

MUNICIPALIDAD DE ESTACIÓN JUÁREZ CELMAN
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

PAQUETE INSTITUCIONAL

Permuta de inmueble por Mejoras Integrales en Plazas

RUBBERSTONE S.A.S. — CUIT 33-71941055-9
Municipalidad de Estación Juárez Celman

Expediente	N° 456 /2026
Fecha	08 de junio de 2026
Inmueble	LT 2112-6125 Cta. 130424341071 NC 1304021120612500
Superficie	20.922,00 m²
Ubicación	Av. Variante Juárez Celman km 5,5 (sobre colectora)
Valor del terreno	USD 6/m² = USD 125.532 = \$ 183.904.380 (T.C. BNA Vendedor \$ 1.465)
Valor de mejoras	\$ 187.140.000 (cinco plazas públicas — 995 m²)
Diferencia municipal	\$ 3.235.620 a favor de la Municipalidad coef. 1,0176
Modalidad	Ajuste alzado — llave en mano — riesgo empresario
Gastos de escritura	A cargo exclusivo de RUBBERSTONE S.A.S.
Criterio rector	Toda duda, ajuste o diferencia se resuelve a favor de la Municipalidad

Documentos incluidos

N°	Instrumento	Emisor	Función
1	Memoria Técnica de Elevación	Secretaría de Obras y Plan. Est.	Presenta y fundamenta la operación
2	Dictamen Urbanístico N° ____/2026	Secretaría de Obras s y Plan. Est.	Justificación urbana y territorial
3	Dictamen Económico N° ____/2026	Secretaría de Hacienda	Acredita conveniencia fiscal
4	Dictamen Jurídico N° ____/2026	Asesoría Letrada Municipal	Valida competencia y resguardos legales
5	Convenio de Permuta con Cargo	Ambas partes	Regula obligaciones y condición resolutoria
6	Ordenanza (proyecto)	Honorable Concejo Deliberante	Aprueba el convenio y autoriza al D.E.M.

1. MEMORIA TÉCNICA DE ELEVACIÓN

Síntesis institucional — Permuta de inmueble por mejoras integrales en plazas

I. Objeto

Se eleva para consideración del Honorable Concejo Deliberante la propuesta de convenio de permuta entre la Municipalidad de Estación Juárez Celman y RUBBERSTONE S.A.S., CUIT 33-71941055-9. La operación consiste en transferir a la empresa el inmueble municipal identificado como Cuenta N° 130424341071, Nomenclatura Catastral 1304021120612500, Designación Oficial LT 2112-6125, de 20.922,00 m², ubicado sobre Av. Variante Juárez Celman km 5,5, sobre colectora, a cambio de la ejecución de mejoras integrales en plazas públicas municipales.

La empresa recibe el inmueble en el estado físico, jurídico, catastral, dominial y de infraestructura en que se encuentre al momento de la firma del convenio. Queda expresa e íntegramente a su cargo toda inscripción, trámite, gestión, gasto, impuesto, tasa, sellado, honorario notarial, certificación, mensura, registración y escrituración necesaria para la transferencia del dominio a su favor, sin costo ni obligación alguna para la Municipalidad.

II. Criterio de ciudad y oportunidad pública

Estación Juárez Celman debe ser tratada como lo que es: una ciudad planificada, con valor urbano propio y una plusvalía territorial construida sistemáticamente por decisiones públicas acumuladas. Instrumentos como el Proyecto Ciudad (proceso de planificación participativa), el Plan Estratégico Territorial (PET), el Plan de Accesibilidad y Conectividad (PLAC), el Código Urbanístico, el Código de Edificación, el ordenamiento del arbolado urbano y las políticas municipales de calidad ambiental, proximidad y espacio público constituyen activos colectivos que inciden directamente en la valorización del suelo local. Esa plusvalía es de origen público y debe ser gestionada en beneficio de la comunidad.

Desde esa perspectiva, el terreno no se valúa como un remanente sin destino: es suelo municipal con localización estratégica sobre una vía colectora de acceso a la ciudad, con potencial de desarrollo condicionado únicamente por la ausencia actual de infraestructura de servicios. La carencia de energía eléctrica, agua, gas y alumbrado público no disminuye el valor intrínseco del terreno; determina, en cambio, que toda factibilidad, obra de nexo, extensión de red o habilitación futura quede íntegramente a cargo exclusivo de la empresa adquirente, sin costo ni responsabilidad alguna para la Municipalidad.

La contraprestación en plazas convierte valor patrimonial ocioso en infraestructura social de uso inmediato. Las plazas públicas no son ornamento: son la infraestructura que organiza la vida barrial, habilita el juego seguro, la permanencia familiar, el encuentro intergeneracional, la sombra, la accesibilidad, la identidad y el cuidado comunitario. Por ese motivo, el cargo se define como mejora integral y funcional (superficies seguras, juegos, equipamiento y terminaciones aptas para el uso público), y no como una provisión aislada de materiales.

