



Honorable Concejo Deliberante
Berazategui
Capital Nacional del Vidrio
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

PROMULGADO

Decreto N° 1847
Fecha: 04/09/2025

CPDE. EXPTE. N° 4011-0013435-MB-2020//**6820-HCD-2025** – DESPACHO N° 22 – COMISION DE:
PRESUPUESTO, IMPUESTOS Y HACIENDA.-

VISTO

El Expediente N° 4011-0013435-MB-2020//**6820-HCD-2025**; Ref. a: DEFIBE S.A. Adquisición de calles Ciari y Piaggio; Y

CONSIDERANDO

Que se presentan el Sr. German Piaggio y Cristian Alexis Ciari, en carácter de Presidente el primero, y ambos accionistas de la firma DEFIBE S.A., solicitando la adquisición de la calle 19 entre 170 y 172, calle 20 entre 170 y 172, calle 21 entre 170 y 172, calle 170 entre 19 y 21 y calle 171 entre 19 y 21, y de cuatro lotes de terrenos fiscales designados catastralmente como Circunscripción IV-Sección E-Manzana 57 - parcelas 1, 22, 23 y 24;

Que de la nota suscripta surge que han adquirido los inmuebles designados catastralmente como Circunscripción IV - Sección E - Manzana 57 - Parcelas 1 a 24; Circunscripción IV- Sección E - Manzana 58 - Parcelas 1 a 24; Circunscripción IV- Sección E - Manzana 52 - Parcelas 1 a 24 y Circunscripción IV- Sección E - Manzana 51 - Parcelas 1 a 24, y es intención con ellos ampliar la planta logística de DEFIBE S.A. que funciona en los predios linderos, unificando los mismos para poder así incorporar nuevos galpones, incrementando la actividad laboral sumando nuevos puestos de trabajo en el Distrito;

Que requiere, a fin de lograr las superficies adecuadas para dicho proyecto, la tasación para posterior adquisición de las mencionadas arterias y lotes fiscales, manifestando que "las propiedades detalladas anteriormente en la actualidad no se encuentran consolidadas y en el futuro no brindan acceso o paso a propiedades vecinas";

Que a fs. 52 la Agencia de Administración de Tierras y Hábitat – Dirección de Catastro Técnico informa que dichas calles se encuentran cedidas al uso público, y que "... no afectan la traza urbana, ya que en la actualidad se encuentran sin abrir, y no afectan la conectividad, para acceder a lo peticionado se deberán desafectar del uso público mediante plano de mensura de desafectación, y el mismo no se podrá efectuar hasta tanto el propietario de las parcelas frentistas a las calles a desafectar acredite la titularidad de las mismas...";

Que a fs. 55/96 se aduna copia certificada de las escrituras N° 196 y 305 pasadas ante la notaria Liliana Marcelina Hernandorena, titular del Registro N° 5 del Partido de General Pueyrredón, acreditándose con ello la titularidad del Sr. Cristian Ciari respecto de los inmuebles denominados catastralmente como Circunscripción IV- Sección E - Manzana 58 - parcelas 1 a 24; Circunscripción IV- Sección E - Manzana 52 - Parcelas 1 a 24; Circunscripción IV- Sección E - Manzana 51 - Parcelas 1 a 24; y Circunscripción IV- Sección E - Manzana 57 - Parcelas 2 a 21; y a fs. 9/16 obra el poder especial irrevocable post mortem de cesión de boleto respecto de las parcelas 1, 22, 23, y 24 de la Manzana 57;

Que por Ordenanza N° 4185/08, agregada a fs. 104/105, se convalidó el convenio suscripto entre la Municipalidad de Berazategui y la firma DEFIBE S.A. por el cual la Municipalidad le cedió a la firma los derechos posesorios que tenía sobre los inmuebles frentistas a las mencionadas arterias, denominados catastralmente como Circunscripción IV- Sección E - Manzana 50, 56 y 64, suscribiéndose la correspondiente escritura de Cesión de derechos posesorios;

