



Honorable Concejo Deliberante
2025

Ordenanza

Número:

Referencia: ORDENANZA N° 124/25

TESTIMONIO:

VISTO:

El expediente administrativo caratulado “Análisis posible enajenación de lote Circ. II- Parc.: 157 c- según Artículo 25° Inc. “C” de la Ley 9533/80, y

CONSIDERANDO:

Que en fecha de 2 de septiembre de 2019, Raúl Fernández Criado en representación de FERGO S.C.A. presentó nota solicitando la escrituración del inmueble catastralmente identificado como Circunscripción II, Parcela 157 c, fundamentando su solicitud en la posesión pacífica e ininterrumpida que tenían sobre el lote desde el año 1967. Asimismo, conforme prueba aportada por la empresa, realizaron actos posesorios a título de dueño, como el pago de impuesto inmobiliario hasta el año 1987 y el emplazamiento y cuidado del alambrado perimetral.

La Dirección de Regularización Dominial de la Municipalidad de Balcarce, en el año 2019 relevó un sobrante fiscal, cuya denominación catastral es Circunscripción II, Parcela 157 c, y que posee una superficie de 29 H, 52 A, 89 C.

Con el objeto de preservar los bienes de dominio municipal, se formó el expediente administrativo N° 229-B/2023, en el que se recopilieron todos los antecedentes del inmueble. Asimismo, se realizaron inspecciones in situ, en las que se constató la utilización por linderos. Se solicitó Informe de Dominio del inmueble, cuyo resultado indicó que la Municipalidad de Balcarce es el Titular de la Parcela, y expresó los siguientes antecedentes y características: “Fracción de Terreno: ubicada en el Partido De Balcarce; constituye un sobrante del plano 8-51-58, y de acuerdo al mismo se desig. Como lote CIENTO CINCUENTA Y SIETE-c; mide: al N.E. 204, ms. 70 cms. Lindando, c/ parc.

155; al S.E, 1447 ms. c/ parc. 158; al S.O, 204 ms.60 cms, c/ parc. 1142; y al N.O, 1440 ms. 60 cms; c/ parc. 156-b; con sup. De: 295.289 ms. 1 dm., cdos. Nota: Plano protocoliz, al F° 10.379/58, Reg de Planos.

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 este punto, es importante destacar que la explotación agropecuaria, no se encuentra dentro de las actividades que normalmente desarrolla el Municipio.

Existen necesidades que no pueden esperar, siendo que su demora puede generar perjuicios irreparables. Una de ellas, es la de contar con un Hospital acorde a la demanda de los tiempos que atravesamos. Es por eso que el Municipio emprendió una obra, de gran envergadura, que consiste en la refracción del nosocomio local, cuya situación edilicia se encuentra en un importante grado de deterioro, acorde a los años de antigüedad que posee, la que incluye remplazo y modernización de equipamiento. Siendo este el único efector de salud del Partido de Balcarce, que brinda servicios a una población, que según el último censo nacional supera los 50.000 habitantes, sus instalaciones deben estar en perfecto estado de conservación.

Ante la realidad planteada en párrafo anterior se evaluó la posibilidad de efectuar la venta del predio de trato, para poder solventar las obras de reparación del Hospital. Es por esto que se notificó a su linderos a los fines de que manifiesten su interés de participar eventualmente de la compra, conforme el Artículo 25 del Decreto- Ley 9533/80, cual determina: “Podrá efectuarse la transferencia en forma directa, en venta o donación, con exclusión del régimen de subasta pública y previa determinación del estado ocupacional, cuando: c) Se trate de fracciones fiscales, de cualquier origen, que resulten inadecuadas por sus características para su utilización independiente y solicite la compra un propietario lindero. Cuando fueren varios los propietarios linderos interesados, la venta se realizará mediante licitación privada entre ellos. d) Lo requieran ocupantes que acrediten fehacientemente la erección de mejoras o construcciones permanentes con una antelación de tres (3) años a la fecha de la petición.”