III. Comparativa económica

Concepto	Cálculo / Detalle	Monto
Terreno municipal	$20.922,00 \text{ m}^2 \times \text{USD } 6/\text{m}^2 = \text{USD } 125.532 \times \$ 1.465 \text{ (BNA Vend.)}$	\$ 183.904.380
Mejoras integrales en plazas	Sumatoria de tres presupuestos (995 m ²)	\$ 187.140.000
Diferencia a favor municipal	Mejoras presupuestadas — valor del terreno	\$ 3.235.620
Coefficiente de equivalencia	$\$ 187.140.000 / \$ 183.904.380$	1,0176

El monto total de mejoras supera el valor de referencia del terreno. Esa superioridad económica debe mantenerse hasta la recepción final municipal de las intervenciones. Si por cualquier ajuste, diferencia, error, variación de alcance, observación técnica o interpretación resultara reducido ese margen favorable, la empresa deberá integrar la diferencia a entera satisfacción de la Municipalidad, sin que ello genere derecho de compensación alguno a su favor.

IV. Intervenciones comprendidas

Plaza	Pres. N°	Sup.	Alcance de la mejora	Monto
Héroes de Malvinas	78	360 m ²	Superficie de caucho de seguridad, Play Mountain, rayuela, dos lomas con puente de madera y 15 piedras revestidas en caucho, incluye materiales, flete y mano de obra.	\$ 65.120.000
El Piquillín	79	110 m ²	Área de juegos con base, contrapiso, superficie de caucho de seguridad, materiales, flete y mano de obra.	\$ 18.480.000
Niños Inquietos	77	130 m ²	Área de juegos con base, contrapiso, superficie de caucho de seguridad, materiales, flete y mano de obra.	\$ 21.840.000
Villa Pastora	76	95 m ²	Área de juegos con base, contrapiso, superficie de caucho de seguridad, materiales, flete y mano de obra.	\$ 15.960.000
Barrio Ciudad de los Niños	84	300 m ²	Superficie de caucho de seguridad, rayuela, lomas, puente, piedras, túnel y tobogán revestidos, incluye materiales, flete y mano de obra..	\$ 65.740.000
TOTAL		995 m ²	Mejoras integrales en red de plazas públicas municipales	\$ 187.140.000

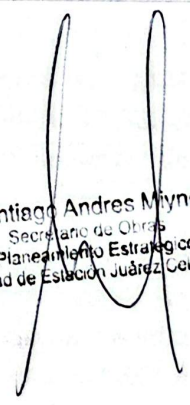
V. Regla de ejecución

Las intervenciones se ejecutarán de común acuerdo con la Secretaría de Obras y Planeamiento Estratégico, que definirá ubicación precisa, alcance operativo, secuencia, paleta cromática, detalles de terminación, condiciones de seguridad, coordinación de obra e instancias de recepción. No se requerirá como condición de presentación documentación técnica ejecutiva privada; la definición técnica de detalle se instrumentará en el expediente mediante conformidad municipal previa al inicio de cada intervención.

La modalidad económica es ajuste alzado, llave en mano y a riesgo empresario. No se reconocerán adicionales por imprevistos, variaciones de precios, diferencias de medición, mayores costos, fletes, desperdicios, herramientas, personal, seguridad, correcciones, reparaciones ni ningún otro concepto necesario para entregar las mejoras completas, seguras y aptas para uso público. Toda condición que pudiera interpretarse a favor de la empresa se entenderá, en todos los casos, a favor de la Municipalidad.

Criterio institucional rector

La operación reconoce el valor estratégico del suelo municipal en una ciudad planificada, con plusvalía territorial generada por instrumentos de ordenamiento sostenidos, localización metropolitana y crecimiento orientado. La contraprestación privada consiste en mejoras integrales de plazas, áreas de juego, equipamiento lúdico, superficies seguras, terminaciones y entrega funcional apta para uso público. Cualquier duda, ajuste técnico, interpretación, saldo o diferencia se resolverá siempre a favor de la Municipalidad.



Santiago Andres Miyno
Secretario de Obras
y Planeamiento Estratégico
Ciudad de Estación Juárez Ceiman

2. DICTAMEN URBANÍSTICO Y DE PLANIFICACIÓN

Secretaría de Obras y Planeamiento Estratégico

Dictamen	Urbanístico y de Planificación N° ____/2026
Fecha	08 de junio de 2026
Expediente	N° 456/2026 — Permuta de inmueble por mejoras en plazas
Empresa	RUBBERSTONE S.A.S. CUIT 33-71941055-9
Inmueble	Cta. 130424341071 NC 1304021120612500 LT 2112-6125

I. Objeto

El infrascripto, en su carácter de Secretario de Obras y Planeamiento Estratégico de la Municipalidad de Estación Juárez Celman, emite el presente dictamen en relación con la propuesta de convenio de permuta, a fin de pronunciarse sobre su admisibilidad urbanística, su conveniencia desde el punto de vista de la planificación territorial y su coherencia con los instrumentos municipales vigentes.

El análisis se realiza considerando que la operación no debe ser entendida como una simple disposición patrimonial, sino como una herramienta de gestión urbana mediante la cual el municipio transforma un activo inmobiliario ocioso, actualmente sin infraestructura ni uso público directo, en mejoras concretas, distribuidas territorialmente y de aprovechamiento inmediato para la comunidad.

