



**Honorable Concejo Deliberante**  
2024

**Ordenanza**

**Número:**

**Referencia:** ORDENANZA N° 158/24

---

**TESTIMONIO:**

**VISTO:**

El expediente administrativo N° 4698-B/2024, caratulado “Subasta de 5 lotes Municipales”, y

**CONSIDERANDO:**

Que el creciente desarrollo edilicio de la ciudad ha superado las previsiones oficiales y se ha extendido hacia áreas marginales de la planta urbana, ocasionando en consecuencia un desborde en el ordenamiento territorial, conllevando a la necesidad de dar cumplimiento a lo normado por el Decreto Ley N° 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo. Que la Municipalidad viene aplicando de manera particular la exigencia prevista en el artículo 13° de la norma referida, 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 mentado.

Que tal práctica, si bien con respaldo legal, no logra el objetivo deseado por la ley que es la armónica distribución de espacios verdes y de uso público en las zonas aludidas más arriba.

Que dicha política sostenida desde el área de Obras Privadas consiste en exigir al propietario que pretende subdividir, la cesión de un lote a favor del Municipio con destino a espacio verde y/o público, no aprobando los respectivos planos cuando no se patentiza dicha cesión.

Que a resultas de dicho temperamento la Municipalidad cuenta en la actualidad con una gran cantidad de lotes destinados a tal fin, lo cual no cumple acabadamente la tésis de la norma de aplicación, la cual determina la

previsión de espacio para destinarlo a plazas, parques, paseos o sitios de esparcimiento con acceso al público.

Que 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 encuentran 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; lo cual, de ningún modo se refleja en la finalidad de la constitución de un espacio verde de libre acceso al público.

Que lo expresado demuestra lo inapropiado de la política actual en la materia, y que se impone su corrección y adaptación a la actual realidad de la ciudad.

Que 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, ello con arreglo a lo normado en el artículo 19° cap. II del Dto. Ley 9533/80 “Decreto ley 9533/80, CAPITULO I, ARTICULO 1°.- 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 N° 8912 -de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo”. “Decreto ley 9533/80, CAPITULO II, Desafectación del dominio público: ARTICULO 19°.- 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”.

Que por otra parte existen bienes del dominio privado municipal que al encontrarse en un solo bloque permitirían el reemplazo de los lotes cuya desafectación se promueve por la presente, tal el designado como tal el designado como Circunscripción 9, Parcela 972s, con una superficie integral de 12.811 mt2. Partida Inmobiliaria 020707-7.

Que resulta imperioso corregir tales anomalías propendiendo a generar genuinos espacios verdes de aprovechamiento para toda la población, eliminando también zonas y sectores desaprovechados, generadores de riesgos sanitarios.

Que motiva la desafectación de tales espacios- bienes 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 bien común para el cual se pretende su destino, atento resultar imperioso contar con fondos suficientes para concreción de diferente obra pública en beneficio de todos los balcarceños.

#### **POR ELLO:**

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

### **ORDENANZA N° 158/24**

**ARTÍCULO 1.-** Desaféctense los siguientes espacios verdes del uso público individualizados por la siguiente nomenclatura catastral: 1.- Circunscripción XI, Sección B, Chacra 95, Manzana 95at, parcela 3, cuya superficie total es de 1242,98 m2, sita en calle 44 esquina 87 de Balcarce. 2.- Circunscripción XI, Sección B, Chacra 95, Manzana

95ar, parcela 2, cuya superficie total es de 2530,98 m2, sita en calle 87 entre 40 y 42 de Balcarce. 3.- Circunscripción XI, Sección B, Chacra 95, Manzana 95ck, parcela 1, cuya superficie total es de 945.36 m2, sita en calle 44 (sin abrir) esquina 93 de Balcarce.

**ARTÍCULO 2.-** Aféctense en compensación y en cumplimiento de lo preceptuado por el artículo 19º del Decreto Ley N° 9533/80, como espacio verde, Circunscripción 9, Parcela 972s, con una superficie integral de 12.811 mt2. Partida Inmobiliaria 020707-7.

**ARTÍCULO 3.-** AUTORIZACIÓN DE VENTA MEDIANTE PÚBLICA SUBASTA: Autorízase al Departamento Ejecutivo a llamar a Subasta Pública conforme el procedimiento previsto en el Decreto Ley 9.533/80 de los siguientes lotes:

● Circunscripción: XI, Sección: B, Chacra: 95, Manzana 95at, Parcela: 3. Matrícula 16910. Calle 44 esquina 87 de Balcarce. Partida Inmobiliaria: 32760. Partida Municipal: 16974/00. Superficie: 1242,98 mts2. El lote no cuenta con red de agua y cloacas. Cuenta con factibilidad del servicio eléctrico. No cuenta con servicio de gas.