Conforme captura de Carto Arba de fs. 2 e Informes de fs. 7-19 los linderos son: a) Inmueble 155 de propiedad de Javier Esperanza, b) Inmueble 156 b propiedad de “FERGO Sociedad en Comandita por Acciones, c) Inmueble 158 e, 158 c, 158 a propiedad de “La Pastora Sureña S.A.”, Inmueble 1142 c propiedad de “SOPROGA S.A”, inmueble 1142 g propiedad de “Las Blancas SRL”.

La Dirección de Regularización Dominial, notificó a: a) “La Pastora Sureña S.A” b) Javier Esperanza, c) “FERGO Sociedad en Comandita por Acciones”, d) “SOPROGA S.A”, e) “Las Blancas SRL” a los fines de analizar la factibilidad de venta del sobrante fiscal, conforme lo provisto por el artículo 25 inciso c) del Decreto/Ley 9533/80.

En fecha de 8 de agosto de 2024, el Sr. Mariano Alfredo Lemmi, en su carácter de apoderado de la sociedad “La Pastora Sureña S.A”, indico que la sociedad desistía de la posibilidad de participar conforme artículo 25 de la Ley 9533/80, como interesado de la compra del inmueble catastralmente identificado como Circunscripción II, Parcela 157 c. Asimismo manifestó que no presentaba oposición alguna a una eventual compra de la parcela, que efectúe otro lindero.

En fecha de 16 de abril de 2025, el Señor Javier Speranza, manifestó por medio de acta, que desistía de la opción de participar, conforme Artículo 25 de la Ley 9533/80 como interesado de la compra de la parcela 157 c, y que no presentaba oposición para que otro lindero adquiriera el inmueble.

En fecha de 21 de abril de 2025, el Señor Jorge Claudio Agüero, en su carácter de Apoderado de “Las Blancas SRL” manifestó por medio de acta, que la empresa desistía de la opción de participar, conforme Artículo 25 de la Ley 9533/80 como interesada de la compra de la parcela 157 c, y que no presentaba oposición para que otro lindero

adquiera el inmueble.

En fecha de 5 de mayo de 2025, el Sr. Horacio Marcelo Tufro, en su carácter de Apoderado de “SOPROGA” manifestó por medio de acta, que la empresa desistía de la opción de participar, conforme Artículo 25 de la Ley 9533/80 como interesada de la compra de la parcela 157 c, y que no presentaba oposición para que otro lindero adquiriera el inmueble.

En fecha de 4 de agosto de 2025, el Señor Raúl Fernández Criado, en representación de la sociedad que gira bajo la denominación “FERGO S.C.A” solicitó acogerse al Artículo 25 del Decreto- Ley N° 9533/80 incisos “c” y “d”, con la finalidad de que la empresa pueda adquirir por compraventa el sobrante fiscal.

Cabe destacar que en fecha de 17 de julio del corriente, agentes de la Municipalidad, inspeccionaron el lote, cotejando que el campo se encontraba alambrado, corroborando que las mejoras que la empresa había indicado en el año 2019 que habían sido instaladas hace más de 3 años, efectivamente existían.

En fecha de 22 de julio de 2025 la Oficina de Tasaciones de la Municipalidad de Balcarce determinó que el valor de la parcela 157 c es de PESOS SETENTA Y NUEVE MILLONES setecientos cuatro mil (\$ 79.704.000).

En fecha de 4 de agosto, el Señor Raúl Fernandez Criado, presentó tasación de la parcela 157 c, confeccionada por J.L Concaro & Cía. S.R.L, que determinó un valor total de la parcela en Dólares Cincuenta y Tres Millones Ciento Cincuenta y Dos Mil c/ 02/100 (US\$ 53.152.000,02).

En fecha de 29 de julio, la Secretaría de Desarrollo Social de la Municipalidad de Balcarce comunicó que el sobrante fiscal catastralmente identificado como Circunscripción II, Parcela 157c, no era de utilidad para su área, debido a que las actividades que realizan inexorablemente tienen que estar emplazadas en la ciudad, siendo este el lugar adecuado para la acción social. Por lo que la parcela resulta inadecuada por sus características para su uso independiente.

