraba publicado en la página web del Martillero Daniel Manzanares, en el valor de US\$90.000.-

La Dirección de Regularización Dominial entabló negociaciones con el Martillero Daniel Manzanares, Registro N° 2472, quien indicó en fecha de 21 de julio del corriente que el valor del inmueble catastralmente identificado como Circunscripción I, Sección B, Manzana 172, Parcela 4 b, Partida (008) 10270, sito en calle 30 nro. 732 es de US\$90.000. Precio que coincide con el publicado en el sitio web del mencionado profesional. Asimismo manifestó que proponía junto a su cliente como oferta para vender el inmueble, US\$ 40.000, más los 3 lotes catastralmente identificados como: Circunscripción XI, Sección A, Chacra 58, Fracción 2, Parcela 7, Sub parcelas 7c y 7d, y Circunscripción XI, Sección A, Chacra 28, Manzana 28 f, Parcela 9.-

En fecha de 01 de Agosto de 2025, la Oficina de Tasaciones de la Municipalidad de Balcarce determinó que el valor del inmueble Circunscripción I, Sección B, Manzana 172, Parcela 4 b es de PESOS CIENTO VEINTITRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL (\$123.750.000), y que el valor de los lotes catastralmente identificados como Circunscripción XI, Sección A, Chacra 58, Fracción 2, Parcela 7, Sub parcelas 7c y 7d, asciende a equivalente a Pesos Cuarenta y Nueve Millones (\$49.000.000).-

En fecha de 4 de agosto de 2025 El Director de Regularización Dominial de la Municipalidad trasmitió la siguiente oferta un valor total equivalente Pesos Ciento Veintiún Millones Novecientos Treinta Mil (\$121.930.000), compuesto por los siguientes bienes: “1.-) Pesos Setenta y Dos Millones Seiscientos Diez Mil (\$ 72.610.000), a pagar en el momento de la escrituración del inmueble. 2.-) 2 lotes catastralmente identificados como: Circunscripción XI, Sección A, Chacra 58, Fracción 2, Parcela 7, Sub parcelas 7c y 7d, con un valor equivalente a Pesos Cuarenta y Nueve Millones Trescientos Veinte Mil (\$ 49.320.000). Condiciones: 1.-) Gastos de Escritura Inmueble catastralmente identificado como: Circunscripción I, Sección B, Manzana 172, Parcela 4b, Partida (08) 10270, en la proporción de Ley. 2.-) Cédulas catastrales: La cedula catastral del inmueble Circunscripción I, Sección B, Manzana 172, Parcela 4b, Partida (08) 10270 será a cargo de la parte vendedora. 2) Las cédulas de los lotes catastralmente identificados como: Circunscripción XI, Sección A, Chacra 58, Fracción 2, Parcela 7, Sub parcelas 7c y 7d serán a cargo de la Municipalidad de Balcarce. 3.-) Honorarios profesionales: La Municipalidad de Balcarce abonara al Martillero Daniel Manzanares, la suma equivalente al 3% del monto total de la operación. Conforme Articulo 54 sección II inciso a) de la Ley 10973 de la Provincia de Buenos Aires 4.-) La Municipalidad se hará cargo del desmalezamiento de los lotes catastralmente identificados como Circunscripción XI, Sección A, Chacra 58, Fracción 2, Parcela 7, Sub parcelas 7c y 7d, labores que incluyen el retiro de árboles y arbustos. 5.-) La Municipalidad asume el compromiso de realizar la subdivisión correspondiente para generar las parcelas 7c y 7d y de entregar la documentación necesaria para su escrituración, en un plazo máximo de 12 meses. 6.-) La

Municipalidad de Balcarce asume las labores de agrimensura, a su costo, de los lotes catastralmente identificados como Circunscripción XI, Sección A, Chacra 58, Fracción 2, Parcela 7, Sub parcelas 7c y 7d, incluyendo su amojonamiento. 7.-) Los gastos de Escritura de lotes catastralmente identificados como Circunscripción XI, Sección A, Chacra 58, Fracción 2, Parcela 7, Sub parcelas 7c y 7d, correrán por la parte adquirente, desligando a la Municipalidad de costo alguno.”.-

