



Honorable Concejo Deliberante San José de Gualeguaychú

ORDENANZA N° 12.028/2016.

EXPTE.N° 5619/2016-H.C.D.

VISTO:

El Expediente N° 550/2016, caratulado: “DIRECCIÓN DE ASUNTOS LEGALES S/ COMPRA DE TERRENO A PRAITZ AMALIA”; y

CONSIDERANDO:

Que la Secretaría del Hábitat solicitó al Departamento Ejecutivo mediante nota obrante a fs. 1, se contemple la posibilidad de adquirir un inmueble para ser destinado a la construcción de viviendas sociales y la incorporación de superficie al Banco de Tierras Municipal, conforme los criterios y objetivos propuestos al crearse dicha Secretaría.-

Que se trata de un inmueble de 6 ha 22 as 34 cs, ubicado en Departamento y Ejido de Gualeguaychú, zona de chacras, sobre calle pública S/N°, Plano Catastral N° 4.620, propiedad de la Señora Amalia PRAITZ, DNI N° 1.935.372, inscripto en el Registro de la Propiedad Local bajo Matrícula N° 100.715 D.U. en fecha 3 de marzo del año 1980 cuya adquisición, de acuerdo a las propias apreciaciones que expone la Secretaría del Hábitat, se justifica en la ubicación ya que permitirá vincular los dos (2) barrios vecinos que actualmente se encuentran en construcción (40 Viviendas Unidos por Una Vivienda y 85 Viviendas Curita Gaucho); porque se ubica en planta urbana, por su altura no resulta inundable y se encuentra dentro de una zona donde se pueden garantizar los servicios públicos de agua, cloaca y energía, además de la posibilidad de incorporar nuevas tierras urbanizables al Banco de Tierras Municipal. Asimismo expone que entre las condiciones de venta existe también la posibilidad de integrar parte del precio con dos (2) viviendas de tres (3) dormitorios, baño y cocina comedor a construir en dos (2) fracciones de terreno de propiedad municipal de diez metros (10 m.) por veinte metros (20 m.) aproximadamente, las cuales se detallan en copia de plano del Barrio Hipólito Yrigoyen que obra a fs. 13, sito en calle Cervantes, inscripto en mayor extensión a nombre de la Municipalidad de Gualeguaychú en el Registro Público Local bajo Tomo 75° Folio 1560 Secciones IV y VI Manzana 11 “D”.-

Que de acuerdo a dictamen emitido por la Dirección de Asuntos Legales, las condiciones técnicas y topográficas apuntadas por la Secretaría del Hábitat justifican plenamente la elección del terreno, por lo que considera procedente la aplicación del trámite de la Ordenanza N°

11.738/2012 que prevé, para el caso en que debiera comprarse un inmueble determinado donde el factor decisivo sea su ubicación y/u otras condiciones particulares, celebrar un “Compromiso de Compra” informando inmediatamente al Honorable Concejo Deliberante (artículo 91°), solicitando tasación del inmueble a Corredores Públicos Matriculados (artículo 92°) y se análisis de la razonabilidad del valor pretendido por el oferente (artículo 93°).-

Que en virtud de lo expuesto precedentemente el Departamento Ejecutivo celebró un “Compromiso de Compra” en el cual se establecen como condiciones de la operación el pago a la promitente de venta de la suma de PESOS DOSCIENTOS MIL (\$ 200.000,00) en seis (6) cuotas, la primera de PESOS CINCUENTA MIL (\$ 50.000,00) y las restantes en forma mensual y consecutiva de PESOS TREINTA MIL (\$ 30.000,00) y la entrega de DOS (2) viviendas, cada una de tres dormitorios, cocina, comedor y baño, de aproximadamente ochenta metros cuadrados (80 m²) de superficie a construirse en las dos (2) referidas fracciones de propiedad municipal, las cuales se entregarán en el plazo de ocho (8) meses a partir de la escrituración de compraventa, quedando los gastos de mensura y escrituración de las mismas a cargo de la Municipalidad.-

Que a fs. 3/7 obra copia de la escritura pública de dominio del bien interesado el cual se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Local bajo Matrícula N° 100.715 D.U. en fecha 3 de marzo del año 1980.-