En fecha de 1° de agosto, el Secretario de Gobierno de la Municipalidad de Balcarce informó que el sobrante fiscal identificado como Circunscripción II, Parcela 157 c, no resulta de utilidad, ya que la parcela en cuestión resulta inadecuada por sus características para su utilización independiente, por la lejanía que el inmueble tiene con la ciudad de Balcarce, siendo que las diferentes dependencias a su cargo, únicamente están situadas en el ejido urbano.

En fecha de 5 de agosto, el Secretario de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos comunicó que la parcela en cuestión no resulta de utilidad, por razones relacionadas a la distancia, explotación y costos. Por lo tanto la parcela resulta inadecuada por sus características para su utilización independiente.

En fecha de 7 de agosto, la Secretaría de Hacienda informo que el sobrante fiscal identificado catastralmente como: Circunscripción II, Parcela 157 c no es de utilidad para su área, visto que la Secretaria tiene sus dependencias nucleadas en el Palacio Municipal. Por lo tanto la parcela resulta inadecuada por sus características para su utilización independiente.

En fecha de 14 de agosto el representante de la sociedad interesada en la compra del predio efectuó la siguiente oferta formal e irrevocable: La compra de la parcela 157 c, por la suma de Pesos Ochenta y Dos Millones Doscientos Mil (\$ 82.200.000), a pagar en el otorgamiento de la Escritura de Dominio por el Municipio de Balcarce a favor de FERGO SCA. Estableciendo que entre las partes se reservan el derecho de desistir la oferta, sin que puedan efectuarse reclamo alguno el caso de que el dólar OFICIAL del Banco de la Nación Argentina supere los Pesos Mil Cuatrocientos (\$1.400), o disminuya a un valor inferior a Pesos Mil Doscientos Cincuenta (\$1.250).

Asimismo, FERGO S.C.A designó como Escribana interviniente a Celeste Adobbati, Notaria Titular al Registro número Uno del Partido de Balcarce, indicando que los gastos que conlleven la escrituración correrán por parte de la empresa, desligando a la Municipalidad de pago alguno.

El artículo 25 de Decreto/Ley 9533/80 determina: “Podrá efectuarse la transferencia en forma directa, en venta o donación, con exclusión del régimen de subasta pública y previa determinación del estado ocupacional, cuando: inciso c) Se trate de fracciones fiscales, de cualquier origen, que resulten inadecuadas por sus características para su utilización independiente y solicite la compra un propietario lindero. Cuando fueren varios los propietarios linderos interesados, la venta se realizará mediante licitación privada entre ellos.”. En este punto, como fue descripto “ut supra”, la totalidad de las secretarías de la Municipalidad de Balcarce, indicaron que el sobrante fiscal, no es de utilidad y que resulta inadecuado por sus características para su utilización independiente. Por otro lado, el oferente, resulta ser propietario de una parcela lindera, mientras que los otros linderos desistieron de la posibilidad de participar de la compra del inmueble. Por ende, la propuesta se adecuaría al inciso de mención. d) “Lo requieran ocupantes que acrediten fehacientemente la erección de mejoras o construcciones permanentes con una antelación de tres (3) años a la fecha de la petición”. Sobre este inciso, resulta menesteroso destacar que se pudo cotejar en el sobrante fiscal mejoras, que según las propias manifestaciones del representante del oferente, fueron instaladas en un tiempo superior a los 3 años de antigüedad. Por otro lado, un dato no menor, son las características de las mejoras efectuadas sobre el predio, que es esencialmente rural. El alambrado perimetral, es esencial para la explotación de animales, que es una de las principales actividades que se puede desarrollar en la parcela. Por ende, entendemos que la oferta encuadra en el inciso de análisis.

