CERES, 12 de octubre de 2021.-

ORDENANZA N° 1753/2021

VISTO:

La existencia de terrenos baldíos de propiedad privada Municipal, no afectados a servicios públicos o de interés comunitario, y los requerimientos de la población de adquirir inmuebles para la construcción de viviendas, y la escasa oferta disponible en el mercado, y

CONSIDERANDO:

Que existe la posibilidad actual del Municipio de disponer la venta de lotes baldíos urbanos de los cuales resulta titular registral, siendo que los mismos no se encuentran afectados al uso público y que, por su dispersa ubicación, medidas y superficies no son aptos para planes de viviendas sociales.

Que tales terrenos obligan al Municipio a disponer de personal y maquinarias para su mantenimiento, desmalezado y control de plagas y malezas, con el consiguiente dispendio de personal y fondos municipales.

Que tampoco permiten proyectar algún plan de viviendas de ningún tipo, para ningún sector social, ya que no constituyen un bloque de lotes unidos y próximos entre sí, que puedan ser utilizados a tales fines.

El producido de la venta de inmuebles, permite el ingreso de dinero al Municipio, no sólo por el precio de venta, sino que se proyecta también con la incorporación de nuevos contribuyentes y desligando a la administración de la limpieza de los mismos, aumentando recaudación y reduciendo costos operativos.

Paralelamente, permite a los beneficiarios el acceso a la vivienda, implicando ello la reactivación del mercado de la construcción y la generación de mano de obra local en la edificación de sus respectivas viviendas.

Asimismo, con el producto de la venta de lotes el Estado Municipal podrá adquirir maquinarias y/o herramientas para el adecuado cumplimiento de los servicios generales que presta a la comunidad, como así también cumplir con las obligaciones contraídas con proveedores, deudas sindicales y remuneraciones debidas al personal.

Que, en función del fin social perseguido, es menester fijar criterios y requisitos para tratar de beneficiar a ciudadanos que no posean otros inmuebles, pues se trata de lograr que aquellos que carecen de inmuebles para edificar puedan acceder a los mismos a un valor razonable y con un pequeño plazo de pago. Por tal motivo, solo se permitirá la venta de un inmueble por oferente.

Que, con el objeto de concretar el objetivo social de acceso a la vivienda, y evitar que se traten de realizar eventuales negocios inmobiliarios; los lotes objeto de esta venta por licitación pública no podrán ser vendidos por sus titulares por el plazo de diez años. El Municipio, de ninguna manera, podrá suscribir escritura pública traslativa de dominio a terceros durante el plazo indicado. Tampoco tomará razón de cesiones de derechos y acciones emergentes del boleto de compraventa suscripto entre el beneficiario y terceros. Como forma de desalentar los hipotéticos negocios inmobiliarios, el Municipio deberá escriturar directamente a nombre de los beneficiarios o eventualmente a nombre de sus herederos, pero no de terceras personas.

Que los lotes son vendidos en el estado que se encuentran, siendo a cargo del comprador cualquier tipo de mejoras y/o servicios y/o contribuciones que afecten al mismo.

Que el Municipio deberá elaborar el pliego de bases y condiciones para la venta de los lotes, siguiendo los principios sentados en la presente Ordenanza.

Que serán requisitos excluyentes para acceder a los lotes:

1. No poseer bienes inmuebles ni el titular solicitante, ni su cónyuge o conviviente.
2. No encontrarse inscripto en el Registro de Deudores Alimentarios, ni de procesos concursales.

POR LO QUE:

El HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL de CERES, en uso de las atribuciones que le confiere la Ley 2756, y sus modificatorias, sanciona la siguiente:

O R D E N A N Z A

ARTÍCULO 1°) Autorícese al Departamento Ejecutivo Municipal a la venta de 7 (siete) terrenos de propiedad de la Municipalidad de Ceres, identificados como **LOTE 7** de la manzana 2, sección 2, identificado según T° 189l, F° 00708, N° 065975, año 1993; **LOTE 22** de la manzana A, sección 2, identificado según T° 192P, F° 331, N° 39843, año 1995; **LOTE 3** de la manzana 4, sección 1, identificado según T° 191I, F° 758, N° 78519, año 1994; **LOTE 1 y 17** de la manzana B, sección 2, identificados según T° 193I, F° 00816, N° 095299, año 1995 y T° 194I, F° 00488, N° 055563, año 1995; **LOTE 5 y 13** manzana D, de la sección segunda, identificados según T°193P, F° 936, N° 107198, año 1995 y T° 194I, F° 00217, N° 022631, año 1995.

ARTÍCULO 2°) Disponese que los fondos provenientes (menos el 15% de los mismos, destinados para gastos de administración) de la venta aquí autorizada, serán imputados a la partida Recursos de Capital, subpartida Venta de Lotes, que deberá crearse a tal fin. Asimismo, los egresos originados por la aplicación de la presente, serán imputados a la partida Bienes de Capital, subpartida de Lotes.

ARTÍCULO 3°) El producido de la venta de los lotes objeto de esta Ordenanza, será destinado de la siguiente manera: el 70% (setenta por ciento) para compra de bienes de capital, maquinarias y equipamientos; el 15% (quince por ciento) restante, destinado a obras de infraestructura pública en la zona comprendida por los lotes objeto de la venta.