II. Análisis urbanístico del inmueble municipal

El inmueble identificado como LT 2112-6125, Cuenta Municipal N° 130424341071, Nomenclatura Catastral 1304021120612500, posee una superficie de 20.922,00 m² y se emplaza sobre colectora de Av. Variante Juárez Celman, km 5,5, en un sector de borde del tejido urbano consolidado.

Se trata de un inmueble con valor de localización por su relación con la conectividad metropolitana y con los principales corredores de circulación de la ciudad. Sin embargo, dicho valor potencial se encuentra condicionado por la ausencia actual de infraestructura básica. El terreno no cuenta con servicios de energía eléctrica, agua potable de red, gas natural ni alumbrado público, por lo que cualquier aprovechamiento futuro requerirá obras de nexo, extensiones de red, factibilidades y habilitaciones específicas, las cuales deberán quedar íntegramente a cargo del eventual adquirente o desarrollador.

Desde el punto de vista de la planificación, la permanencia del inmueble sin uso efectivo representa un costo de oportunidad urbana para el municipio. En una ciudad que atraviesa procesos de crecimiento, expansión y consolidación de sus núcleos urbanos, la tierra pública ociosa debe ser evaluada según su capacidad real de producir beneficios colectivos. En este caso, la permuta con cargo permite activar un bien municipal que hoy no presta un servicio directo a la comunidad y convertirlo en infraestructura social de proximidad, materializada en plazas y espacios públicos de uso cotidiano.

Por ello, la operación resulta admisible siempre que se mantenga el principio rector de que la Municipalidad no asume obligación posterior alguna respecto de la provisión de

infraestructura sobre el inmueble transferido, y que las mejoras comprometidas en los espacios públicos sean ejecutadas bajo estándares técnicos verificables, con control municipal y recepción formal de obra.

III. Marco de planificación territorial

Estación Juárez Celman cuenta con una trayectoria sostenida de planificación urbana, expresada en instrumentos tales como Proyecto Ciudad, el Proyecto Urbano Integral, el Plan Estratégico Territorial, el Plan de Accesibilidad y Conectividad, el Código Urbanístico, el Código de Edificación, el Plan Director de Agua Potable, los lineamientos ambientales y la incorporación local de los Objetivos de Desarrollo Sostenible y la Nueva Agenda Urbana.

Estos instrumentos consolidan una visión de ciudad basada en la planificación participativa, la mejora de la calidad de vida, la integración territorial, la accesibilidad, el fortalecimiento del espacio público y la distribución equilibrada de los beneficios urbanos. En particular, Proyecto Ciudad reconoce la importancia de construir políticas urbanas a partir de las demandas y aspiraciones de los vecinos, mientras que el Código Urbanístico vigente destaca el rol articulador de los espacios públicos y equipamientos sociales en la integración urbana.

En ese marco, la operación analizada resulta coherente con la política urbana local. No implica una pérdida injustificada de patrimonio municipal, sino una decisión de gestión activa del suelo, mediante la cual el municipio recupera valor público en forma de obras concretas, visibles y socialmente útiles.

Asimismo, la intervención se vincula con principios contemporáneos de gestión urbana: la función social del suelo, la redistribución de beneficios urbanos, la mejora del hábitat cotidiano y la recuperación de plusvalías generadas por el propio proceso de planificación municipal. La ciudad planificada produce valor; por lo tanto, resulta razonable que parte de ese valor retorne a la comunidad bajo la forma de mejores plazas, mejores espacios públicos y mayor calidad urbana.

IV. Justificación técnica de las mejoras en plazas y espacios públicos

Las plazas no deben ser consideradas obras accesorias u ornamentales. Desde una mirada urbanística actual, constituyen infraestructura social básica. Son lugares de encuentro, recreación, juego, descanso, cuidado, identidad barrial, actividad física y convivencia comunitaria. Una plaza bien diseñada mejora la seguridad urbana, fortalece los vínculos sociales, promueve la apropiación positiva del espacio público y contribuye a la salud física y emocional de la población.

La mejora de plazas públicas tiene además un impacto directo en la vida cotidiana. Beneficia especialmente a niños, niñas, personas mayores, familias, cuidadores, personas con discapacidad y vecinos que no siempre cuentan con acceso a espacios recreativos privados. En este sentido, invertir en plazas es también invertir en equidad urbana, porque garantiza que el derecho al disfrute de la ciudad no dependa exclusivamente de la capacidad económica de cada hogar.

Las intervenciones propuestas en las plazas Héroes de Malvinas, El Piquillín, Niños Inquietos, Villa Pastora y Ciudad de los Niños permiten distribuir el beneficio en distintos sectores de la localidad, evitando la concentración de inversión en un único punto. Esta distribución territorial resulta especialmente valiosa en Estación Juárez Celman, cuya estructura urbana se caracteriza por núcleos separados y barrios con distintos niveles de consolidación. La

mejora simultánea de varios espacios públicos contribuye a integrar la ciudad desde la escala barrial.