● Circunscripción: XI, Sección: B, Chacra: 95, Manzana: 95ar, Parcela: 2 Matrícula 16910. calle 87 entre 40 y 42 de Balcarce. Partida Inmobiliaria: 32756, Superficie: 2530,98 mts2. Partida Municipal: 16973/00. El lote no cuenta con red de agua ni cloacas. Cuenta con factibilidad del servicio eléctrico. No cuenta con servicio de gas.

● Circunscripción: XI, Sección: B, Chacra: 95, Manzana: 95ck; Parcela: 1. Matrícula 5048. Calle 44 (sin abrir) esquina 93 de Balcarce. Partida Inmobiliaria: 32031. Partida Municipal: 16971/00. Superficie: 945.36 mts2. El lote no cuenta con red de agua, ni cloacas. Cuenta con factibilidad del servicio eléctrico y de alumbrado público. No cuenta con servicio de gas.

● Circunscripción: XI, Sección: B, Chacra: 72, Parcela: 4. Matrícula 22374. Calle 55 (sin abrir) e/ 40 y 48 (sin abrir) de Balcarce. Partida Inmobiliaria: 24640. Partida Municipal: 105909/00. Superficie: 1590,80 mts2. El lote no cuenta con red de agua y cloacas. Cuenta con factibilidad del servicio eléctrico. No cuenta con servicio de gas. Este inmueble cederá una servidumbre peatonal, vehicular (para automóviles, utilitarios, camionetas, vans de uso privado y casas rodantes motorizadas hasta tres mil quinientos kilogramos (3500 kg) de peso total) y de servicios de la que será fundo sirviente del lote Circunscripción: XI, Sección: B, Chacra: 72, Parcela: 5. No regirá en el caso de que el fundo dominante sea adquirido por un lindero o que una misma persona adquiera los fundos sirviente y dominante.

● Circunscripción: XI, Sección: B, Chacra: 72, Parcela: 5. Matrícula 22344. Calle 55 (sin abrir) e/ 40 y 48 (sin abrir) de Balcarce. Partida Inmobiliaria: 24641. Partida Municipal: 105910/00. Superficie: 4823,85 mts2. El lote no cuenta con red de agua ni cloacas. Cuenta con factibilidad del servicio eléctrico. No cuenta con servicio de gas. Este inmueble contará con una servidumbre peatonal, vehicular (para automóviles, utilitarios, camionetas, vans de uso privado y casas rodantes motorizadas hasta tres mil quinientos kilogramos (3500 kg) de peso total) y de servicios de la que será fundo dominante del lote Circunscripción: XI, Sección: B, Chacra: 72, Parcela: 4. No regirá en el caso de que el fundo dominante sea adquirido por un lindero o que una misma persona adquiera los fundos sirviente y dominante.

**ARTÍCULO 4.-** CONSTATACIÓN DEL ESTADO DE OCUPACIÓN: Previamente a la venta en Subasta Pública de inmuebles municipales, deberá constatarse su estado de ocupación (conforme artículo 23º 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 5.-** 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 6.-** 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, deberá acompañar en el plazo de tres (3) días de comunicada su designación, la tasación del inmueble que le tocara 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 si no hay ofertas mejores.

**ARTÍCULO 7.-** 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 (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 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](mailto: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 8.-** 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 diez (10) 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 10° 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 9.-** 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 10.-** 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 11.-** 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 incumplimiento 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 punitivo equivalente al 2% mensual.

**ARTÍCULO 12.-** 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.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 13.-** 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 esta presentación, bajo el apercibimiento que contiene el artículo siguiente.

**ARTÍCULO 14.-** APROBACIÓN DEL DEPARTAMENTO EJECUTIVO: En todos los casos, las ventas se efectuarán condicionadas a su posterior aprobación por el Departamento Ejecutivo.

**ARTÍCULO 15.-** 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 16.-** 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 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 17.-** ESCRITURACIÓN: El particular adquirente tendrá exclusivamente a su cargo la realización de: Protocolización e Inscripción de la desafectación del lote adquirido (bien de dominio público municipal desafectado del espacio verde) y la posterior escritura traslativa de dominio a su nombre, la que 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 18.-** 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 destinará según lo normado por el artículo 33° de la Ordenanza N° 172/16 y sus modificatorias.

**ARTÍCULO 19.-** Cúmplase, comuníquese, regístrese, publíquese.-

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