



**ORDENANZA No. 013/2024.-**

**Pueblo General Belgrano, 25 de Abril del 2024**

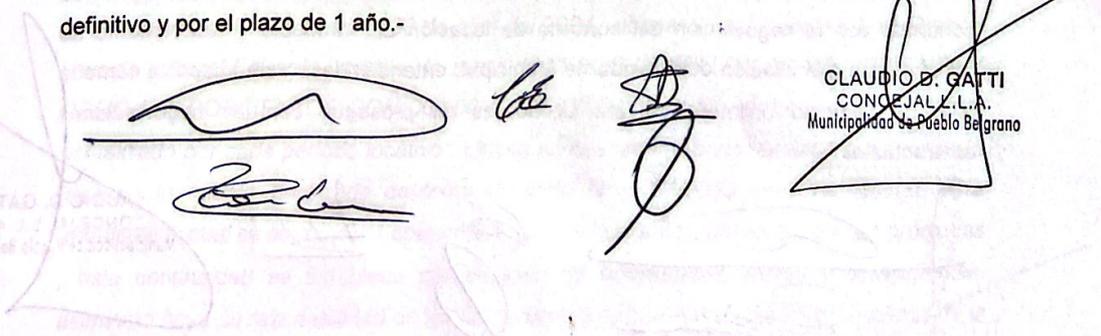
**VISTO:**

La continuidad del contrato de locación del inmueble para deposito final de residuos sólidos urbanos que fuera establecido mediante Ordenanza No. 007/2024 y actuaciones administrativas caratuladas "SECRETARIO GENERAL DE COORDINACION DE GOBIERNO COMUNICA", Expte No. 6827/24 ;

**CONSIDERANDO:**

Que en fecha 28 de Febrero del 2024 el Concejo Deliberante de Pueblo General Belgrano dicto la Ordenanza No.07/24, mediante la cual se estableció la continuidad del contrato de locación del inmueble con destino final deposito y disposición final de residuos domiciliarios conforme las prerrogativas o potestades exorbitante del derecho privado , estableciéndose su plazo de vigencia desde 1 de Marzo del 2024 hasta el 30 de Abril del 2024 , con un canon locativo mensual de PESOS UN MILLON CIENTO SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS (\$1.168.200.-).-

Que la Ordenanza No. 07/24 tuvo entre sus fundamentos lo siguiente; Que en fecha 10 de Enero del 2023 se suscribió contrato de locación de inmueble para deposito final de residuos sólidos urbanos sito en Avenida Francisco Fiorotto y cuyos adjudicatarios resultaron ser los Sres. Angel Eduardo Lavadie ,y Juan Ramón Lavadie en su carácter de locadores, el contrato venció en su plazo el día 31 de Diciembre del 2023 se establecieron mediante decreto No. 1023/23 y No. 57/2024 ,dos prórrogas la última cuyo plazo de vigencia vence el día 29 de Febrero del 2024, hasta tanto las partes suscriban el contrato de locación definitivo y por el plazo de 1 año.-



CLAUDIO B. GATTI  
CONCEJAL L.L.A.  
Municipalidad de Pueblo Belgrano



Que con motivo de lo comunicado por el secretario general de Coordinación de Gobierno Dr. Sobredo se dio origen a las actuaciones administrativas caratuladas "SECRETARIO GENERAL DE COORDINACION DE GOBIERNO COMUNICA", Expte No. 6827/24 Tramite en el cual comunica al Presidente Municipal textual; "Que en vista a lo ordenado por Ud, a fin de que continúe el proceso de negociación con el Sr. Lavadie Angel Eduardo a fin de renovar el contrato de locación del inmueble objeto de depósito de disposición final de residuos domiciliarios, le notifico que con motivo de ello me he comunicado mediante el sistema de mensajería WhatsApp, como asimismo en reuniones llevadas a cabo con Lavadie y el Contador Municipal Cr. Atilio Berniguad. Motivo por el cual se han ido firmando prorrogas contractuales, teniendo en consideración que el monto requerido por el Sr. Lavadie era de Pesos Un Millón Seiscientos Mil (\$1.600.000). Que el pasado viernes 23 del corriente mes, a fin de retomar las negociaciones contractuales, me intente comunicar en reiteradas oportunidades con el Sr. Lavadie a fin de concretar una reunión, el cual nunca respondió los llamados, motivo por el cual se lo cito el mismo día a las 12.45 hs, a fin de que mantenga una reunión con el Presidente Municipal, y tampoco asistió a la misma. Ahora bien, el sábado 24, para mi sorpresa recibo del Sr. Lavadie, un audio mediante el servicio de mensajería de WhatsApp en donde forma unilateral modifica la propuesta de canon en la suma de Pesos Dos Millones Quinientos Mil (\$2.500.000), y además informa que no se va a reunir y que el municipio debe abonar el monto requerido. Que, en virtud de lo expuesto, aguardo sus instrucciones. - Atentamente. -"