Desde el punto de vista técnico, las obras propuestas incorporan criterios de urbanismo a escala humana, seguridad infantil, accesibilidad universal, calidad material y uso intensivo del espacio público. La utilización de superficies de caucho de seguridad con atenuación de impacto, equipamiento lúdico, recorridos, juegos, terminaciones adecuadas y áreas de permanencia permite generar espacios más seguros, inclusivos y atractivos para la comunidad.

La intervención también se alinea con el ODS 11, especialmente en lo referido al acceso universal a espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles y verdes. A su vez, responde a los principios de la Nueva Agenda Urbana, que promueve ciudades compactas, integradas, participativas y orientadas al bienestar de las personas. En términos locales, refuerza la idea de una ciudad segura, saludable, verde, educada y socialmente integrada, tal como surge de los instrumentos de planificación municipal.

V. Conveniencia urbanística de la permuta

La propuesta resulta urbanísticamente conveniente por cuatro razones principales.

En primer lugar, porque transforma un inmueble municipal sin uso efectivo actual en obras de beneficio público directo. La Municipalidad sustituye un activo de baja utilización inmediata por mejoras concretas en espacios de alto uso social.

En segundo lugar, porque el beneficio obtenido no se concentra en un solo sector, sino que se distribuye en distintas plazas y barrios, fortaleciendo la equidad territorial y la integración urbana.

En tercer lugar, porque las obras comprometidas mejoran infraestructura urbana de proximidad, es decir, aquella que impacta diariamente en la calidad de vida de los vecinos. A diferencia de otras inversiones menos visibles, las plazas son usadas cotidianamente y producen efectos inmediatos en la convivencia, el juego, la seguridad, el cuidado y la identidad barrial.

En cuarto lugar, porque la operación permite al municipio obtener mejoras sin afectar recursos corrientes ni comprometer partidas presupuestarias ordinarias. Desde la gestión pública, esto constituye un mecanismo razonable de articulación entre patrimonio municipal, inversión privada y beneficio comunitario.

En consecuencia, la permuta aparece como una herramienta adecuada de gestión urbana, siempre que las obligaciones de la empresa queden claramente determinadas en el convenio, incluyendo proyecto ejecutivo, memoria técnica, cómputo y presupuesto, plazo de ejecución, garantía de cumplimiento, control municipal, recepción de obra y responsabilidad por vicios o defectos constructivos.

VI. Condiciones técnicas recomendadas

A los fines de resguardar el interés público municipal, se recomienda que la aprobación de la operación quede sujeta a las siguientes condiciones:

1. La empresa deberá ejecutar la totalidad de las mejoras comprometidas en las plazas y espacios públicos definidos por el municipio.

2. Las obras deberán ajustarse al anteproyecto aprobado por la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento Estratégico.
3. Los materiales, superficies, juegos y equipamientos deberán cumplir condiciones de seguridad, durabilidad, accesibilidad y bajo mantenimiento.
4. La empresa deberá asumir la totalidad de los costos de provisión, transporte, colocación, terminación y reparación de eventuales defectos.
5. La Municipalidad no asumirá obligación alguna de dotar de infraestructura al inmueble objeto de permuta luego de su transferencia.
6. La recepción definitiva de las obras deberá quedar condicionada a inspección técnica municipal favorable.
7. El convenio deberá prever garantías suficientes para asegurar el cumplimiento efectivo del cargo asumido.

VII. Alcance técnico mínimo exigible

Componente	Criterio técnico municipal
Bases y contrapisos	Ejecución estructuralmente adecuada con gradiente de drenaje. Contrapiso con pendiente mínima de 1,5% hacia desagüe o perimetral.
Superficie de caucho	Caucho de seguridad certificado con índice de atenuación de impacto adecuado para la altura libre de caída de los equipos instalados. Unión continua sin juntas abiertas ni bordes levantados.
Juegos y equipamiento	Acorde a los grupos etarios del barrio. Diseño, distribución, colores y altura acordados con la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento Estratégico antes del inicio.
Terminaciones	Perfiles de terminación, bordillos de contención, pintura de elementos, señalética y limpieza de obra. Entrega en condiciones de uso público inmediato.
Seguridad durante la obra	Vallado perimetral, señalética de obra, retiro de materiales sobrantes. La plaza no puede quedar fuera de uso más tiempo del estrictamente necesario.
Garantía posterior	Período de garantía de 180 días corridos desde la recepción provisional. La empresa repara a su cargo cualquier defecto que se manifieste en ese período.

VIII. Coordinación y supervisión municipal

Toda la ejecución será supervisada por la Secretaría de Obras y Planeamiento Estratégico. Previo al inicio de cada intervención, la municipalidad deberá definir una propuesta de detalle (ubicación exacta de equipos, paleta de colores, disposición de superficies) para inicio de obra. No se admitirán modificaciones unilaterales del alcance comprometido, de los materiales especificados ni del equipamiento aprobado. Si la supervisión detectara desvíos, la empresa deberá corregirlos sin costo adicional para el municipio.