En fecha de 7 de agosto de 2025, el Sr. Hugo Sebastián Scinardo, DNI 13.231.158, propietario del inmueble catastralmente identificado como Circunscripción I, Sección B, Manzana 172, Parcela 4 b, acepto la oferta descripta en párrafo anterior, indicando solamente las siguientes dos condiciones: 1.-) Que al momento de la Escrituración el dólar oficial tipo vendedor del Banco de la Nación Argentina no supere la cotización de Pesos Mil Cuatrocientos (\$1.400). Caso contrario se reserva el derecho de desistir la aceptación de la oferta, sin que las partes puedan efectuarse reclamo alguno. 2) Que la Escribana interveniente sea Celeste Adobatti, Notaria Titular al Registro número UNO del Partido de Balcarce”. El Director de Regularización Dominial labró un acta, cual fue suscripta por el Sr. Hugo Sebastián Scinardo y el Martillero Daniel Manzanares, cual fuera incorporada a las presentes actuaciones.-

El Honorable Tribunal de Cuentas de la Provincia de Buenos Aires, en consulta 801 D.C Compra de Inmueble (Forma Directa), Expediente 4047-15188/05 determino: “(...)Con carácter general la doctrina de este Organismo ha admitido la adquisición de inmuebles en forma directa, obviando el proceso licitatorio, en los supuestos en que las autoridades municipales acrediten que los seleccionados son aquellos que por sus características particulares - ubicación, disponibilidad de oferta, etc. -, son los únicos que pueden destinarse a un proyecto a implementar, ello en base a la excepción prevista en el artículo 156 inciso 1 de la Ley Orgánica de las Municipalidades. También ha dictaminado que una vez determinado el inmueble se deberá probar que el precio que se abona se ajusta a los valores del mercado, mediante una tasación practicada por un organismo público o una comisión interna existente en el ámbito municipal o conformada a tales efectos, o a través de una certificación sobre que el mismo se ajusta al precio del mercado firmada por el Secretario del ramo y el Contador Municipal, de acuerdo al procedimiento previsto por el inciso 10 del citado artículo. Visto que el criterio a seguir por las autoridades comunales con la adquisición del bien responde a un elevado interés social, lo cual se convertirá en una fuente de empleo de suma importancia y teniendo en cuenta el informe producido por la Oficina de Producción del municipio, considerando que el mismo es el único inmueble situado en el partido que reúne las condiciones necesarias para el desarrollo de la actividad propia de la empresa, que además existe una tasación oficial del Banco de la Provincia de Buenos Aires, se entiende que dicha compra encuadra claramente dentro de las operaciones admitidas por nuestra doctrina..”

Conforme surge del análisis factico de la cuestión planteada expuesta “ut supra”, se puede vislumbrar que la oferta de compra del inmueble objeto de las presentes actuaciones, encuadra con los requisitos que el Honorable Tribunal de Cuentas de la Provincia de Buenos Aires determino para la compra de inmuebles en forma directa, estando probado el interés público, y social, ya que permitirá ampliar y mejorar de forma inmediata la capacidad de respuesta del sistema de salud local, garantizando la atención oportuna y segura de la población infantil y sus familias. Siendo la única alternativa que permite la ejecución inmediata de la guardia pediátrica proyectada, garantizando su integración física y funcional con el resto de las dependencias hospitalarias y optimizando el uso del recurso humano y material disponible. Su ubicación colindante es condición esencial para el éxito del servicio, no existiendo otros inmuebles en el partido que reúnan dichas condiciones.-

En fecha de 2 de agosto de 2025 el Director de Regularización Dominial indicó: “Del análisis factico y normativo de la cuestión planteada surge que: El procedimiento utilizado para efectuar la compra directa del inmueble catastralmente identificado como Circunscripción I, Sección B, Manzana 172, Parcela 4 b, Partida (008) 10270, se adecua a los requisitos exigidos por el Honorable Tribunal de Cuentas de la Provincia de Buenos Aires para realizar

compra directa conforme Artículo 156 inciso 1.-) de la LOM, por las siguientes cuestiones: 1.-) La característica particular de la casa que el Municipio pretende adquirir, en relación a su ubicación lindante a la guardia del Hospital municipal Subzonal de Balcarce, hace que sea única en cuanto a la función a cumplir, conforme manifestó, en el uso de su competencia, el Director del Hospital y el Secretario de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos. 2.-) Se encuentra probado que el precio se ajusta a los valores de mercado, ya que el inmueble, más allá de la suma pretendida por su propietario y martillero asignado, fue tasado por la Oficina de Tasaciones Municipales. Sugiriendo sean elevados al Honorable Concejo Deliberante las actuaciones a los efectos de que se de tratamiento a: “1.-) La autorización de compra en forma directa del inmueble catastralmente identificado como: Circunscripción I, Sección B, Manzana 172, Parcela 4 b, Partida (008) 10270, sito en calle 30 nro. 732, a su Titular Dominial, Sr. Hugo Sebastián Scinardo, DNI N° 13.231.158. 2.) La forma de pago acordada entre las partes, a saber: a.-) Pesos Setenta y Dos Millones Seiscientos Diez Mil (\$ 72.610.000), a pagar en el momento de la escrituración del inmueble. b.-) 2 lotes catastralmente identificados como: Circunscripción XI, Sección A, Chacra 58, Fracción 2, Parcela 7, Sub parcelas 7c y 7d, con un valor equivalente a Pesos Cuarenta y Nueve Millones Trescientos Veinte Mil (\$ 49.320.000)”.-