Que a resultas de tales hechos el Presidente Municipal cita a los Sres. Ángel Eduardo Lavadie y Juan Ramón Lavadie para el día 26 de Febrero de 2024 a las 12 horas en el despacho municipal a fin de negociar el contrato de locación a los fines de no vulnerar el orden público vigente. -

La citación se efectuó por cédulas en el domicilio legal de los locadores, negándose a firmar la cédula el Sr Ángel Eduardo Lavadie conforme lo informado en la copia que se encuentra agregada al trámite administrativo. -

Que el día 27 de febrero del 2024 nuevamente los cito el Presidente Municipal a los Sres. Lavadie para el día 27/02/2024 a las 11:30 horas en el despacho municipal a fin de continuar con la negociación del contrato de locación del inmueble. - Nuevamente no concurrieron a la citación del Presidente Municipal, entendiéndose esta ausencia como la falta de voluntad unilateral de los Locadores de proseguir con las negociaciones contractuales. -

LAUDIO D. GATTI  
CONCEJAL L.L.A.  
Municipalidad de Pueblo Belgrano

## Concejo Deliberante

MUNICIPALIDAD DE PUEBLO GENERAL BELGRANO



Que en virtud de lo expuesto se dictó la Ordenanza No. 007 /2024 de fecha 28 de febrero del 2024 a fin de dar continuidad al contrato de locación para el depósito y disposición final de los residuos sólidos urbanos. –

Que para el dictado de dicha norma se enmarco la situación , en acreditar que el Municipio abonó en tiempo y forma los cánones locativos como asimismo la totalidad de las obligaciones establecidas en el contrato de locación.- Los locadores en cambio con una actitud que no se corresponde con la buena fe contractual, no respondieron a la convocatoria del Presidente Municipal, como asimismo el Sr. Ángel E. Lavadie corto unilateralmente, comunicación con el Secretario General de Coordinación de Gobierno y previo a ello solicito a fin de dar continuidad al contrato , un canon totalmente exagerado al monto que se venía negociando para suscribir el contrato de locación del inmueble, pasando de una propuesta de parte del Sr. Lavadie en la suma de UN MILLON SEISCIENTOS a una cifra de DOS MILLONES QUINIENTOS sin fundamento, ni justificativo alguno y con el agravante de encontrarse a 72 hs de vencerse la prórroga contractual, habiendo transcurrido casi 60 días de negociaciones.

Que denoto mala fe contractual, de parte de los Locadores a fin de finiquitar en forma unilateral, arbitraria, pretendiendo una suma total y absolutamente disparatada la cual consiste en PESOS DOS MILLONES QUINIENTOS MIL (\$ 2.500.000.-), la cual fue modificada 72 hs. antes de vencerse, ya que la propuesta inicial y la cual se estaba negociando era de UN MILLON SEISCIENTOS, suma que el Municipio no concuerda, y que pese a estar en plena negociación, ha venido abonando en tiempo y forma para el mes de Enero de 2024 la suma de \$700.000 y para el mes de Febrero de 2024 la suma de \$1.000.000, encontrándose en la actualidad transferidas dichas sumas en las cuentas bancarias de los Locadores..-

Por ello la norma Ordenanza No. 007/2024 en su parte dispositiva estableció en su artículo 1 textual *"Que la administración pública municipal por mandato legal posee prerrogativas o potestades exorbitantes del derecho privado, y encontrándose conferida la facultad de dar expresa continuidad con el contrato de locación del inmueble con destino final depósito y disposición final de residuos domiciliarios, estableciéndose su plazo desde el 1 de Marzo del 2024 hasta el 30 de Abril del 2024, abonar a los locadores Juan Ramón Lavadie y Angel Eduardo Lavadie , la suma de PESOS UN MILLON CIENTO SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CON 00/100 (\$1.168.200,00) en concepto de canon locativo actualizado por cada periodo locativo , dichas sumas serán abonadas del 1 al 10 de cada mes en la cuenta declarada conforme Decreto No. 284/2020 anexo A, cuenta esta , mediante la cual se abonó con habitualidad durante la vigencia del contrato y sus prorrogas , esta continuidad se establece por razones de oportunidad, mérito y conveniencia, asimismo haya su razonabilidad en los fundamentos expuestos en los considerandos de la presente norma.-*