La recepción provisional de cada plaza la otorgará esta Secretaría mediante acta suscripta por ambas partes, una vez verificado el cumplimiento de todos los requisitos técnicos y la aptitud para uso público. La recepción final se otorgará al vencimiento del período de garantía y en ausencia de defectos pendientes de corrección.

IX. Conclusión y recomendación

DICTAMEN FAVORABLE - con las condiciones establecidas

Por todo lo expuesto, esta Secretaría considera que la propuesta de permuta con cargo de mejoras en plazas y espacios públicos municipales resulta urbanísticamente admisible, técnicamente conveniente y coherente con los instrumentos de planificación vigentes en Estación Juárez Celman.

La operación permite transformar suelo municipal actualmente ocioso y sin infraestructura en mejoras concretas para la vida cotidiana de los vecinos. No se trata solamente de embellecer plazas, sino de fortalecer infraestructura social, mejorar la calidad del hábitat urbano, ampliar el acceso al espacio público, promover la equidad territorial y consolidar una ciudad más segura, saludable, inclusiva y planificada.

En virtud de ello, esta Secretaría emite opinión favorable a la continuidad del trámite, recomendando que el convenio respectivo incorpore las condiciones técnicas, urbanísticas y de control necesarias para garantizar que el beneficio público comprometido se materialice de manera efectiva, verificable y duradera.



Santiago Andres Miyano
Secretario de Obras
y Planeamiento Estratégico
Municipalidad de Estación Juárez Celman

Secretario de Obras y Planeamiento Estratégico
Municipalidad de Estación Juárez Celman

3. DICTAMEN ECONÓMICO

Secretaría de Hacienda — Municipalidad de Estación Juárez Celman

Dictamen	Económico
Fecha	18 de julio de 2026
Expediente	N° 01/456/2026 — Permuta de inmueble por mejoras integrales en plazas
Empresa	RUBBERSTONE S.A.S. CUIT 33-71941055-9
Inmueble	LT 2112-6125 20.922,00 m ² Av. Variante Juárez Celman km 5,5

I. Objeto y alcance

La infrascripta, Secretaria de Hacienda de la Municipalidad de Estación Juárez Celman, emite el presente dictamen en el marco del Expediente N° 01/456/2026, con el objeto de pronunciarse sobre la conveniencia económica y fiscal de la operación Permuta de inmueble por mejoras integrales en plazas públicas propuesta por RUBBERSTONE S.A.S., y verificar la equivalencia económica entre las prestaciones de ambas partes, conforme a los principios de sana administración financiera y tutela del patrimonio público.

II. Valuación del inmueble municipal

Para la valuación del inmueble se utilizó el método comparativo de mercado, con referencia a transacciones de suelo periurbano sin infraestructura en el corredor de la Variante Juárez Celman y sectores adyacentes, aplicando los coeficientes correctores propios de la condición actual del lote: ausencia de servicios básicos (energía eléctrica, agua, gas, alumbrado público), requerimiento de obras de nexo a cargo del adquirente, y sujeción al marco normativo urbanístico local.

El valor de referencia fijado en USD 6 por metro cuadrado resulta razonable y conservador para un predio de esta ubicación y condición, en tanto descuenta adecuadamente las inversiones que deberá asumir la empresa para dotar al terreno de aptitud funcional. Cualquier valorización futura derivada de la extensión de servicios o del desarrollo inmobiliario de la zona beneficiará exclusivamente al adquirente, sin obligación de reconocimiento alguno para la Municipalidad.

Parámetro	Valor
Superficie del inmueble	20.922,00 m ²
Precio unitario de referencia	USD 6,00 por m ²
Total en dólares	USD 125.532,00
Tipo de cambio aplicado	\$ 1.465,00 (BNA, tipo vendedor, referencia 08/06/2026)
Valor total en pesos	\$ 183.904.380,00

El tipo de cambio de referencia es el publicado por el Banco de la Nación Argentina (tipo vendedor) a la fecha del presente dictamen. La valuación en pesos tiene carácter informativo y comparativo a los fines de esta operación; el monto en dólares constituye el parámetro de equivalencia de la permuta.

III. Valuación de las mejoras comprometidas

Los presupuestos presentados por RUBBERSTONE S.A.S. para las intervenciones en plazas públicas han sido analizados en términos de razonabilidad, alcance de las prestaciones y coherencia con los precios de mercado vigentes para obras de este tipo. El cuadro comparativo que se agrega al Expediente como Anexo V acredita que los montos resultan congruentes con los valores de plaza actuales para superficies de caucho de seguridad, equipamiento lúdico y trabajos complementarios.