Que mediante Decreto N° 301/2016 se designó a los Corredores Públicos Gustavo TORRES, Matrícula N° 194 y Natalia HERGENRETH, Matrícula N° 448 para la tasación del inmueble, quienes se expidieron a fs. 19 y 20, informando el primero una tasación por el total de la superficie de PESOS TRES MILLONES CUARENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS (\$ 3.049.466,00), PESOS CUARENTA Y NUEVE (\$ 49,00) el metro cuadrado y la segunda un valor total de PESOS DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL (\$ 2.950.000,00).

Que a fs. 26 las mismas partes contratantes han suscripto una prórroga de treinta (30) días al Contrato de Compromiso de Compra, manteniendo vigencia todas las demás cláusulas contractuales, venciendo el mismo el día 23 de marzo del año 2016.

Que a fs. 23 la Secretaría del Hábitat, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 93° de la Ordenanza N° 11.738/2012 emitió dictamen favorable a las tasaciones de los corredores designados ya que la erogación estimada para la construcción de cada una de las viviendas comprometidas asciende a la suma aproximada de PESOS SEISCIENTOS MIL (\$ 600.000,00)

cada una; los terrenos de propiedad municipal donde se construirán las mismas se estiman en un valor de mercado aproximado a PESOS SETECIENTOS MIL (\$ 700.000,00) (valor que se calcula según Mapa de Valores confeccionado por la Subsecretaría de Planeamiento) ascendiendo el valor final de cada vivienda a PESOS UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL (\$ 1.300.000,00), por lo que sumándole la cantidad de PESOS DOSCIENTOS MIL (\$ 200.000,00) que se abonarán en efectivo, se totalizaría la operación en la suma de PESOS DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL (\$ 2.800.000,00), monto que resulta algo inferior a los valores de mercado sugeridos.

Que mediante Decreto N° 472/2016 el Departamento Ejecutivo Municipal entiende razonable y conveniente a los intereses municipales la adquisición del inmueble que se describe por el precio de PESOS DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL (\$ 2.800.000,00) abonándolo de la forma que se indica, por lo que de acuerdo a lo dispuesto por la Ordenanza N° 11.738/2012 y el artículo 95° inciso r) de la Ley N° 10.082 modificatoria de la Ley N° 10.027, corresponde que este Honorable Concejo Deliberante autorice la adquisición en los términos en que se ha propuesto, compartiendo opinión acerca de la conveniencia municipal de la compra propuesta.

POR ELLO:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE
SAN JOSE DE GUALEGUAYCHU SANCIONA LA SIGUIENTE**

ORDENANZA

Artículo 1°.- **AUTORÍCESE** al Departamento Ejecutivo Municipal la compra del inmueble inscripto en el Registro de la Propiedad Local bajo Matrícula N° 100.715 D.U. a la Señora Amalia PRAITZ, DNI N° 1.935.372 con domicilio en calle Goldaracena N° 956 de esta ciudad, por la suma total de PESOS DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL (\$ 2.800.000,00) el cual se abonará de la siguiente forma: PESOS DOSCIENTOS MIL (\$ 200.000,00) en efectivo en seis (6) cuotas, la primera de ellas al firmarse la escritura pública de compraventa de PESOS CINCUENTA MIL (\$ 50.000,00) y las restantes iguales, mensuales y consecutivas de PESOS TREINTA MIL (\$ 30.000,00) y la entrega de dos (2) casas construidas por la Municipalidad en terreno de propiedad municipal que se avalúan en PESOS UN MILLÓN TRESCIENTOS

MIL (\$ 1.300.000,00) cada una, en un todo de acuerdo a los considerandos del presente.

Artículo 2°.- DESÍGNESE escribano de lista para la confección de las escrituras traslativas de dominio.

Artículo 3°.- Comuníquese, Publíquese y Archívese.

Sala de Sesiones. Honorable Concejo Deliberante.

San José de Gualguaychú, 31 de marzo de 2016.

Jorge F. Maradey, Presidente – Leandro M. Silva, Secretario.