Doctrina del Honorable Tribunal de Cuentas de la Provincia de Buenos Aires: CONSULTA DIGITAL 11152 2024:)(...) “Respecto a la venta del inmueble municipal, el Decreto Ley N° 9533/80 establece el régimen para los inmuebles del dominio municipal, el cual en su artículo 21 determina que la venta se efectuará en pública subasta o en forma directa en los casos taxativamente permitidos, los cuales están expresadas en el artículo 25. En cuanto al caso concreto, los incisos c) y d) de dicho artículo determinan cuando “...c) Se trate de fracciones fiscales, de cualquier origen, que resulten inadecuadas por sus características para su utilización independiente y solicite la compra un propietario lindero... d) Lo requieran ocupantes que acrediten fehacientemente la erección de mejoras o construcciones permanentes con una antelación de tres (3) años a la fecha de la petición...”. En sendas propuestas, la Empresa Bruno Construcciones S.A. se había comprometido a la realización de los planos de mensura y subdivisiones como toda gestión inherente a la aprobación e inscripción correspondiente al inmueble y a la tasación del inmueble realizada por martillero y contador público con la correspondiente intervención del colegio profesional. No obstante, la propuesta de la compradora, el artículo 26 del Decreto Ley N° 9533/80 prevé que se deberán presentar a efectos de disponer la venta las tasaciones especiales por la autoridad de aplicación o por alguno de los organismos o instituciones indicados en el artículo 21, a) Municipalidades; b) Banco de la Provincia de Buenos Aires; c) Otras instituciones bancarias oficiales. (...) Por todo lo expresado, se considera que es factible llevar adelante la permuta, atendiendo especial reparo a las recomendaciones aquí vertidas.”. Asimismo tuvo otro pronunciamiento similar en CONSULTA DIGITAL 2423-2021: “Analizadas la totalidad de estas actuaciones, debemos decir que la enajenación de bienes inmuebles de las Municipalidades se encuentra regulada por el Decreto-Ley N° 9533/80 (Régimen de los Inmuebles del Dominio Municipal y Provincial), más precisamente por los Capítulos III y IV del Título II de dicha norma (conforme lo establece el artículo 8° de la misma). Tal es la doctrina que sostiene este Organismo, la cual se encuentra receptada en los expedientes N°4008-01763-2017-0-1 (Balcarce 14/02/18), N 5300-5/2013 (Bragado 08/03/13), entre otros. Ahora bien, para los casos específicos traídos a consulta, debemos decir que para la venta directa de inmuebles contemplados como “sobrantes fiscales” en los términos del inciso 3) del artículo 11° del Decreto-Ley N°9533/80, resultaría aplicable el inciso c) del artículo 25° de dicha norma, siempre y cuando se cumplan los requisitos allí contemplados. Es decir, se trate de fracciones fiscales, de

cualquier origen, que resulten inadecuadas por sus características para su utilización independiente y solicite la compra un propietario lindero. Para el caso de inmuebles propiedad del municipio que se encuentren en posesión de particulares, podría realizarse su venta directa en los términos del inciso d) del artículo 25° de la normativa mencionada, siempre que también se reúnan los requisitos allí contemplados. Ello es, lo requieran ocupantes que acrediten fehacientemente la erección de mejoras o construcciones permanentes con una antelación de tres años a la fecha de la petición. Asimismo, debemos recordar que para la realización de las ventas de inmuebles se deberá contar con tasaciones oficiales y no particulares, conforme lo dispone el artículo 26° del Decreto- Ley N°9533/80 cuando dice que “A los efectos de disponer las ventas se realizarán en todos los casos tasaciones especiales por la autoridad de aplicación o por alguno de los organismos o instituciones indicados en el artículo 21...”. Esto es Municipalidades, Banco Provincia u otras instituciones bancarias oficiales. Por último, no debemos perder de vista la autorización que exige el artículo 55° de la Ley Orgánica de las Municipalidades en cuanto a que “El Concejo autorizará las transmisiones, arrendamientos o gravámenes de los bienes públicos y privados municipales por mayoría absoluta del total de sus miembros...”. Conforme surge del análisis factico de la cuestión planteada expuesta “ut supra”, se puede vislumbrar que la propuesta planteada por “FERGO S.C.A.” encuadra dentro de lo normado en incisos “c” y “d” del artículo 25 del Decreto/Ley 9533/80, ya que la oferta fue presentada por un lindero de un sobrante fiscal municipal, que según los informes emitidos por las distintas secretarías de la Municipalidad de Balcarce, resulta inadecuado por sus características para su utilización independiente. De igual forma la sociedad acreditó mejoras que datan de una antigüedad mayor a 3 años.

