



MUNICIPALIDAD GUAYMALLÉN

Ordenanza N° 10317

VISTO:

Las constancias obrantes en el expediente EXP-30916-2025, caratulado: “SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS, REF./ PROYECTO DE ORDENANZA – REACTIVACIÓN DEL DESARROLLO HABITACIONAL EX PROCREAR”.

CONSIDERANDO:

Que, el Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (PRO.CRE.AR), creado por el Decreto Nacional N.º 902/2012, destinó en su oportunidad el inmueble sito en calle Tirasso 2131 de Guaymallén al desarrollo de un proyecto urbanístico habitacional de escala metropolitana.

Que, la disolución del Fondo Fiduciario PRO.CRE.AR dispuesta por el Decreto Nacional N.º 1018/2024 y sus normas complementarias provocó la interrupción de las obras y la suspensión de la operatoria, quedando inconclusa la construcción de viviendas y el desarrollo urbanístico allí proyectado, en un predio de significativa magnitud y valor estratégico para la zona. Esta situación implicó dejar desatendida a un importante segmento de la creciente demanda por soluciones habitacionales accesibles y sostenibles.

Que, en el marco de lo previsto en el artículo 5º del citado Decreto Nacional, se dio intervención al Tribunal de Tasaciones de la Nación, el cual emitió el informe valuatorio correspondiente, y se iniciaron tratativas con la Secretaría de Obras Públicas del Ministerio de Economía de la Nación orientadas a la transferencia del inmueble a la Municipalidad de Guaymallén, negociaciones que se encuentran avanzadas y que hacen posible encarar una solución local para reactivar y culminar el desarrollo habitacional proyectado.

Que, en dicho marco, el inmueble ha sido valuado por el Tribunal de Tasaciones de la Nación en la cantidad de unidades de vivienda (UVIs) 1.187.883,06, a abonar en hasta doce (12) cuotas mensuales, iguales y consecutivas, con devengamiento a partir del mes inmediato posterior a la escrituración, en pesos argentinos, considerando el valor de esa Unidad publicado por el BCRA vigente al último día hábil del mes inmediato anterior al vencimiento de cada cuota.

Que, el inmueble, por su escala y localización, representa un activo de especial importancia para el desarrollo urbano del departamento, al posibilitar la articulación de usos habitacionales, espacios públicos de calidad, infraestructura urbana y de servicios. Su falta de aprovechamiento genera impactos negativos sobre el entorno y supone la pérdida de una oportunidad estratégica para la planificación local, máxime considerando que se habían iniciado las obras para el proyecto urbanístico y habitacional que se había proyectado.

Que, las gestiones realizadas por la Municipalidad ante la autoridad nacional competente permitieron delinear las condiciones de la futura transferencia —precio y modalidad de pago en cuotas ajustadas por UVI—, cuya firma definitiva requiere la autorización del Honorable Concejo Deliberante.

Que, la intención del Municipio no es sustituir al Estado Nacional en la ejecución ni en la



financiación del proyecto, sino actuar como articulador que asegure la disponibilidad jurídica y material del inmueble, aportando la infraestructura básica de su competencia y generando las condiciones institucionales para convocar inversión privada y facilitar el acceso de los beneficiarios finales, para todo lo cual se hace necesario suscribir el acuerdo de adquisición del mismo, y comprometer el pago del precio establecido.

Que, atento a que las cuotas comenzarían a devengarse con posterioridad a la escrituración y podrán extenderse más allá del ejercicio en curso, corresponde reconocer el carácter plurianual de la obligación y prever su inclusión en los presupuestos anuales sucesivos hasta su total cancelación, conforme las reglas de la Ley 8.706 y demás normas aplicables.

Que, asimismo, la Ley Orgánica de Municipalidades N.º 1079 exige autorización legislativa para gastos no previstos, como así también para la administración y disposición de bienes municipales, razón por la cual la firma del acuerdo, el pago del precio y la posterior afectación y transferencia del inmueble al vehículo jurídico o contractual con que se concrete la finalidad antedicha, sólo pueden perfeccionarse con respaldo y previa autorización de este Honorable Concejo.

Que, por otra parte, el interés público municipal y la coyuntura económica del país, exige priorizar la articulación con la inversión privada, reservando la participación económica del Municipio principalmente a la adquisición y escrituración del inmueble y a la infraestructura básica de su competencia.

