Gmail

Secretaria HCD <sechcdsi@gmail.com>

Ordenanza N°9396 HCD San Isidro

1 mensaje

Secretaria HCD <sechcdsi@gmail.com>
Para: info@bienesdelestado.gob.ar

27 de mayo de 2025, 13:59

Por el presente, remito a Ud. copia de la Ordenanza N° 9396, sancionada por este Honorable Concejo Deliberante en la Sexta Reunión – Sexta Sesión Ordinaria, de fecha 21 de mayo de 2025, a fin de dar cumplimiento a lo solicitado en el Artículo 3° de la misma.-

Sirva la presente de atenta nota de envío.-

Secretaria
Honorable Concejo Deliberante de San Isidro
Tel.: 4512-3249
25 de Mayo de 459

CONCEJO
DELIBERANTE
SAN ISIDRO

ORDENANZA N°9396 EXPTE N°110-HCD-2025 Y 220-HCD-2025.pdf
43K

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO FOLIO 9

MUNICIPALIDAD
SANISIDRO

Providencia

Número: PV-2025-00071667-SI-DELE

Buenos Aires, Miércoles 28 de Mayo de 2025

Referencia: Expye. Nº 110-HCD-2025 y ag.-Ordenanza Nº 9396 - Declaraciones -

---

A SECRETARÍA DE GOBIERNO:

Vistas las presentes actuaciones y atento a la sancion de la Ordenanza Nº 9396, se elevan las mismas a efectos de la prosecusión del trámite de estilo, informando que el expediente de referencia a ingresado en el día de la fecha en esta Dirección General.-

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.05.28 13:52:15 -03:00

MARIA FLORENCIA COBO VIZZOCO
Directora General
Dirección General de Despacho y Legislación
Municipalidad de San Isidro

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.05.28 13:52:17 -03:00

MUNICIPALIDAD
SANISIDRO

Providencia

Número: PV-2025-00073151-SI-SECGOB

Buenos Aires, Jueves 29 de Mayo de 2025

Referencia: Expte N° 110/HCD/25 y 220/HCD/25 s/ Ordenanza N° 9.396: Declaraciones: Interés Histórico, Arquitectónico e Industrial del inmueble ubicado en la calle Vicente Lopez N° 39, de la Ciudad de Martinez.

SECRETARIA DE PLANEAMIENTO URBANO

Se remite el presente expediente a los fines de que tome conocimiento y de que se expida en un plazo límite de tres (3) días hábiles, sobre la oportunidad de promulgar la Ordenanza N° 9.396 sancionada por el Honorable Concejo Deliberante.

Cumplido vuelvan las presentes actuaciones a esta Secretaría de Gobierno para la prosecución del trámite de estilo.

Sin otro particular saluda atentamente.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.05.29 15:16:52 -03:00

Jose Sanchez Sorondo
Secretario
Secretaría de Gobierno
Municipalidad de San Isidro

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.05.29 15:16:53 -03:00

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO
FOLIO
11

MUNICIPALIDAD
SANISIDRO

Informe

Número: IF-2025-00083739-SI-SSPLAUR

Buenos Aires, Lunes 9 de Junio de 2025

Referencia: EXPTE 110-HCD-2025 y 220-HCD-220

A: SECRETARIA LEGAL Y TECNICA

En mi carácter de Subsecretario de Planeamiento Urbano del Municipio de San Isidro, y atento a la ordenanza aprobada por el Honorable Concejo Deliberante mediante la cual se declara de Interés Histórico, Arquitectónico e Industrial el inmueble ubicado en la calle Vicente López 39, de la localidad de Martínez, me dirijo a fin de emitir opinión técnica.

El texto aprobado carece de fundamentos técnicos que justifiquen la declaración que se pretende. La declaración se sustenta en una simple voluntad política sin documentación que la avale, lo que contradice los criterios mínimos de razonabilidad, transparencia y buena administración que deben regir cualquier norma que afecte bienes del dominio público o privado.

El Municipio de San Isidro cuenta efectivamente con un **Listado de Bienes Patrimoniales**, contenido en el Código de Ordenamiento Urbano y elaborado a partir de criterios técnicos de valoración con distintos niveles de protección. No obstante, existen numerosos inmuebles que, por diversas razones, aún no han sido incorporados al mismo y cuya eventual protección requiere una **evaluación técnica previa y fundada**. Este procedimiento garantiza que las declaraciones de interés se apoyen en antecedentes objetivos y verificables, y que no respondan únicamente a consideraciones de oportunidad política o presiones coyunturales.