CLAUDIO D. GATTI  
CONCEJAL L.L.A.  
Municipalidad de Pueblo Belgrano

Ordenanza N°013/2024



Que la Ordenanza No.007/2024 en su artículo 1 estableció un plazo de continuidad del contrato desde el 1 de marzo del 2024 hasta el 30 de abril del 2024.-

Que la norma dictada por el Concejo Deliberante el día 28 de febrero del 2024 fue notificada a los locadores Ángel Eduardo Lavadie y Juan Ramón Lavadie, mediante cédulas el día 28 de Febrero del 2024 conforme constancias que obran el expediente administrativo caratulado "SECRETARIO GENERAL DE COORDINACION DE GOBIERNO COMUNICA" Expte No. 6827/24 a fs 25/27.-

Que es preciso señalar que, en los considerandos de la norma precedentemente denunciada, en el último párrafo estableció: "Que la presente norma se dicta hasta tanto los locadores Sres. Lavadie retomen las negociaciones contractuales –quienes, reiteramos, unilateralmente cortaron- con la municipalidad, y se acuerde un nuevo canon de locación definitivo. Sin perjuicio de ello, en caso de que se mantenga la postura de los Sres. Lavadie en no consensuar un canon lógico para ambas partes, se dictara una nueva norma fijándose un canon conforme las pautas inflacionarias por el plazo de 12 meses."

Que haciendo una relación sucinta de las actuaciones administrativa con posterioridad al dictado de la Ordenanza No. 07/24, en los autos administrativos caratulados "SECRETARIO GENERAL DE COORDINACION DE GOBIERNO COMUNICA", Expte No. 6827/24 se dictó resolución en fecha 8 de Marzo del 2024 por el Presidente Municipal de Pueblo General Belgrano Sr Francisco Fiorotto "Que, a los fines de dar cumplimiento a la normativa vigente, Ordenanza No.07/24, cítese Ángel Eduardo Lavadie y al Sr Juan Ramón Lavadie a los fines de dar continuidad a la negociación sobre el contrato de locación del inmueble de depósito y disposición final de residuos domiciliarios para el día 15 de Marzo del 2024 a las 11:30 hs .- Para el supuesto caso que alguno de ellos no concurriere, el que concurra deberá acreditar la representación mediante poder a tal fin. Procédase a citar mediante cédulas a diligenciar por el Oficial Notificador. Cumpliméntese. -"

Que a fs 29/30 los locadores Juan Ramon Lavadie y Angel Eduardo Lavadie fueron notificado de la citación para el día 15 de Marzo del 2024 , sin perjuicio de encontrarse notificados no concurrieron por ante el Presidente Municipal a fin de retomar la negociación del contrato de locación del inmueble de depósito y disposición final de residuos domiciliarios.-

Que a fs 31 obra resolución del Presidente Municipal donde señala que atento a la incomparencia de los locadores Lavadie se los cita nuevamente para el día 8 de Abril del 2024 a las 11 30 horas a los mismo fines que la citación del día 15 de Marzo del 2024.

CLAUDIO D. GATTI  
CONCEJAL L.L.A.  
Municipalidad de Pueblo Belgrano

Ordenanza N°013/2024

**Concejo Deliberante**

**MUNICIPALIDAD DE PUEBLO GENERAL BELGRANO**



Que a fs 32/33 obra constancia de su notificación. –

Que a fs 35 obra carta documento remitidas por Ángel Eduardo Lavadie y Juan Ramon Lavadie que fuera recepcionada en este municipio el día 21 de marzo del 2024.-

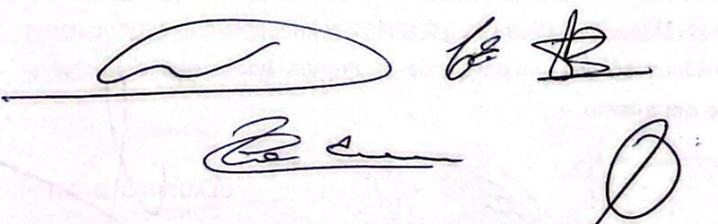
Que en dicha misiva pretenden dar por concluido el contrato y otorgan un plazo de para dejar el inmueble en las condiciones pactadas y libre de ocupantes, bajo apercibimiento de iniciar proceso de desalojo, desconociendo cualquier acto emanado por este municipio. -