Que, por ello, a fin de asegurar la reactivación y culminación del desarrollo habitacional, resulta conveniente facultar al Departamento Ejecutivo para seleccionar e implementar la estructura jurídica y contractual más adecuada en cada etapa, incluyendo, sin carácter taxativo, fideicomisos de construcción, administración y/o garantía, contratos PPP (Ley Prov.8.992 y Ley Nac. 27.328), concesiones de obra o de servicio público, consorcios urbanísticos y otras asociaciones público-privadas, aplicación de regímenes de iniciativa privada o manifestaciones de interés, y convenios de cofinanciación con la Provincia de Mendoza con ejecución del IPV, conforme Decreto 1291/2025.

Que, la reactivación del desarrollo habitacional permitirá dar respuesta a la demanda de viviendas accesibles, evitar la consolidación de un predio inactivo de gran escala, reforzar la cohesión social, orientar la expansión urbana de acuerdo con los lineamientos vigentes de ordenamiento territorial, incorporar espacios públicos de calidad y criterios de sustentabilidad y accesibilidad universal, y materializar una solución concreta a una necesidad prioritaria de los vecinos del Departamento.

Que, se ha suscripto u acuerdo de Transferencia y hay que aportar a las condiciones económicas y operativas necesarias para su instrumentación, incorporar el inmueble al dominio privado municipal con destino específico a la reactivación y culminación del desarrollo habitacional en el predio, y facultar al Departamento Ejecutivo para estructurar los mecanismos contractuales y de financiamiento privado más eficientes, todo ello con sujeción a las reglas fiscales y presupuestarias vigentes.

POR ELLO Y EN USO DE LAS ATRIBUCIONES CONFERIDAS POR LA LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES N° 1079,



EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE GUAYMALLÉN

ORDENA:

Artículo 1º: Apruébese el Proyecto de Ordenanza, mediante el cual se autoriza la adquisición del inmueble identificado con la Nomenclatura Catastral 04-06-01-0038- 000001, con una superficie de 96.245 m², ubicado entre las calles La Vendimia, Tirasso y las vías del Ferrocarril General San Martín, en el distrito Buena Nueva. Asimismo, habilítense los mecanismos jurídicos, administrativos y contractuales necesarios para la reactivación y culminación del desarrollo habitacional originalmente proyectado en el marco del Programa PRO.CRE.AR.

Artículo 2º: Apruébase el Proyecto de Ordenanza y Autorízase al Departamento Ejecutivo a realizar los gastos necesarios para la compra del inmueble, consistente en una fracción de terreno ubicada entre las calles La Vendimia, Tirasso y las vías del Ferrocarril General San Martín, en la localidad de Guaymallén, Provincia de Mendoza, con una superficie informada de NOVENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (96.245 m²), identificada con la Nomenclatura Catastral 04-06- 01-0038-000001, los de su escrituración y trámites registrales e impositivos conexos como tributos, honorarios, sellados, tasas y contribuciones, con cargo al Municipio. Y todo gasto que se requiera para la toma de posesión del mismo.

Artículo 3º: Autorízase al Departamento Ejecutivo a instrumentar ante la Secretaría de Obras Públicas del Ministerio de Economía de la Nación las acciones que permitan cumplir con el Acuerdo de Transferencia rubricado a favor de la Municipalidad de Guaymallén, respecto del inmueble. Facúltase a suscribir las eventuales adendas, el acta de posesión, la escritura traslativa de dominio y todo otro instrumento necesario, así como a realizar los actos materiales y jurídicos conducentes a perfeccionar la adquisición y toma de posesión del inmueble.

Artículo 4º: Autorízase al Departamento Ejecutivo a proceder al pago del precio del inmueble, establecido por el Tribunal de Tasaciones de la Nación mediante Informe IF2025-80604141-APN-TTN#MEC, en los términos del artículo 5º del Decreto N°1018/2024, fijado en el equivalente en pesos a Unidades de Vivienda (UVI) 1.187.883,06. Dicho importe se abonará en hasta doce (12) cuotas mensuales, iguales y consecutivas. El importe en pesos de cada cuota será el que resulte de multiplicar la cantidad de UVIS correspondiente a la cuota mensual por el valor en pesos de la UVI publicado por el Banco Central de la República Argentina, o la autoridad que en el futuro lo sustituya, vigente al último día hábil del mes inmediato anterior al vencimiento de cada cuota.