Cabe señalar, además, que el proyecto de ordenanza ni siquiera consigna los datos catastrales del inmueble al que pretende afectar, omisión que impide identificar con precisión el bien objeto de la declaración. Esta falta básica de individualización jurídica y territorial impide determinar con certeza qué se busca proteger, generando un riesgo evidente de error material, superposición con otras parcelas o aplicación errónea de restricciones sobre inmuebles linderos. Toda norma que afecte derechos reales sobre inmuebles debe partir de una identificación catastral clara y completa, más aún en casos como el presente, donde se pretende declarar un interés patrimonial sin respaldo técnico alguno.

Por otra parte, la ordenanza aprobada no genera efectos jurídicos concretos. No establece restricciones normativas, ni condiciona su uso o modificación a dictámenes técnicos, ni instruye al Ejecutivo a realizar estudios específicos. De este modo, se produce una declaración meramente enunciativa que no otorga

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO
FOLIO
12

protección efectiva ni seguridad jurídica, pero sí puede generar confusión respecto al estatus del bien ante terceros o ante organismos nacionales.

Cabe señalar que toda demolición o intervención edilicia dentro del Partido de San Isidro debe contar con autorización previa de esta Subsecretaría, conforme a lo establecido en el Código de Edificación y en el Decreto 2399/12. Este principio rector es central para el control de calidad del tejido urbano y la preservación del patrimonio. En este sentido, y mientras se trabaja en la actualización del régimen de protección patrimonial local, esta Subsecretaría aplica de forma **supletoria el Código de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires** para la evaluación de inmuebles con valor patrimonial, tal como lo autoriza expresamente el Código de Ordenamiento Urbano (COU) de San Isidro. Esa práctica ha permitido aplicar criterios técnicos objetivos y consistentes logrando proteger aquellos inmuebles que no están listados normativamente pero tienen algún tipo de valor arquitectónico o patrimonial.

A ello se suma que la ordenanza remite copia a la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) sin acreditar ni constatar si el inmueble efectivamente pertenece al Estado Nacional ni si existe gestión o expediente alguno en trámite ante dicho organismo. Esto implica una remisión institucional infundada, que puede resultar contraproducente.

Finalmente, debe advertirse que dejar firme una ordenanza de este tipo, sin respaldo técnico ni consecuencias normativas claras, implica generar un precedente institucional inadecuado. Habilitar futuras declaraciones patrimoniales sin criterios objetivos debilita las herramientas existentes de protección real, pone en riesgo la coherencia normativa, y eventualmente puede derivar en impugnaciones o conflictos con particulares.

Por último se propone que cualquier iniciativa relativa al inmueble ubicado en Vicente López 39 sea canalizada mediante el envío de sus antecedentes técnicos a esta Subsecretaría, a fin de iniciar —en caso de corresponder— el procedimiento administrativo adecuado para su análisis técnico y eventual incorporación al **Listado de Bienes Patrimoniales**, contenido en el Código de Ordenamiento Urbano conforme a criterios fundados.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.06.09 17:26:14 -03:00

Manuel Abella Nazar
Subsecretario
Subsecretaría de Planeamiento Urbano
Municipalidad de San Isidro

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.06.09 17:26:15 -03:00

MUNICIPALIDAD
SAN ISIDRO

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO
FOLIO
Nº 13

Providencia

Número: PV-2025-00083820-SI-SSLT

Buenos Aires, Lunes 9 de Junio de 2025

Referencia: Ex. 110-HCD-2025 y su agregado 220-HCD-2025

A: DIRECCIÓN GENERAL DE DESPACHO Y LEGISLACIÓN

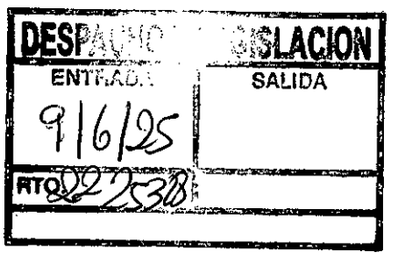
Se remiten las presentes actuaciones a efectos de proyectar el correspondiente acto administrativo.