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 N° 120/25

ARTÍCULO 1.- AUTORIZACIÓN DE COMPRA: Autorizase al Departamento Ejecutivo a efectuar compra del inmueble catastralmente identificado como: Circunscripción I, Sección B, Manzana 172, Parcela 4 b, Partida (008) 10270, sito en calle 30 nro. 732, a su Titular Dominial, Sr. Hugo Sebastián Scinardo, DNI N° 13.231.158.-

ARTICULO 2.- PAGO DEL PRECIO: El precio total de la compra se fija en Pesos Ciento veinte millones novecientos treinta mil (\$121.930.000), que la Municipalidad de Balcarce efectuará de la siguiente forma: a.-) Pesos Setenta y Dos Millones Seiscientos Diez Mil (\$ 72.610.000), a pagar en el momento de la escrituración del inmueble. b.-) 2 lotes catastralmente identificados como: Circunscripción XI, Sección A, Chacra 58, Fracción 2, Parcela 7, Sub parcelas 7c y 7d, con un valor equivalente a Pesos Cuarenta y Nueve Millones Trescientos Veinte Mil (\$ 49.320.000).-

ARTÍCULO 3.- OTORGAMIENTO DE BOLETO DE COMPROVANTA: La Dirección de Regularización Dominial deberá proceder otorgamiento del respectivo boleto de compraventa. Cual será posteriormente convalidado por el Sr. Intendente Municipal y refrendado por un Secretario.-

En el 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, 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) Garantía de Evicción, Vicios Ocultos y Saneamiento, conforme Artículo 1034 del Código Civil y Comercial de la Nación; 8) El Inmueble deberá entregarse libre de deuda y gravámenes, asumiendo el vendedor todo los impuestos anteriores a la escrituración, siendo por parte del comprador los posteriores a la Escrituración 9) La obligación del vendedor de presentar el respectivo convenio de desalojo de los ocupantes del inmueble en el momento de la escritura; 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 4.- ESCRITURACIÓN: La Escritura traslativa de dominio del inmueble catastralmente identificado como Circunscripción I, Sección B, Manzana 172, Parcela 4 b, Partida (008) 10270, se confeccionara al momento del pago de la suma acordada en Artículo 1º) Inciso a.), se tramitará ante la Escribana Celeste Adobatti, Notaria Titular al Registro número UNO del Partido de Balcarce, corriendo los gastos que demande en la proporción de Ley. 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 5.- CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS INMUEBLES identificados catastralmente como Circunscripción XI, Sección A, Chacra 58, Fracción 2, Parcela 7, Sub parcelas 7c y 7d: a.-) Las cedulas catastralmente de los serán tramitadas por la Municipalidad de Balcarce a su costo.- b.-) La Municipalidad se hará cargo del desmalezamiento de los lotes, labores que incluyen el retiro de árboles y arbustos. c.-) La Municipalidad asume el compromiso de realizar la subdivisión correspondiente para generar las parcelas 7c y 7d y de entregar la documentación necesaria para su escrituración, en un plazo máximo de 12 meses. d.-) La Municipalidad de Balcarce asume las labores de agrimensura, a su costo.- e.-) Los gastos de Escritura de lotes, correrán por la parte adquirente, desligando a la Municipalidad de costo alguno.”.-

ARTICULO 6.- HONORARIOS PROFESIONALES: Autorícese al Departamento ejecutivo abonar al Martillero Daniel Manzanares, por la suma equivalente al 3% del monto total de la operación, conforme Artículo 54 sección II inciso a) de la Ley 10973 de la Provincia de Buenos Aires.-

ARTICULO 7.- DESTINO DEL INMUEBLE: El inmueble será afectado al uso del Hospital Subzonal Felipe Antonio Fossati.-

ARTICULO 8.- Cúmplase, comuníquese, regístrese, publíquese

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