Plaza	Pres.	Superficie	Monto
Plaza Héroes de Malvinas	78	360 m ²	\$ 65.120.000
Plaza El Piquillín	79	110 m ²	\$ 18.480.000
Plaza Niños Inquietos	77	130 m ²	\$ 21.840.000
Plaza Villa Pastora	76	95 m ²	\$ 15.960.000
Plaza s/n — Barrio Ciudad de los Niños	84	300 m ²	\$ 65.740.000
TOTAL		995 m ²	\$ 187.140.000

IV. Análisis comparativo de equivalencia

Concepto	Monto en pesos
Valor del terreno municipal (referencia)	\$ 183.904.380
Valor de las mejoras en plazas	\$ 187.140.000
Diferencia a favor de la Municipalidad	\$ 3.235.620
Coeficiente Mejoras / Terreno	1,0176

El valor de las mejoras supera el valor de referencia del terreno en \$ 3.235.620, equivalente a un excedente del 1,76% a favor del municipio. Esta superioridad debe mantenerse hasta la recepción final de las intervenciones. Si por cualquier ajuste, diferencia de medición, error de presupuesto o variación de alcance dicho margen favorable resultara reducido, la empresa deberá integrar la diferencia a satisfacción de la Municipalidad, sin reconocimiento de compensación alguna en sentido contrario.

V. Análisis de costo de oportunidad

El inmueble se encuentra sin uso ni explotación desde hace varios años. En ese período, el municipio ha incurrido en costos implícitos de oportunidad: ausencia de ingresos por el lote, costos de mantenimiento y vigilancia del predio sin contraprestación productiva, y riesgo de ocupación o deterioro. La permanencia del inmueble en el dominio municipal sin destino definido ni perspectiva de uso institucional representa una ineficiencia patrimonial.

En paralelo, las plazas a intervenir requieren mejoras que no podrían financiarse en el corto plazo exclusivamente con recursos propios del municipio, dada la coyuntura presupuestaria y las prioridades de gasto. La operación permite resolver ambas situaciones simultáneamente: movilizar suelo inactivo y producir infraestructura social sin desembolso de caja.

VI. Conveniencia fiscal de la operación

Desde la perspectiva de la hacienda municipal, la operación es conveniente por los siguientes fundamentos:

- a) **No implica egreso de fondos municipales:** el municipio entrega un inmueble que no genera ingresos y recibe a cambio mejoras en plazas que de otro modo deberían financiarse con recursos propios.
- b) **Las mejoras superan el valor del terreno:** el coeficiente de equivalencia de 1,0176 garantiza que el municipio recibe más de lo que entrega, con toda diferencia futura también a su favor.
- c) **La modalidad ajuste alzado elimina el riesgo de sobre costo:** la empresa asume íntegramente el riesgo de ejecución, sin que el municipio deba reconocer adicionales bajo ningún concepto.
- d) **Los gastos de escrituración son a cargo de la empresa:** el proceso de transferencia de dominio no genera costo alguno para la hacienda municipal.
- e) **La condición resolutoria protege el patrimonio:** si las obras no se completan satisfactoriamente, el convenio se resuelve y el inmueble no se transfiere.
- f) **Liberación de costos operativos:** la transferencia del terreno elimina los costos de mantenimiento, vigilancia y administración del predio sin contrapartida productiva.

VII. Conclusión

DICTAMEN FAVORABLE — La operación resulta económicamente conveniente

La Permuta de inmueble por mejoras integrales en plazas resulta conveniente para la Municipalidad de Estación Juárez Celman desde el punto de vista económico y fiscal. Los valores son equivalentes y el saldo neto es favorable al municipio. La modalidad ajuste alzado, la condición resolutoria, la ausencia de costo de escrituración para el municipio y la regla de que toda diferencia se resuelve a favor municipal configuran un marco de resguardo adecuado para el patrimonio y la hacienda pública. Se recomienda favorablemente la operación al Honorable Concejo Deliberante.



JULIETA CECATO
SECRETARÍA DE HACIENDA
CIUDAD DE ESTACIÓN JUÁREZ CELMAN

Secretaría de Hacienda Municipalidad de Estación Juárez Celman

DICTAMEN

Estación Juárez Celman, 16 de Julio de 2026.

VISTO:

La propuesta de convenio de permuta presentado ante esta Municipalidad de Estación Juárez Celman por la empresa RUBBERSTONE S.A.S., CUIT 33-71941055-9, en virtud del cual la Municipalidad, transfiere a la empresa un inmueble municipal identificado como Cuenta N° 130424341071, Nomenclatura Catastral 1304021120612500, Designación Oficial LT 2112-6125, de 20.922,00 m², y la empresa ejecuta mejoras integrales en plazas públicas municipales, y;

CONSIDERANDO:

En primer término, cabe efectuar una serie de consideraciones respecto a la autonomía municipal y la potestad de los municipios, desde la Constitución Nacional, la Constitución Provincial, la Ley Orgánica Municipal y las ordenanzas vigentes.

Luego, preguntarse si es factible suscribir un Contrato de Permuta como el presente.

A. CONSTITUCIÓN NACIONAL.

En relación a la autonomía municipal, el artículo 5° de la Constitución Nacional, expresamente dice: *"Cada provincia dictará para sí una Constitución bajo el sistema representativo republicano, de acuerdo con los principios, declaraciones y garantías de la Constitución Nacional; y que asegure su administración de justicia, su régimen municipal, y la educación primaria. Bajo de estas condiciones, el Gobierno federal, garante a cada provincia el goce y ejercicio de sus instituciones"*.

