



ORDENANZA N ° 3.346

Tunuyán, 19 de Diciembre de 2.025

VISTO:

El Expte. N ° 9.425/2025, sobre autorización de gastos para adquisición y escrituración de terreno, y

CONSIDERANDO:

Que, el Secretario de Obras Públicas y Privadas, Ing. José V. Romanini, solicita autorización de gastos para la adquisición de un terreno lindero al Centro Integrador Comunitario (en adelante el CIC) del distrito de Las Pintadas, constante de 150 registrado a nombre de la Sra. Robledo Rosa Del Carmen CUIT N ° 2716366181-6, Nomenclatura: 159900040004036000001, Padrón Municipal N ° 21448, por un valor de PESOS SEIS MILLONES C/00/100 (\$6.000.000,00) y demás gastos de escrituración.

Que, dicho pedido encuentra fundamento en la necesidad de regularizar la situación actual de infraestructura, dado que tanto el zepelín de gas como el pozo séptico del CIC se encuentran ubicados dentro del lote lindero perteneciente a un particular (el cual hoy se pretende adquirir), lo que genera una situación de uso sin titularidad sobre dicho espacio, generada desde el momento de la construcción del mismo en el año 2009.

Que, la adquisición de este terreno permitirá no solo formalizar el uso del espacio que actualmente ya ocupa el Municipio, sino también garantizar la operatividad, el mantenimiento y la seguridad de las instalaciones esenciales para el funcionamiento del CIC y demás servicios que se prestan a la comunidad. Asimismo, el monto mencionado estaría acordado con la propietaria conforme surge de las propias expresiones del Secretario de Obras.

Que, cabe aclarar que la adquisición de tal fracción implicaría una optimización de los fondos públicos, resultando la opción menos onerosa para la comuna, toda vez que solo rehacer el pozo séptico, cegar el existente y realizar el traslado del zepelín con todas las obras complementarias correspondientes, implicarían un costo superior a la suma de PESOS VEINTE MILLONES C/00/100 (\$20.000.000,00), es decir repercutiendo un monto considerablemente mayor al definido en la operación descripta en las presentes actuaciones.

Que, a fs. 02, obra informe referido al inmueble en cuestión, cuyos datos individualizantes son: titular. ROBLEDO ROSA DEL CARMEN, CUIT N ° 2716366181-6., Nomenclatura: 159900040004036000001, Padrón Municipal N ° 21448.

Que, a fs. 03/04 luce Plano del inmueble en cuestión.

Que, a fs. 05 consta informe del Secretario de Hacienda y Administración. Cdr. Jerónimo Alós, expresando que la secretaría a su cargo, ha verificado la existencia de partida presupuestaria para afrontar el gasto mencionado. Asimismo, agrega que considerando que se trata de una contratación directa por montos que superan los límites usuales y dado que se invoca una situación de regularización de una situación actual de infraestructura, además de que se trata de la adquisición de un inmueble, solicita que se emita dictamen legal correspondiente.

Que, a fs. 06 obra consulta de titularidad de bienes inmuebles a nombre de la Sra. Rosa del Carmen Robledo, en virtud de la cual surge la existencia de un inmueble a su nombre bajo la matricula n° 1500607308.

Que, a fs. 07, se encuentra copia de la matricula N° 1500607308.

Que, a fs. 08, consta informe suscripto por la Escribana Municipal, Marisol Martínez Llull, en virtud del cual se verifica que el inmueble matricula N° 1500607308 se encuentra inscripto a nombre de la Sra. Rosa del Carmen Robledo, por lo que resulta factible la donación solicitada en favor de la Provincia de Mendoza.

Que, a fs. 09/11 obra Informe de Tasación elaborado por el estudio "GEOMETRA Agrimensura & Topografía", el cual determina que el valor de adquisición del inmueble pretendido corresponde a su real valor de mercado, a cuyos fundamentos y descripciones técnicas me remito en estricto honor a la brevedad.

Que, en virtud de los antecedentes descriptos, y teniendo en cuenta lo solicitado por el Secretario de Hacienda, le corresponde a la Dirección de Asesoría Letrada dictaminar sobre la cuestión planteada, en el marco de lo dispuesto por la Constitución de Mendoza, Ley Orgánica de Municipalidades y demás normativa concordante aplicable.

