



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

CPDE. EXPTE. N° 4011-16471-MB-2012-Alc.1//3284-HCD-2012 - DESPACHO N° 06 – COMISIÓN DE:
PRESUPUESTO, IMPUESTOS Y HACIENDA.-

VISTO

El Expediente N° 4011-16471-MB-12-Alc.1//3284-HCD-2012, Ref. a: Transferencia de Inmueble; y

CONSIDERANDO

Que dicho expediente se refiere a la petición formulada pro el señor Carlos Trovato, en carácter de Presidente de la firma Producciones Inmobiliarias S.A., donde solicita la transferencia de Dominio de Inmuebles;

Que lo peticionado por la firma, a través de su representante, tiene su origen en un documento suscripto oportunamente entre la Municipalidad de Berazategui y la firma Producciones Inmobiliarias S.A., por el cual la firma peticionante manifestó su intención de crear en la Localidad de El Pato un Área de Agrupamiento Industrial destinada a la instalación de varias empresas, las cuales, entre otras ventajas, ofrecerán mayores puestos de trabajo para los vecinos de este Partido. Por su parte, el señor Intendente Municipal, manifestó su voluntad de que dicho proyecto industrial se concrete;

Que no resulta novedoso, la política positiva, llevada a cabo por este Departamento Ejecutivo, en cuanto a la instalación de Industrias, resultando de ello, dos consecuencias importantes, por un lado, que la radicación de empresas, máxime en la zona en cuestión, jerarquiza un sector de nuestro Partido, que comienza poco a poco a tomar personalidad propia; y por otro lado, la gran posibilidad de creación de nuevos puestos de trabajo, que permiten la ocupación de mano de obra local;

No esta demás mencionar, que el predio solicitado, resulta, dada su extensión, un inmueble que requiere una vigilancia permanente y una inversión económica constante tendiente a mantener su estado de conservación. Evitando cualquier tipo de ocupación clandestina y/o su transformación en un sitio donde se depositen residuos y/o desechos de todo tipo, situación que atentaría contra la salubridad, higiene e incluso contra la seguridad del lugar;

Ahora bien, requerida la intervención de las oficinas técnicas correspondientes, informaron lo siguiente:

A fs. 5 la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda, informa "...que teniendo en cuenta la ubicación de la propuesta y dadas las características del entorno y del medio en el que se localiza, el proyecto presentado no interfiere ni afecta la trama urbana";

A fs. 6 la Subsecretaria de Catastro Técnico –Cercos y Aceras-, se expide informando que "Según plano 120-119-77 surgen las parcelas nombradas como:

- VII-A-19-1a, con una superficie de 14263,86 m2.
- VII-A-26-5a, con una superficie de 7.336,50 m2.
- VII-A-33-1a, con una superficie de 8.482,00 m2.
- VII-A-34-1a, con una superficie de 8.982,00 m2.
- VII-A-35-1a, con una superficie de 8.984,40 m2.

Según plano 86-243-55 surge la parcela nombrada como:

- VII-A-27 con una superficie de 8982,00 m2.
- VII-A-28-1 con una superficie de 4191,00 m2.

En tanto que las superficies de los tramos de calle son las siguientes:

- Parcela 3 de la Fracción IV, desafectada por plano 120-103-2010, con una superficie de 4311,00 m2.-
- Tramo de calle 504 entre calle 609 y Diagonal N° 1 con una superficie de 2536,13 m2.-
- Tramo de calle 504 entre calle 609 y calle 611 con una superficie de 2043,00 m2.
- Tramo de calle 609 entre calle 504 y el límite de la Parcela 5a de la Manzana 26 con una superficie de 1650,00 m2.
- Tramo de calle 610 entre calle 502 y calle 504 con una superficie de 2268,00 m2.
- Tramo de calle 610 entre calle 506 hasta el límite de la Parcela 1 de la Manzana 28 con una superficie de 1134,00 m2.

A fs. 7 acompaño croquis demostrativo;

Que solicitada la tasación oficial al Ente Descentralizado BMLA, la misma arroja un valor de \$ 2.691.000,00 (PESOS DOS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y UN MIL CON 00/100), adunadas a las presentes actuaciones a fs. 10;

Que la extensión del predio comprende áreas de dominio privado municipal, como bienes de



dominio publico municipal, (las calles). En cuanto a estos últimos, para su transmisión requieren obligatoriamente su desafectación previa del carácter que posee. En tal sentido, cabe destacar que “las
Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

CPDE. EXPTE. N° 4011-16471-MB-2012-Alc.1//3284-HCD-2012.-

calles” constituyen, de acuerdo al Decreto Ley 9.533/80, Bienes de Dominio Publico Municipal (Art. 1°), dichos bienes requieren, en forma previa a su transmisión o venta, la desafectación del carácter de Bienes Públicos, tal como lo contempla el Artículo 9° del mismo cuerpo normativo; transformándose así en Bienes de Dominio Privado, cuya venta exige el Artículo 7°, de la mencionada norma, al establecer: “Las Municipalidades deberán disponer la venta de aquellos inmuebles de su dominio privado, que no fueren necesarios para el cumplimiento de fines estatales...”;

Del caso sub-examine, surge un interrogante fundamental: ¿Procede la venta directa de los inmuebles supra descriptos?;

El Artículo 159° de la Ley Orgánica de las Municipalidades (LOM), establece textualmente: “ARTICULO 159° (Texto según Decreto Ley 8752/77) los Bienes Municipales serán enajenados por remate o licitación pública. No obstante podrá convenirse la venta: ...3. Directamente: f) (texto según Decreto Ley 9448/79) de inmuebles en planes de vivienda y de parques y zonas industriales...”;