Es menester resaltar que como fuera descripto “ut supra” un privado reclamaba derechos por el inmueble objeto de la presente Ordenanza, que de haber prosperado dejarían a la comunidad balcarceña sin ningún tipo de rédito o aprovechamiento común de sus posibles utilidades.

Por último, vale destacar que el dinero que se obtendrá de la venta de un inmueble ocioso, que por su naturaleza no permite ser explotado por la Municipalidad, será destinado al Hospital Subzonal Felipe Fossati, que como fue desarrollado por la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, es esencial para la vida de los balcarceños. 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 sus atribuciones, sanciona la siguiente:

ORDENANZA N° 124/25

ARTÍCULO 1.- AUTORIZACIÓN DE VENTA DIRECTA: Autorízase al Departamento Ejecutivo a efectuar venta directa del sobrante fiscal catastralmente designado como Circunscripción II, Parcela 157c, Matricula 9121, Superficie 29 Hectáreas, 52 Áreas, 89 Centiáreas a “FERGO S.C.A.”, por aplicación de los incisos c) y d) del artículo 25° del Decreto/Ley N° 9533/80.

ARTÍCULO 2.- CONSTATACIÓN DEL ESTADO DE OCUPACIÓN: Previamente a la venta, deberá constatarse su estado de ocupación (conforme artículo 23° del Decreto – Ley N° 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.- PAGO DEL PRECIO: El precio total de la venta se fija en Pesos ochenta y dos millones doscientos mil (\$ 82.200.000), que “La Pastora Sureña S.A.” a pagar en el otorgamiento de la Escritura de Dominio por el Municipio de Balcarce a favor de FERGO S.C.A., estableciendo que entre las partes se reservan el derecho de

desistir la oferta, sin que puedan efectuarse reclamo alguno el caso de que el dólar OFICIAL del Banco de la Nación Argentina supere los Pesos Mil Cuatrocientos (\$1.400), o disminuya a un valor inferior a Pesos Mil Doscientos Cincuenta (\$1.250). La posesión del lote se otorgará al momento de abonado el precio total del mismo. Los importes que se perciban en concepto de precio total o parcial, se depositarán en las cuentas habilitadas a tal efecto por la Municipalidad de Balcarce (artículo 22° inc. d Decreto – Ley N° 9533/80).

ARTÍCULO 4.- OTORGAMIENTO DE BOLETO DE COMPRAVENTA: La Dirección de Regularización Dominial deberá proceder otorgamiento del respectivo boleto de compraventa, el cual será posteriormente convalidado por el Señor 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) 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 5.- ESCRITURACIÓN: La escritura traslativa de dominio se confeccionará al momento del pago de la suma acordada en Artículo 3°), se tramitará ante la Escribana Celeste Adobbati, Notaria Titular al Registro número UNO del Partido de Balcarce. Pesaran 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 6.- DESTINO DE LOS FONDOS: Los importes obtenidos en el marco de la venta reglada en la presente Ordenanza, se destinarán, en un 100% en inversiones de insumos, infraestructura, materiales y/o mano de obra relacionada a los servicios de salud que brinda el Hospital Municipal Subzonal de Balcarce.

ARTÍCULO 7.- Derógase la Ordenanza N° 75/2021 por caer en abstracto.

ARTÍCULO 8.- Cúmplase, comuníquese, regístrese, publíquese.-

DADA en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante, en Sesión Ordinaria, a los veintiocho días del mes de agosto de dos mil veinticinco. FIRMADO: Agustín Cassini - PRESIDENTE - Carlos Hernán D'Elia - PROSECRETARIO.-