Que a fs 36 obra resolución emanada por el Presidente Municipal Sr Francisco Fioroto quien formula descargo por extemporáneo, improcedente e infundado en todas sus parte el reclamo realizado por los Sres. Lavadie en su misiva, y mas aun señala el Presidente Municipal *Que la normativa dictada por el Concejo Deliberante se encuentra plenamente vigente y produciendo los efectos de interés colectivo por el cual fueron dictados, que exceden el mero interés particular.- Por ello intimole se abstenga de formular reclamos infundados, bajo apercibimiento de ley. Que es una buena oportunidad, para reiterarles nuevamente se avengan a dialogar a fin de concertar la continuidad contractual del predio de disposición final."*

Que la resolución contestando la misiva fue notificada conforme constancia que obra en el expediente administrativo a fs 37/38.-

Que a partir de la notificación a los Sres. Lavadie no comparecieron ni se avinieron a dialogar para dar continuidad al contrato de locación. -

Que conforme a lo precedentemente expuesto que resultan de las constancias que obran en los autos administrativos caratulados "SECRETARIO GENERAL DE COORDINACION DE GOBIERNO COMUNICA Expte No. 6827/24 , corresponde hacer lugar a lo establecido en el último párrafo expuesto en los considerandos de la Ordenanza No. 07/2024, atento a que se ha mantenido la postura de los Sres Lavadie en no consensuar en la continuidad del contrato de locación , con un canon lógico para ambas partes, a pesar de estar debidamente notificados a fin de continuar con el dialogo, corresponde se dicte una nueva norma por el plazo de doce meses desde el día 1 de Mayo del 2024 hasta el día 30 de Abril del 2025.-

  
CLAUDIO D. GATTI  
CONCEJAL L.L.A.  
Municipalidad de Pueblo Belgrano

Ordenanza N°013/2024



Que para ello se debió considerar que, ante el peligro de que un servicio esencial para el interés público de localidad de Pueblo General Belgrano, como es la disposición final de los residuos sólidos urbanos, se debe hacer uso del régimen exorbitante de la administración, a fin de salvaguardar el orden público vigente y más aún atento a la falta absoluta de negociación y respuesta de los locadores. -

Que las partes se encuentran vinculadas por un contrato administrativo que primordialmente tiene por objeto la provisión del uso de un inmueble para la ubicación de depósito y disposición final de los residuos sólidos urbanos, que el inmueble se encuentra desde la creación del municipio como depósito y disposición final de residuos sólidos domiciliarios, es contundente esto, **pues no tiene otra finalidad el inmueble por los menos hasta que se sanee el mismo definitivamente.**

Que como lo señala García de Enterría "En los contratos públicos el Estado actúa en su carácter de gestor del bien común, puesto que su función es vicarial, es decir está al servicio de los administrados.

Tal es sostenido por reiterada jurisprudencia y por la mayoría de los juristas destacados; *en los contratos administrativos, la Administración mantiene siempre una posición predominante, que se manifiesta en la existencia de poderes y atribuciones que, en su conjunto, no son sino manifestaciones de las distintas potestades administrativas. De tal modo, por la especial fisonomía del contrato administrativo, en ellos existen tácita o implícitamente cláusulas exorbitantes del derecho privado o que colocan al cocontratante de la Administración Pública en una situación de subordinación a ella.*

*Esta posición privilegiada se justifica porque, en definitiva, la Administración contrata con el fin de satisfacer el interés general"*

*"Así vemos que uno de los principios generales que rigen la ejecución de los contratos administrativos, y que denota una importante prerrogativa estatal, es que la Administración Pública tiene el derecho de exigir a su cocontratante particular la continuación, en toda circunstancia, de la ejecución del contrato, a fin que este no se vea interrumpido por ninguna causa."*

Que amerita este principio de exigir la continuidad, tiene su razonabilidad y se enmarca en este contrato de locación de inmueble para depósito y disposición final de residuos, reside no sólo en el interés público comprometido en ellos, sino la obligatoriedad de su prestación continua. Más aún no tiene otra finalidad el inmueble que ser depósito y disposición final de residuos sólidos urbanos, **por lo menos hasta que se haga el saneamiento definitivo del mismo. -**

CLAUDIO D. GATTI  
CONCEJO DELIBERANTE  
Municipalidad de Pueblo Belgrano



Que de lo expuesto las prerrogativas exorbitantes del derecho privado que detenta la Administración Pública de exigir que el cocontratante particular, cumpla con la obligación de ejecutar el contrato, permitiendo que se cumpla el principio de continuidad que rige el servicio público. -