El aludido Artículo 159°, párrafo 1°, dispone como principio general que los bienes serán enajenados por remate o licitación pública. No obstante admite procedimientos de excepción (Licitación Privada, Concurso de Precios y directamente) para los supuestos taxativamente contemplados, estableciendo en el apartado 3°, Inciso f), que podrá convenirse la venta directa “De inmuebles en... zonas industriales”...;

Por otra parte, el Artículo 8° Decreto Ley N° 9533/80 dispone que “A los efectos de la Venta y Concesión de Uso de Inmuebles, las Municipalidades se regirán por las disposiciones contenidas en los Capítulos III y IV del Título II de la presente Ley”;

El Capítulo III (Régimen de Ventas) prevé el procedimiento de subasta pública como regla general de enajenación de bienes de dominio privado, estableciendo asimismo los casos en que la venta podrá realizarse en forma directa (Artículos 20, 21 y sstes.);

De los “Fundamentos” del Decreto Ley N° 9533/80 emergen las pautas para determinar los alcances del Artículo 8°, aclarando que aquel precepto “...prevé que, en tanto no se opongan a otras disposiciones específicas, las normas que la ley contiene en los Capítulos III y IV del Título II (Régimen de Venta y Concesión), serán aplicadas también por los Municipios en cuanto fuere compatible”;

En ese marco, la regulación específica contenida en la Ley Orgánica de las Municipalidades, habilita a las Comunas para efectuar la venta directa de inmuebles ubicados en zonas industriales con los alcances y recaudos que establece, siendo de aplicación complementaria las disposiciones del Decreto Ley N° 9533/80, en cuanto fueren compatibles;

Cabe prevenir que el Artículo 159°, último párrafo de la Ley Orgánica de las Municipalidades prevé, además, que las enajenaciones deben realizarse previa tasación oficial de los bienes;

No obstante, la venta directa de los inmuebles con encuadre en el apartado 3°, Inciso f), de la norma citada, (Artículo 159° de la Ley Orgánica de las Municipalidades) podría condicionarse al efectivo destino industrial que promueve el Municipio en el plazo que al efecto disponga, contemplando la reversión del dominio y la pérdida del precio de compra para el supuesto de verificarse incumplimientos, circunstancias que habrán de constar en la escritura traslativa de dominio del bien;

Que como contraprestación a la mencionada enajenación la firma deberá abonar el precio de la tasación oficial requerida;

Que teniendo especialmente en cuenta, los fundamentos fácticos esbozados al comienzo de este dictamen como así la normativa aplicable, resultaría ampliamente beneficioso y productivo para esta Comuna el proyecto Industrial iniciado por el peticionante.

Que la Asesoría Letrada dictaminó a fs. 11/13, que sería posible acceder a lo solicitado.-

POR ELLO

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE:

O R D E N A N Z A N° 4651

ARTICULO 1°: DESAFÉCTESE del carácter publico que poseen actualmente las fracciones denominadas: calle 504 en el tramo comprendido entre calle 609 y Diagonal N° 1

con una superficie de 2536,13 m2; calle 504 en el tramo comprendido entre calle 609 y calle 611 con una superficie de 2043,00 m2; calle 609 en el tramo comprendido entre calle 504 y el límite de la Parcela 5a de la Manzana 26 con una superficie de 1650,00 m2; calle 610 en el tramo comprendido



entre calle 502 y calle 504 con una superficie de 2268,00 m2; calle 610 en el tramo comprendido entre calle 506 hasta el límite de la Parcela 1 de la Manzana 28 con una superficie de 1134,00 m2.-

Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

CPDE. EXPTE. N° 4011-16471-MB-2012-Alc.1//3284-HCD-2012.-

ARTICULO 2°: CÉDASE en forma directa de conformidad con lo establecido por el Artículo 159° Inciso 3, Punto f, de la Ley Orgánica de las Municipalidades, y a Título Oneroso, por el precio total de \$ 2.691.000,00 (PESOS DOS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y UN MIL CON 00/100), a la firma PRODUCCIONES INMOBILIARIAS S.A., los inmuebles mencionados en el artículo precedente, más los que a continuación se detallan: Circunscripción VII- Sección A – Manzana 19 – Parcela 1a; Circunscripción VII – Sección A – Manzana 26 – Parcela 5a; Circunscripción VII – Sección A – Manzana 33 – Parcela 1a; Circunscripción VII – Sección A – Manzana 34 – Parcela 1a; Circunscripción VII – Sección A – Manzana 35 – Parcela 1a; Circunscripción VII – Sección A – Manzana 27; Circunscripción VII – Sección A – Manzana 28 – Parcela 1 y la Parcela 3 de la Fracción IV, desafectada por plano 120-103-2010.-

ARTICULO 3°: Los inmuebles cedidos tendrán como destino la instalación de una zona de AREA INDUSTRIAL. Quedando el costo y la tramitación correspondiente para la concreción del proyecto industrial a cargo de la firma peticionante.

ARTICULO 4°: AUTORIZASE al Departamento Ejecutivo a establecer el plazo para el cumplimiento del proyecto industrial. El incumplimiento en el plazo oportunamente establecido, hará pasible la reversión del dominio y la pérdida del precio de compra, circunstancias que habrán de constar en la Escritura Traslativa de Dominio del bien:

ARTICULO 5°: ACREDITADO el pago mencionado en la Cláusula 2°, el peticionante podrá tomar posesión de los inmuebles cedidos, labrándose el acta respectiva

ARTICULO 6°: COMUNÍQUESE a quienes corresponda, dèse al Registro General y cumplido ARCHIVESE.-

Berazategui, 11 de Mayo de 2012.-

Fdo. Sr. Presidente del H.C.D.: **HUGO FERNANDEZ**
Sr. Secretario del H.C.D.: **SILVIO OSVALDO ACUÑA**

ES COPIA

f