Que, en este sentido, y teniendo en consideración que las compras de inmuebles municipales necesariamente deben ser consideradas y aprobadas por parte del Honorable Concejo Deliberante de Tunuyán, la Dirección de Asesoría Letrada estima conveniente remitir las presentes actuaciones ante el referido órgano legislativo para su posterior tratamiento y aprobación.

Que, en primer lugar, se sugiere identificar perfectamente a la parte vendedora como así también determinar su capacidad legal para celebrar la compraventa referida. Conforme surge del Informe de la Escribana Municipal, la Sra. Rosa del Carmen Robledo resulta ser la titular registral del inmueble pretendido, por lo que tiene plena capacidad para adquirir derechos y obligaciones.

Que, en segundo lugar, deberá determinarse "la causa" que desde lo político, institucional y/o económico justifique la compra por parte de la comuna, en este caso la compra de una fracción de terreno a un particular, la cual deberá estar debidamente fundamentada, lo cual resulta una atribución totalmente ajena a las incumbencias de la Dirección de Asesoría Letrada. Sin perjuicio de ello, de las



constancias del expediente se advierten razones técnicas, operativas y económicas que justificarían la compra, las cuales han sido explicadas por el Secretario de Obras Públicas y Privadas de la Comuna.

Que, cabe recordar que la compraventa de inmuebles es un contrato formal, por lo tanto, la compra deberá ser realizada mediante escritura pública (Art 1017 del CCCN).

Que, más allá de los trámites registrales y catastrales necesarios para efectuar la compra solicitada, la Dirección de Asesoría Letrada entiende que tal procedimiento deberá efectuarse de conformidad al plexo normativo aplicable dado por la Constitución de Mendoza, por la Ley Orgánica de Municipalidades (Nº 1079) y demás reglamentación concordante del Honorable Concejo Deliberante de Tunuyán.

Que, respecto de la legitimación del Senior Intendente Municipal para dar curso a la compra referida ut supra, se advierte que la misma se encuentra debidamente acreditada en razón de que el Artículo 105º inc. 8 de la Ley 1079, expresamente lo faculta diciendo que el Intendente Municipal ejerce la superintendencia y dirección inmediata de los establecimientos municipales y administra los bienes y propiedades del municipio, de conformidad a las ordenanzas.

Que, la Ley 8706 de Administración Financiera de Mendoza, rige los actos, hechos y operaciones relacionados con la administración y control del Sector Público Provincial.

Que, dicha norma de la Administración Provincial comprende el conjunto de sistemas, órganos, normas y procedimientos que hacen posible la coordinación de recursos humanos, financieros y bienes económicos aplicados al cumplimiento de los objetivos del Estado.

Que, en este sentido, el Art. 144º dispone que: "Se entiende por Contratación Directa a la facultad que tiene el Órgano Licitante para elegir directamente al adjudicatario. Podrá contratarse en forma directa en los siguientes supuestos:

"e. Para adquirir bienes o servicios cuya fabricación o propiedad sea exclusiva de quienes tengan privilegio para ello".

Que, en virtud de la excepción transcripta, la Dirección de Asesoría Letrada, estima que se encuentran dadas las condiciones necesarias y suficientes para efectuar una contratación directa en razón de encontrarse configurada la causal de excepción y/o exclusividad del contratante dado que el inmueble perteneciente a la Sra. Rosa del Carmen Robledo resulta ser el único capaz de permitirle a la comuna albergar tanto el zepelín de gas como el pozo séptico necesarios para el funcionamiento del CIC municipal, sin necesidad de trasladar estos dos últimos con el enorme costo económico que ello implicaría, por su condición de lote lindero, más aun cuando ha venido sucediendo durante todos estos años por la comuna con el consentimiento de la propietaria;

Que, la explicación de dicha excepción resulta de la propia naturaleza de esta clase de adquisición, en que la exclusividad del contratante constituye un obstáculo insalvable para hacer licitación;

Que, conforme surge de la documentación obrante en las actuaciones de referencia, se encuentran debidamente acreditados los antecedentes demostrativos de la exclusividad del contratante.