Sirva la presente de atenta nota de envío.-

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.06.09 19:53:44 -03:00

Matías Perez Alati Brea
Subsecretario
Subsecretaría Legal y Técnica
Municipalidad de San Isidro

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.06.09 19:53:46 -03:00


DESPACHO
ENTRADA
9/6/25
RTO 22538
SALIDA

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO FOLIO Nº 14

MUNICIPALIDAD
SANISIDRO

Decreto

Número: DECRE-2025-615-SI-INTEN

Buenos Aires, Miércoles 11 de Junio de 2025

Referencia: Expedientes Nros. 110-HCD-2025 y 220-HCD-2025 - Vetar la Ordenanza Municipal Nº 9396.-

---

VISTO la Ley Orgánica de las Municipalidades (Decreto-Ley Nº 6769/1958 y sus modificatorias), la Ordenanza Nº 9396, los Expedientes Nros. 110-HCD-2025 y 220-HCD-2025; y

Considerando:

Que con fecha 21 de mayo de 2025, el Honorable Concejo Deliberante sancionó la Ordenanza Nº 9396, declarando de Interés Histórico, Arquitectónico e Industrial el inmueble ubicado en la calle Vicente López Nº 39 de la ciudad de Martínez, jurisdicción de este Partido;

Que, llamada a expedirse sobre la oportunidad de promulgar la citada Ordenanza, mediante el informe (IF-2025-00083739-SI-SSPLAUR) de fecha 9 de junio de 2025, la Subsecretaría de Planeamiento Urbano señaló que el texto aprobado carece de fundamentos técnicos que sustenten la declaración que se pretende efectuar, tratándose —según su criterio— de una expresión de voluntad política sin respaldo documental. En tal sentido, advirtió que ello contraviene criterios mínimos de razonabilidad, transparencia y buena administración que deben regir toda norma que afecte bienes del dominio público o privado;

Que, a su vez, la Subsecretaría indicó que el Municipio de San Isidro cuenta con un Listado de Bienes Patrimoniales contenido en el Código de Ordenamiento Urbano, el cual fue elaborado a partir de criterios técnicos de valoración y establece distintos niveles de protección. No obstante, advirtió que existen numerosos inmuebles que, por diversas razones, aún no han sido incorporados al mismo, y cuya eventual protección requiere una evaluación técnica previa y fundada. Este procedimiento —señaló— garantiza que las declaraciones de interés se basen en antecedentes objetivos y verificables, evitando que respondan exclusivamente a consideraciones de oportunidad política o a presiones coyunturales;

Que, asimismo, se informó que el proyecto de ordenanza no incluye siquiera los datos catastrales del inmueble que se pretende afectar, omisión que impide su identificación precisa. Esta falta básica de individualización imposibilita determinar con certeza el bien que se busca proteger, generando un riesgo evidente de errores materiales, superposición con otras parcelas o aplicación indebida de restricciones sobre inmuebles linderos;

Que, más precisamente, destaca que toda norma que afecte inmuebles debe partir de una identificación catastral clara y completa, más aún en casos como el presente, donde se pretende declarar un interés patrimonial sin respaldo técnico alguno;

Que, a su vez, la Subsecretaría de Planeamiento Urbano informó que la ordenanza aprobada no genera efectos jurídicos concretos, ya que no impone restricciones normativas, no condiciona el uso o la modificación del inmueble a dictámenes técnicos, ni instruye al Departamento Ejecutivo a realizar estudios específicos. En consecuencia, se

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO
FOLIO
Nº 15

trata de una declaración meramente enunciativa, que no otorga protección efectiva ni seguridad jurídica, pero que, sin embargo, puede inducir a confusión respecto del estatus del bien tanto ante terceros como ante organismos nacionales;

Que, adicionalmente, destaca que toda demolición o intervención edilicia dentro del Partido de San Isidro debe contar con autorización previa de la mencionada Subsecretaría, conforme a lo establecido en el Código de Edificación y en el Decreto Nº 2399/2012, lo cual es esencial para el control de calidad del tejido urbano y la preservación del patrimonio.