Que la Subsecretaría de Catastro Técnico ha informado que "se podría acceder a la venta de las arterias frentistas a las manzanas mencionadas, condicionando la escrituración de las mismas hasta obtener previamente la escrituración de las Manzanas 50, 56 y 64. Las arterias comprenden el ancho total de 15 mts. sobre calle 170 en el tramo comprendido entre 20 y 21, calle 19 en el tramo comprendido entre calles 170 y 172, en tanto que la arteria denominada calle 170 entre calles 19 y 20 se podría ceder ½ arteria, frentista a la Manzana 57 de la misma circunscripción y sección...";



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

CPDE. EXPTE. N° 4011-0013435-MB-2020//**6820-**

HCD-2025.-

Que se agrega a fs. 115/122 la tasación efectuada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires Departamento de Tasaciones por el cual se estimó el valor comercial de las propiedades peticionadas, evaluándose el entorno, el estado de ocupación, la ubicación y los indicadores urbanísticos. De dicho informe surge que "se trata de calle de forma regular y topografía plana que actualmente son ocupadas por el establecimiento DEFIBE y por otra parte de cuatro parcelas de forma regular con frente a la calle 19 (...) Por las características propias de los inmuebles y las particularidades enunciadas, entendemos que las particularidades de comercialización en el mercado inmobiliario se ven limitadas.";

Que la Subsecretaría de Catastro Técnico Cercos y Aceras - Dirección de Catastro Técnico ha emitido informe técnico obrante a fs. 123 del que surge que "el valor que arroja la tasación es de \$11.111,39 el m² y la superficie de los tramos comprendidos: tramos de calle 19 e/ 170 y 172, tramo de calle 20 entre 170 y 172, tramo de calle 21 e/ 170 y límite de la parcela 5A de la fracción 2; tramo de calle 171 e/ 19 y 21; tramo de calle 170 e/ 20 y 21 y ½ tramo de calle 170 e/ 19 y 20 ochavas incluidas, comprenden una superficie de 15.099,02 m², por lo tanto el valor de las mencionadas calles en block asciende a un total de \$167.771.099,83 (PESOS CIENTO SESENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL NOVENTA Y NUEVE CON 83/100) ... En cuanto a la solicitud de compra de las parcelas fiscales que ocupan ubicadas en la intersección de calles 171 y 19 designadas Catastralmente como: Circunscripción IV- Sección E - Manzana 57 - Parcelas 1, 22, 23, 24, no se encuentra objeción por tratarse de Reservas Fiscales propiedad de la Municipalidad sin afectación alguna, cuya superficie por sumatoria es de 1454,10 m² cuya tasación arroja un valor de \$44.500.000 (PESOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL CON 00/100)";

Que las tasaciones efectuadas han sido aceptadas por los peticionantes;

Que el Decreto Ley N° 9533/80 que regula el régimen de los inmuebles del dominio municipal y provincial establece en su Artículo 1° que las calles o espacios circulatorios, ochavas, plazas y espacios verdes o libres públicos constituyen bienes de dominio público Municipal;

Que dicho ordenamiento en Artículo 9° establece que "los inmuebles del dominio público municipal podrán desafectarse cuando así corresponda y resulte más conveniente a los intereses de la comunidad, y con observancia de las limitaciones que resulten de la Ley Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo u otras leyes específicas";

Que respecto de las parcelas fiscales que se encuentran ocupadas actualmente por la firma, cabe destacar que el Artículo 7° dispone: "Las Municipalidades deberán disponer la venta de todos aquellos inmuebles de su dominio privado que no fueren necesarios para el cumplimiento de fines estatales. Las reservas fiscales cedidas al Estado en cumplimiento de normas sobre fraccionamiento sólo podrán ser enajenadas en caso de justificarse la imposibilidad o inconveniencia de asignarles el destino previsto u otro compatible";