Que, en virtud de todo lo expuesto, teniendo en consideración lo solicitado por el Secretario de Obras Públicas y Privadas de la Comuna, y demás documentación obrante, y compartiendo criterio con el dictamen de Asesoría Letrada se elevan las presentes actuaciones al Honorable Concejo Deliberante de Tunuyán, a fin de que éste, a través de la sanción de la ordenanza pertinente, autorice al Departamento Ejecutivo, a la compra de un terreno lindero al Centro Integrador Comunitario (en adelante el CIC) del distrito de Las Pintadas, constante de 150 m², individualizado bajo matrícula N ° 1500607308, registrado a nombre de la Sra. ROBLEDO ROSA DEL CARMEN, CUIT N ° 27-16366181-6, Nomenclatura: 159900040004036000001, Padrón Municipal N ° 21448, en virtud de las consideraciones de hecho y de derecho expuestas ut supra.

Que, a fs. 17, obra dictamen la Asesora Contable de este HCD, Cdora. Salinas Renzi Stefania Belén, el cual refiere que en base al alcance del examen descripto, y considerando lo mencionado en los aparatos III. — y IV esta Asesoría puede informar que, debido a la necesidad y urgencia claramente identificados y la no existencia de oferentes, continuar con la contratación directa para la adquisición y escrituración del terreno identificado en el expediente, cumple con las normativas vigentes y sus requerimientos, ya indicados en el aparato I.

Que, a fs. 18f22, obra dictamen del Asesor Legal de este HCD, Dr. Edgardo Darío • Stortini, el cual refiere que conforme al análisis efectuado precedentemente, y considerando especialmente las constancias del expediente, esta Asesoría Letrada, considera que no existen obstáculos legales para proceder a lo solicitado por el Decreto 1195/2025, de fecha 12 de noviembre, firmado por el Sr. Intendente de Tunuyán, Prof. Emir Andraos, y el Jefe de Gabinete, Dr. Matias Musso, para autorizar al Departamento Ejecutivo a efectuar gastos para la adquisición de un terreno lindero al Centro Integrador Comunitario (en- adelante CIC) del distrito de Las Pintadas, constante de 150 m², individualizado bajo matricula N ° 1500607308, registrado a nombre de la Sra. Robledo Rosa Del Carmen, CUIT N ° 24-16366181-6, Nomenclatura: 159900040004036000001, Padrón Municipal N ° 21448, en virtud de las consideraciones de hecho y de derecho expuestas ut supra.

Que, en comisión de fecha 16 de diciembre de 2.025, sus miembros resuelven autorizar al Departamento Ejecutivo a efectuar gastos para la adquisición de un terreno lindero al Centro Integrador Comunitario (en adelante CIC) del distrito de Las Pintadas, constante de 150 m², individualizado bajo matricula N ° 1500607308, registrado a nombre de la Sra. Robledo Rosa Del Carmen, CUIT N ° 24-16366181-6, Nomenclatura: 159900040004036000001 , Padrón Municipal N ° 21448.

Que sometido a votación el Despacho de Comisión de Hacienda y Presupuesto en Sesión Extraordinaria del día de la fecha resulta aprobado por unanimidad.

**POR ELLO Y EN USO DE SUS FACULTADES EL HONORABLE
CONCEJO DELIBERANTE DE TUNUYÁN**



ORDENA:

Art. 1º: Autorícese al Departamento Ejecutivo a la compra de un terreno lindero al Centro Integrador Comunitario del distrito de Las Pintadas, constante de 150 m2, individualizado bajo Matricula N° 1500607308, registrado a nombre de la Sra. Robledo Rosa Del Carmen, CUIT N° 27-16366181-6, Nomenclatura: 15990004000403600001, Padrón Municipal N° 21448, por un valor de PESOS SEIS MILLONES C/00/100 66.000.000,00) y demás gastos de escrituración.

Art. 2º: Notifíquese a Secretaría de Hacienda y Administración y a la Secretaría de Obras Públicas y Privadas.

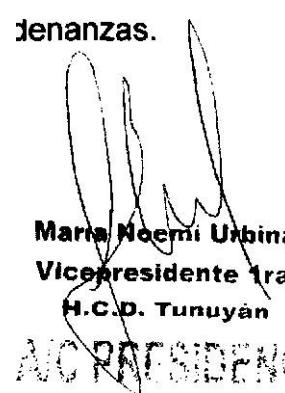
Art. 3º: Comuníquese, publíquese y dese al Registro de ~~Ordenanzas~~ Ordenanzas.


María Fernanda Ast
Secretaria

Astudi{lo ec
etaria
H.C.D- T Litauyaaz




María Noemí Urbina
Vicepresidente 1ra.
H.C.D. Tunuyán


ALC. RESIDENCIA