ARTÍCULO 4°) Destino y Construcción: Los lotes solo podrán ser destinados a construcción de vivienda única, familiar y de ocupación permanente de los adquirientes, las cuales deberán estar construidas en un 70% del plano aprobado, al cabo de 5 (cinco) años. El incumplimiento de este requisito, dará lugar a que el Municipio considere el inmueble como terreno baldío, aplicando una sobretasa del 300% en la TGI (Tasa General de Inmuebles).

ARTÍCULO 5°) La venta de dichos lotes de realizará en el estado que se encuentran, siendo a cargo de los compradores las mejoras, limpieza, servicios y/o contribuciones que afecten al lote.

ARTÍCULO 6°) La venta se efectuará mediante licitación pública. A tal efecto, se realizarán publicaciones en los dos periódicos locales y otros medios de difusión que el Ejecutivo determine.

ARTÍCULO 7°) Facultase al Departamento Ejecutivo Municipal de Ceres, para establecer la fecha y hora, hasta la cual podrán presentarse las ofertas y la fecha y hora en que tendrá lugar la apertura de sobres en el palacio municipal.

ARTÍCULO 8°) El Departamento Ejecutivo Municipal de Ceres, confeccionará el pliego que contenga las condiciones del llamado a licitación, respetando los principios establecidos en el considerando de la presente, fijando como base de precio la suma de pesos SETECIENTOS CINCUENTA MIL ($750.000) por los lotes 1-17-5 y 13. Para mantener el valor adquisitivo de dicho precio, en orden al plazo de pago otorgado a los adquirientes, y en salvaguarda de los intereses municipales, por los plazos del proceso licitatorio también, dicha suma de dinero es transformada al equivalente a la cantidad de $727,15 bolsa de portland (marca Loma Negra, conforme al precio de dicha bolsa en el mercado local). Consecuentemente, el valor que abonará el adquiriente al momento de sus respectivos vencimientos será el que resulte de los valores de la bolsa de portland al momento de efectivizar el pago. El precio de los lotes 3, 7 y 22 asciende a la suma de pesos UN MILLÓN ($1.000.000), equivalente a $969,54 bolsa de portland, y se tomará igual criterio que el fijado precedentemente a los fines del cálculo del importe de cada cuota o al momento del pago en efectivo si se adquiere en un solo pago.

ARTÍCULO 9°) Adjudicada que sea la compra en la oferta que resulta más conveniente, y cancelado su saldo, se elevarán los antecedentes a la Escribanía Pública que designe cada adjudicatario a los fines del otorgamiento de la escritura pública a su favor. Los gastos de la misma y honorarios de la notaria, serán abonados por el comprador.

ARTÍCULO 10°) Los oferentes deberán suscribir, como requisito obligatorio, una DECLARACIÓN JURADA de no poseer bienes inmuebles (ni el titular ni su cónyuge o conviviente) y no estar inscriptos en el registro de deudores alimentarios, o en estado de concurso o quiebra.

ARTÍCULO 11°) El pago del precio podrá realizarse en un plazo de hasta TRES (3) cuotas mensuales y consecutivas. En caso de ofertas de pago de contado efectivo en una cuota, o en cualquier opción de plazo que presente el oferente, el importe en pesos del precio se determinará conforme los valores del precio de portland, en base al procedimiento previsto en la cláusula octava. El Municipio podrá evaluar, con criterio fundado, la mejor oferta en cuanto a sus intereses, priorizando las ofertas de contado en el marco del monto total ofrecido.

ARTÍCULO 12°) En caso de haber dos o más oferentes con igual valor de oferta o similar monto, aunque no exacto, el Municipio podrá evaluar adjudicar el terreno teniendo en cuenta el siguiente orden de prioridades:

1. Personas con discapacidad.
2. Grupo familiar con menores a cargo.
3. Personal integrante del Cuerpo Activo de Bomberos Voluntarios de Ceres.
4. Postulantes inscriptos en el RUIP (Registro Único de Inscripción Permanente).

ARTÍCULO 13°) Queda expresamente prohibido al adjudicatario del inmueble la venta y/o cesión de los derechos y acciones emergentes del boleto de compraventa del lote adquirido; por el plazo de diez años. Dicha prohibición deberá ser transcripta en la Escritura Traslativa de Dominio de cada inmueble, y debe serle comunicado por el Municipio a la notaria y/o notario interviniente cuando solicite los informes previos, de manera que incorpore en el título dicha disposición, en orden al fin social perseguido por el Municipio.

ARTÍCULO 14°) Para el caso de incumplimiento de lo normado en la presente Ordenanza, el adquiriente podrá ser desadjudicado del inmueble, recuperando la posesión del mismo el Municipio. En tal caso, el adquiriente solo podrá ser reembolsado por el Municipio con el 50% de los importes que hubiere abonado, sin interés, imputándose el saldo a compensar los daños y perjuicios ocasionados por su incumplimiento y el importe abonado será imputado en concepto de daños y perjuicios para el Municipio, perdiendo el adquiriente lo abonado.

ARTÍCULO 15°) Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal a sus efectos, comuníquese, publíquese y oportunamente archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del H. Concejo Municipal de Ceres, a los siete días del mes de octubre de dos mil VEINTIUNO. –