Que, por su parte, se señaló que, durante el proceso de actualización del régimen de protección patrimonial local, se aplica de manera supletoria el Código de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para la evaluación de inmuebles con valor patrimonial, conforme lo autoriza expresamente el Código de Ordenamiento Urbano (COU) de San Isidro;

Que, en tal sentido, dicha práctica ha permitido aplicar criterios técnicos objetivos y consistentes, lo que ha posibilitado la protección de inmuebles que, si bien no se encuentran listados normativamente, poseen algún tipo de valor arquitectónico o patrimonial;

Que, por otra parte, la Subsecretaría de Planeamiento Urbano informó que la ordenanza dispone el envío de una copia a la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) sin acreditar ni verificar previamente si el inmueble en cuestión pertenece efectivamente al Estado Nacional, ni si existe alguna gestión o expediente en trámite ante dicho organismo. Esta remisión institucional carente de sustento puede resultar infundada y, eventualmente, contraproducente;

Que, finalmente, la mencionada Subsecretaría advierte que promulgar la ordenanza bajo análisis, sin respaldo técnico ni consecuencias normativas claras, implica generar un precedente institucional inadecuado, habilita futuras declaraciones patrimoniales sin criterios objetivos, debilita las herramientas existentes de protección real, pone en riesgo la coherencia normativa y, eventualmente, puede derivar en impugnaciones o conflictos con particulares innecesarios;

Que, en virtud de lo expuesto, y de conformidad con lo establecido por el artículo 108, inciso 2), de la Ley Orgánica de las Municipalidades, es atribución del Departamento Ejecutivo vetar las Ordenanzas;

Por ello, en ejercicio de las facultades que le son propias;

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE SAN ISIDRO

decreta:

ARTÍCULO 1º.- Vetar la Ordenanza Municipal Nº 9396 sancionada por el Honorable Concejo Deliberante, con fecha 21 de mayo de 2025.-

ARTÍCULO 2º.- Poner en conocimiento del dictado del presente Decreto a la Secretaría de Planeamiento Urbano y al Honorable Concejo Deliberante.-

ARTÍCULO 3º.- El presente Decreto es refrendado por la Secretaría de Gobierno.-

ARTÍCULO 4º.- Regístrese. Comuníquese y publíquese.-

Digitally signed by SANCHEZ SORONDO Jose Antonio
Date: 2025.06.11 12:59:06 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Jose Sanchez Sorondo
Secretario
Secretaría de Gobierno

Digitally signed by LANUS Ramon Maria
Date: 2025.06.11 13:05:10 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Ramón Lanús
Intendente
Municipalidad de San Isidro

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO
FOLIO

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.06.11 13:05:11 -03:00

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO FOLIO Nº 12

MUNICIPALIDAD
SANISIDRO

Mensaje

Número: NO-2025-00085836-SI-INTEN

3

Buenos Aires, Miércoles 11 de Junio de 2025

Referencia: Expedientes Nros. 110-HCD-2025 y 220-HCD-2025 - Vetar la Ordenanza Municipal Nº 9396.-

---

Señor Presidente del
Honorable Concejo Deliberante
Dr. Martín Vázquez Pol
S_____/_____D

Tengo el agrado de dirigirme al Sr. Presidente y, por su intermedio, a los demás componentes de ese Alto Cuerpo a los efectos de comunicarle que la Ordenanza N°9396 sancionada por ese Honorable Concejo Deliberante en Sesión del día 21 de mayo del 2025, ha sido vetada por Decreto N° 615 de este Departamento Ejecutivo, el día 11 de junio del 2025.-

Asígnese a este proveído el carácter de nota de envío.-

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.06.11 13:46:52 -03:00

Jose Sanchez Sorondo
Secretario
Secretaría de Gobierno
Municipalidad de San Isidro

Digitally signed by LANUS Ramon Maria
Date: 2025.06.11 14:15:09 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Ramón Lanús
Intendente
Municipalidad de San Isidro

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.06.11 14:15:10 -03:00

Por Resolución del Honorable Concejo Deliberante en su sesión de fecha 16/7/25 pase el presente expediente para su dictamen a la Comisión de Interpretación y Reglamento

SAN ISIDRO 17 de Julio de 2025

GABRIEL F. ESTORONI
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
SAN ISIDRO

H CONCEJO DELIBERANTE
SAN ISIDRO

Dr Martín Vazquez Pol
PRESIDENTE
HONARABLE CONCEJO DELIBERANTE SAN ISIDRO