A su vez, el artículo 123, dispone que: *"Cada provincia dicta su propia constitución, conforme a lo dispuesto por el art. 5° asegurando la autonomía municipal y reglando su alcance y contenido en el orden institucional, político, administrativo, económico y financiero"*.

Con respecto al significado de la "autonomía municipal", ella consiste en la posibilidad del propio gobierno y del dictado de la propia normativa local.

Así lo sostuvieron los Convencionales Antonio María Hernández y Horacio Rosatti en el propio seno de la Convención Nacional Constituyente, si las provincias no aseguran el régimen municipal autónómico pueden llegar a ser intervenidas federalmente en virtud de los arts. 5, 6 y 123 de la Ley Suprema.¹

El alcance y contenido de la autonomía se debe vincular con sus órdenes institucional, político, administrativo, económico y financiero, como lo indica el artículo citado.

Respecto del significado de los órdenes institucional, político, administrativo, económico y financiero, Hernández² expresa lo siguiente: *"El orden institucional supone la posibilidad del dictado por parte del municipio de su propia carta orgánica. El orden político entraña la base*

¹ Cfr. Antonio María Hernández, "Derecho Municipal", Depalma, Buenos Aires, 2ª. Ed. 1997, Caps. III y VI.

² Ibidem, Cap. VI.

popular, electiva y democrática de la organización y gobierno comunal. El orden administrativo importa la posibilidad de la prestación de los servicios públicos y demás actos de administración local, sin interferencia alguna de autoridad de otro orden de gobierno. El orden económico significa que los gobiernos locales deben ser promotores del desarrollo económico y social junto a los otros órdenes de gobierno y que deben participar en los procesos de regionalización tanto provinciales, como nacional e internacional. El orden financiero comprende la libre creación, recaudación e inversión de las rentas para satisfacer los gastos del gobierno propio y satisfacer sus fines, que no son otros que el bien común de la sociedad local. Esto significa para nosotros, que luego de la reforma, los gobiernos locales tienen poderes impositivos originarios o inherentes”.

Es decir, nuestra Constitución Nacional, en los artículos 1, 5 y 123 prevé la forma representativa republicana federal y que cada Provincia dictará para sí una Constitución bajo el sistema representativo republicano, de acuerdo con los principios, declaraciones y garantías de la Constitución Nacional.

B. CONSTITUCION DE LA PROVINCIA DE CORDOBA.

A su turno, la Constitución de la Provincia de Córdoba, en su artículo 180, establece que: *“Esta Constitución reconoce la existencia del Municipio como una comunidad natural fundada en la convivencia y asegura el régimen municipal basado en su autonomía política, administrativa, económica, financiera e institucional. Los Municipios son independientes de todo otro poder en el ejercicio de sus atribuciones, conforme a esta Constitución y las leyes que en su consecuencia se dicten.”*

El artículo 185, dice que: *“La competencia territorial comprende la zona a beneficiarse con los servicios municipales...”*.

El artículo 186 del mismo cuerpo normativo, expresa que: *“Competencia material.- Son funciones, atribuciones y finalidades inherentes a la competencia municipal: ... 1. Gobernar y administrar los intereses públicos locales dirigidos al bien común...”*.

Es decir, es clara la postura del Constituyente Provincial, que, en concordancia con lo que dispone la Constitución Nacional, reconoce y garantiza una plena autonomía municipal.

En relación al artículo 186 de la Constitución de Córdoba, la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en el precedente *“Shi, Jinchui c/ Municipalidad de la Ciudad de Arroyito s/ acción declarativa de inconstitucionalidad”*³, expresó que: *“No puede haber municipio autónomo verdadero si no se le reconoce explícitamente entidad política o se le retacea la capacidad de organizar su administración y realizar los actos administrativos necesarios para el cumplimiento de sus funciones o se los priva del sustento económico-financiero indispensable para que preste aquellos servicios públicos que la provincia le asigne, inherentes a su existencia o se le impide ejercer su autonomía.”*

³ Fallos: 344:1151

Luego, dijo que: *"Respecto de los contenidos, ellos son taxativos y comprenden los ámbitos institucional, político, administrativo, económico y financiero; respecto de los alcances, que conforman el variable perímetro que corresponde a cada contenido, el constituyente los deriva a la regulación propia del derecho público provincial."*⁴

Por último, dispuso que: *"El constituyente reformador difirió a cada provincia la específica delimitación de los alcances de cada contenido autonómico de los municipios, para que en ejercicio del respectivo margen de apreciación local sea cada jurisdicción la que defina el standard jurídico conforme su específica e intransferible realidad (Voto de los jueces Maqueda y Rosatti)."*⁵

A partir de los conceptos desarrollados, es evidente entonces que cada localidad, tiene que dictar sus propias normas de organización administrativa, como también dictar actos administrativos para el cumplimiento de sus funciones.