Que en el caso sub examine los inmuebles de mención no cuentan (excepto las superficies de calle que se deberán desafectar) con afectación específica alguna; los mismos se encuentran ocupados, resultan inmuebles ociosos del dominio privado del Municipio actualmente sin afectación alguna y son peticionados por el propietario lindero y ocupante del mismo (Artículo 25° Decreto Ley N° 9533/80);

Que corresponde destacar que la venta de los tramos de calle y las parcelas ocupadas solicitadas redundaría en un amplio beneficio para el Municipio en tanto que la proyección de ampliación de la planta logística de la firma generaría puestos de trabajo para los ciudadanos locales contribuyendo asimismo a la consolidación del Distrito Logístico establecido en el Código de Ordenamiento Urbano y territorial vigente sancionado por Ordenanza Municipal N° 6426.-



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

CPDE. EXPTE. N° 4011-0013435-MB-2020//**6820-**

HCD-2025.-

Que los gastos que originen la realización del plano de mensura, la desafectación, la Inscripción Registral, la escritura traslativa de dominio, las tasaciones correspondientes, y todo otro gasto que genere la presente correrán por cuenta y orden de la adquirente;

Que ha tomado intervención la Asesoría Letrada Municipal que conforme el Artículo 27° de la Ley Orgánica de las Municipalidades corresponde la intervención del Honorable Concejo Deliberante.-

POR ELLO

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE:

O R D E N A N Z A N° 6734

ARTICULO 1°: DESAFECTASE los tramos de las siguientes arterias: calle N°19 en el tramo comprendido entre calles 170 y 172; calle N° 20 en el tramo comprendido entre calles 170 y 172; calle N° 21 en el tramo comprendido entre calle 170 y el límite de la parcela 5A de la Fracción II; calle N° 171 en el tramo comprendido entre calles 19 y 21, 1/2 calle N° 170 en el tramo comprendido entre calle 19 y 20, y calle N° 170 en el tramo comprendido entre calle 20 y 21, cuya superficie total asciende aproximadamente a 15.099,02 m².-

ARTICULO 2°: DISPONGASE la venta de las superficies desafectadas en el Artículo 1° a la firma DEFIBE S.A. por el importe total de \$167.771.099,83 (PESOS CIENTO SESENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL NOVENTA Y NUEVE CON 83/100), de conformidad con lo establecido por los Artículos: 7° y 25° del Decreto-Ley N° 9533/80.-

ARTICULO 3°: DISPONGASE la venta a la firma DEFIBE S.A. de los inmuebles fiscales que ocupa nombrado catastralmente como Circunscripción IV- Sección E - Manzana 57- Parcelas: 1, 22, 23 y 24 por la suma total de \$44.500.000 (PESOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL) de conformidad con el Artículo 7° del Decreto-Ley N° 9533/80.-

ARTICULO 4°: AUTORIZASE al Departamento Ejecutivo a realizar todos los trámites necesarios para el cumplimiento de los artículos anteriores, y a otorgar oportunamente las escrituras traslativas de dominio de las superficies mencionadas, debiendo ser previamente las superficies correspondientes a calle desafectadas por plano inscripto en ARBA y en el Registro de la propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, y la adquirente deberá contar con la titularidad registral de las parcelas frentitas a las mismas.-

ARTICULO 5°: DEJASE establecido que la totalidad de los gastos y honorarios que demande la confección y registración de planos de desafectación como así también los gastos y honorarios de escrituración que se originen en virtud de la cesión dispuesta quedarán bajo exclusivo cargo de la adquirente.-

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

Berazategui, 21 de Agosto de 2025.-

Fdo. Sr. Presidente del H.C.D. : **Cra. ANDREA ELISABET CANESTRO**
Sr. Secretario del H.C.D.: **SILVIO OSVALDO ACUÑA**

ES COPIA FIEL

Digitalizado
Rodolfo Aguilar
21/08/2025