Artículo 5º: El inmueble cuya adquisición se autoriza se incorporará al dominio privado de la Municipalidad de Guaymallén y quedará expresamente destinado a la reactivación y culminación del desarrollo habitacional inconcluso en el predio, no pudiendo variarse su destino sin la autorización expresa del Honorable Concejo Deliberante. A tal fin, facúltase al Departamento Ejecutivo a disponer la afectación del inmueble al vehículo jurídico que se constituya para llevar adelante la continuación o reactivación del desarrollo habitacional, pudiendo realizar el aporte del inmueble, ya sea mediante su transferencia en dominio pleno o en dominio fiduciario, o afectarlo de ser necesario, a los mecanismos que resulten exigibles para la instrumentación de créditos hipotecarios destinados a dicho desarrollo, o a través de otros mecanismos para asegurar la concreción del mismo.

Artículo 6º: Facúltase al Departamento Ejecutivo a diseñar e implementar la estructura jurídica y



contractual que resulte más conveniente para la continuación y culminación del desarrollo habitacional, pudiendo a tal fin, sin carácter taxativo y ya sea con contratistas originalmente vinculados o con nuevos operadores, adoptar alguna de las siguientes modalidades, incluso conjuntamente:

- a. Constituir fideicomisos de construcción, administración y/o garantía, en los que la Municipalidad pueda intervenir como fiduciante o fiduciario, según corresponda.
- b. Aplicar el régimen de participación público-privada (PPP) previsto en la Ley Provincial N° 8.992, decreto 2002/2025 y demás normas compatibles, total o parcialmente, sin comprometer el crédito público municipal, salvo autorización legislativa expresa.
- c. Otorgar concesiones de obra o de servicio público conforme a la normativa aplicable.
- d. Constituir consorcios urbanísticos, uniones transitorias de empresas, joint ventures u otras formas de asociación público-privada.
- e. Instrumentar regímenes de iniciativa privada o mecanismos de manifestación de interés.
- f. Convocar, adjudicar y contratar mediante los procedimientos previstos en la Ley N°8.706 de Administración Financiera, y de la Ley n°4416 asegurando transparencia, publicidad y concurrencia.
- g. Adherir y celebrar convenios de cofinanciación con la Provincia de Mendoza, conforme al Decreto Provincial N°1291/2025 y mecanismos similares que se establezcan en el futuro, con ejecución a cargo del Instituto Provincial de la Vivienda (IPV), pudiendo en tales casos afectar en garantía los recursos de Participación Municipal hasta el monto de las obligaciones asumidas.

En todos los casos, y salvo autorización expresa del Honorable Concejo Deliberante mediante ordenanza especial, el aporte económico de la Municipalidad al desarrollo habitacional se limitará exclusivamente a: (i) la adquisición del inmueble y los gastos conexos de escrituración autorizados en la presente ordenanza, con su posterior aporte al proyecto; y (ii) la ejecución de obras de infraestructura básica y de urbanización de competencia municipal. Las erogaciones derivadas de dichas obras deberán ser contempladas y aprobadas en los presupuestos anuales correspondientes, conforme a la normativa vigente.

Todo acto jurídico derivado de la presente ordenanza que genere efectos patrimoniales o modifique la titularidad, afectación o disponibilidad del inmueble, una vez formalizado, deberá ser ratificado por el Órgano Legislativo.

Artículo 7º: Facúltase al Departamento Ejecutivo a dictar la reglamentación de la presente ordenanza, como así también para que efectúe las adecuaciones presupuestarias, y demás diligencias necesarias para su implementación.

Artículo 8º: Comuníquese, regístrese, publíquese, dese al Digesto y archívese.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE
GUAYMALLÉN
A LOS ONCE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2025.



Dra. Verónica Cancela
Presidenta

Dra. Marcela Amarillo
Secretaria Legislativa

Publicaciones: 1

Fecha de Publicación	Nro Boletín
19/12/2025	32499

Boleto N°: ATM_9492977 Importe: \$ 31050