C. LA LEY ORGANICA MUNICIPAL 8102.

La ley 8102, en el artículo 30, dispone que: *"Son atribuciones del Concejo Deliberante: 1) Sancionar Ordenanzas Municipales que se refieran a las atribuciones conferidas por la Constitución Provincial a los municipios en su Art. 186.*

19) Autorizar al Departamento Ejecutivo a efectuar adquisiciones y aceptar o repudiar donaciones y legados con cargo.

20) Autorizar la enajenación de bienes privados de la Municipalidad o la constitución de gravámenes sobre ellos."

En el caso concreto, y por las particularidades de este Contrato tipificado en el Código Civil, no hay dinero sino una obligación recíproca de transferir el dominio de un bien inmueble y la ejecución y concreción de obras en determinadas plazas de la localidad.

Se trata de un contrato por el cual los permutantes, siendo capaces y estando legitimados y habilitados para ello, se obligan recíprocamente a transferirse cosas que no son dinero.

Es la letra del art. 1172 del CCC. Obviamente esta norma exige una interpretación coherente con todo el ordenamiento, tal como lo prevé el "in fine" del art. 2 del mismo cuerpo legal.

Así cuando se intercambian cosas por derechos, sean estos de la naturaleza que fueren, es igualmente dable referir a permuta.

Dicha transferencia de dominio por parte de la administración municipal, está sujeta y condicionada a la culminación de las obras por parte de la empresa Rubberstone SRL.

En relación a los valores de los bienes objeto de cada prestación, podemos afirmar, de conformidad al dictamen económico efectuado por el área correspondiente, que existe el llamado "equilibrio sinalagmático", requisito típico de los contratos bilaterales, en los que, como regla general los valores deben medianamente coincidir.

⁴ Idem anterior.

⁵ Fallos: 344:1151

D. EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD.

En cuanto al principio de legalidad o juridicidad, la Corte Suprema de Justicia de la Nación, tiene dicho que: *"El principio de juridicidad que emana del Art. 19 de la Constitución Nacional sirve como medida de todos los derechos y deberes, de las acciones y de las omisiones y se complementa con el conocimiento generalizado del orden jurídico vigente, ya que si el derecho no se conoce, no se conocen los límites entre lo jurídico-permitido y lo jurídico-prohibido, presupuesto insoslayable para garantizar la convivencia. El art. 19 de la Constitución Nacional expresa una decisión de establecer delimitaciones precisas entre lo que se puede hacer, lo que se está obligado a hacer y lo que no se debe hacer para garantizar la convivencia y, consecuentemente, para no sufrir una sanción jurídica (Voto de los jueces Highton de Nolasco y Rosatti)."*⁶

A su vez, en otro precedente, la CSJN tiene dicho: *"Que es inherente al ejercicio de la actividad administrativa que ésta sea desempeñada conforme a la ley, pues constituye una de las expresiones del poder público estatal, que tiene el deber de someterse a ella. En esa sujeción al orden jurídico radica una de las bases del estado de derecho, sin la cual no sería factible el logro de sus objetivos"*⁷. Luego afirma, *"... Que el sometimiento del Estado moderno al principio de legalidad, lo condiciona a actuar dentro del marco normativo previamente formulado por ese mismo poder público que, de tal modo, se autolimita..."*⁸

Que en relación a este principio y los contratos públicos, el máximo tribunal dijo que: *"En materia de contratos públicos, así como en los demás ámbitos en que desarrolla su actividad la Administración Pública, ésta se halla sujeta al principio de legalidad, cuya virtualidad propia es la de desplazar la plena vigencia de la regla de la autonomía de la voluntad de las partes y someterla a contenidos impuestos normativamente, de los cuales las personas públicas no se hallan habilitadas para disponer sin expresa autorización legal, y en virtud de ese mismo principio no corresponde admitir que, por su condición de reglamentos, las previsiones de los pliegos de condiciones generales puedan prevalecer sobre lo dispuesto en normas de rango legal, ya que el sentido, validez e incluso la eficacia de las primeras quedan subordinadas a lo establecido en la legislación general aplicable al contrato que los pliegos tienen por finalidad reglamentar. -Del dictamen de la Procuración General, al que remitió la Corte Suprema-."*⁹

E. CONCLUSION.

⁶ FALLOS CSJN, "Colegio de Escribanos de la Provincia de la Provincia de Bs. As. c/ PEN s/SUMARISIMO", 04/09/2018

⁷ FALLOS CSJN, 315:2771 "Naveiro de la Serna de Lopez, Helena María", 1992/11/19.

⁸ Idem anterior.

⁹ FALLOS CSJN 333:1922, "CASE SACIFIE c/ Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. 05/10/2010 y Fallos 331:978 "SANECAR SACIFIA c/ GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES Y OTRO s/COBRO DE PESOS", 29/04/2008.

En el caso del presente Contrato, concluimos que el mismo puede ser suscripto por el Titular del DEM, luego de aprobada la Ordenanza pertinente, en cumplimiento de la Constitución Provincial, la Ley Orgánica Municipal y el principio de legalidad.

ASI DICTAMINO.



ANTONIO MARIA HERNANDEZ
ABOGADO
Mat. Prov. 1-34455
Mat. Fed. T° 502 P° 476