Que por ello en virtud del régimen exorbitante de la administración se establece continuar con el contrato de locación por el plazo de un año desde el día 1 de Mayo del 2024 hasta el día 30 de Abril del 2025 por la suma de PESOS UN MILLON CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS CON 66/100 (\$1.467.866,66), importe que surge de actualizar el valor vigente a Marzo 2024 por aplicación del IPC mensual publicado por el INDEC por los periodos Febrero y Marzo del corriente año, el inmueble no puede cumplir otra finalidad que la de depósito y disposición final de residuos domiciliarios No podrían aunque quisieran los locadores darle otra finalidad al predio , ya que se encuentra en juego derechos ambientales y se prometería la salud pública de la población , sin el adecuado tratamiento y saneamiento .-

Que conforme lo precedentemente expuesto para la aplicación del régimen exorbitante de la administración se ha cumplido con otro requisito esencial, que es el principio de legalidad. -

Que se encuentra acreditado que por mandato legal el municipio de Pueblo General Belgrano en todo contrato administrativo posee prerrogativas o potestades exorbitantes del derecho privado, estándole conferida la facultad de modificar, revocar o rescatar el contrato por razones oportunidad, mérito o conveniencia que tengan las miras el interés público de la comunidad que está a su cargo proteger. -

Que asimismo se da cumplimiento a lo normado en el último párrafo de los considerandos de la Ordenanza NO.07/24 mediante la cual se estableció textual "Que la presente norma se dicta hasta tanto los locadores Sres Lavadie retomen las negociaciones contractuales\_ quienes reiteramos, unilateralmente cortaron\_ con la municipalidad, y se acuerde un nuevo canon de locación definitivo. Sin perjuicio de ello, en caso de que se mantenga la postura de los Sres Lavadie en no consensuar un canon lógico para ambas partes, se dictara una nueva norma fijándose un canon conforme las pautas inflacionarias por el plazo de 12 meses." Ya que los Sres Lavadie con posterioridad a la sanción de la Ordenanza jamás se avinieron a concertar y acordar la continuidad del contrato de locación, a pesar de estar debidamente citados y notificados. -

CLAUDIO D. GATTI  
CONCEJOAL L.L.A.  
Municipalidad de Pueblo Belgrano



POR ELLO:

EL CONCEJO DELIBERANTE DE PUEBLO GENERAL BELGRANO EN USO DE  
SUS ATRIBUCIONES SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

**ARTICULO 1** Que la administración pública municipal por mandato legal posee prerrogativas o potestades exorbitantes del derecho privado, y encontrándose conferida la facultad de dar expresa continuidad con el contrato de locación del inmueble con destino final depósito y disposición final de residuos domiciliarios, estableciéndose su plazo desde el 1 de Mayo del 2024 hasta el 30 de Abril del 2025, se establece su vigencia por el termino de doce meses , salvo que dicho plazo sea modificado y obedezca a hechos de un tercero, cualquier medida judicial o administrativa que prohíba el destino , o por normas que se legislen sobre el objeto del contrato , se establece abonar a los locadores Juan Ramón Lavadie y Ángel Eduardo Lavadie , la suma de **PESOS UN MILLON CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS CON 66/100 (\$1.467.866,66) iguales, mensuales y consecutivos hasta la finalización del plazo de vigencia establecido en la presente norma** , en concepto de canon locativo actualizado y por cada periodo locativo , dichas sumas serán abonadas por adelantado del del 1 al 10 de cada mes en la cuenta declarada conforme Decreto No. 284/2020 anexo A, cuenta esta , mediante la cual se abonó con habitualidad durante la vigencia del contrato y sus prorrogas , esta continuidad se establece por razones de oportunidad, mérito y conveniencia, asimismo haya su razonabilidad en los fundamentos expuestos en los considerandos de la presente norma.-

**ARTICULO 2.** Impútese a la partida servicios- alquiler del presupuesto vigente. -

**ARTICULO 3º:** Por Contaduría cúmplase con la presente Ordenanza. -

**ARTICULO 4º:** Regístrese, comuníquese, publíquese y oportunamente archívese. -

Acto seguido se pone a consideración y se procede a la votación para su tratamiento, resultando la misma de la siguiente manera: votada **FAVORABLEMENTE** por los concejales: por el Partido Juntos Por Entre Ríos, El Sr. Guarnuccio Juan Carlos; La Sra. Bentancour Claudia Elizabeth; La Srta. Benedetti Delfina; El Sr. Zanandrea Cristian Andrés. Por el Partido La Libertad Avanza, Sr. Gatti Claudio Daniel; La Srta. Bentancour Sara Micaela. **ABSTENIÉNDOSE** Por el Partido Más por Entre Ríos, Sr. Riera Carlos María.-

**ORDENANZA QUE LLEVARÁ EL NÚMERO 013/2024**

CLAUDIO D. GATTI  
CONCEJAL L.L.A.  
Municipalidad de Pueblo Belgrano

Ordenanza N°013/2024