ORDENANZA

VISTO:

El expediente Nº 44/2021, caratulado: "s/Acuerdo por terrenos – Centro Empleados de Comercio"; y

CONSIDERANDO:

Que, la Municipalidad de General Acha, donó mediante escritura Nº 193, de fecha 04/09/1987, confeccionada por la Escribana Norma Ethel GIL, y cedió en forma gratuita al CENTRO EMPLEADOS DE COMERCIO DE SANTA ROSA, los inmuebles que se detallan a continuación, y cuya titularidad registral corresponde al mismo:

- Nomenclatura catastral: Ejido 097 – Circunscripción I – Radio c – Manzana 50 – Parcela 2 - Partida 633001.
- Nomenclatura catastral: Ejido 097 – Circunscripción I – Radio c – Manzana 50 – Parcela 3 - Partida 633002.

Que, los inmuebles en cuestión, fueron cedidos *"...para la construcción de viviendas por intermedio del Banco Hipotecario Nacional…".*

Que, con posterioridad, el CENTRO EMPLEADOS DE COMERCIO, unificó y subdividió los dos inmuebles en las siguientes manzanas: 50A, 50B, 51A y 51B; conteniendo cada una de las mismas veinte parcelas, numeradas de la 1 a la 20.

Que, mediante la Ordenanza Nº 06/15, promulgada por la Resolución Nº 327/15, se autorizó al CENTRO DE EMPLEADOS DE COMERCIO a realizar la unificación de las manzanas 50A y 50B del radio C, correspondiente al Ejido 097, Circ. I., pero esta unificación no fue concretada a la fecha.

Que, de la totalidad de las parcelas, solo fueron utilizadas la 3 y la 8, de la manzana 51B.

Que, a la fecha no se ha cumplido con la finalidad prevista en la escritura de donación referida.

Que, en función de ello, se iniciaron gestiones desde el Departamento Ejecutivo Municipal, con el objetivo de dar cumplimiento a la finalidad de la cesión gratuita efectuada por el Municipio: la construcción de viviendas para los vecinos de General Acha -considerando el déficit habitacional existente-, y la necesaria urbanización de un sector de la ciudad que se encuentra sin utilizar desde hace más de tres décadas.

Que, asimismo, el Municipio intimó al Centro Empleados de Comercio, mediante carta documento de fecha 8 de julio de 2021, al pago de las tasas municipales adeudadas (fs. 12).

Que, el Centro de Empleados de Comercio se puso a disposición rápidamente, con la intención de contribuir a encontrar una solución para los vecinos y vecinas de General Acha.

Que, en este sentido, realizó gestiones con el INSTITUTO PROVINCIAL AUTÁRQUICO DE VIVIENDA, a quien ofreció parte de las parcelas detalladas más arriba.

Que, en ese contexto, se gestionó un acuerdo junto al CENTRO EMPLEADOS DE COMERCIO y el INSTITUTO PROVINCIAL AUTÁRQUICO DE VIVIENDA, en relación al cual se solicita autorización para su firma.

Que, en el marco del convenio señalado, el CENTRO EMPLEADOS DE COMERCIO vendería al INSTITUTO PROVINCIAL AUTÁRQUICO DE VIVIENDA, la totalidad de las parcelas contenidas en las manzanas 50A y 50B, de la ciudad de General Acha, destinadas al Banco Provincial de Tierras, creado por Ley Nº 3.208.

Que, en relación a esas parcelas, la Municipalidad de General Acha, con motivo del mencionado acuerdo y considerando la utilidad que se otorgará a los inmuebles referidos, condonará la deuda que recae sobre los mismos, en concepto de tasas municipales, hasta la fecha en que se produzca su efectiva transferencia al INSTITUTO PROVINCIAL AUTÁRQUICO DE VIVIENDA.

Que, por su parte, el CENTRO EMPLEADOS DE COMERCIO DE SANTA ROSA se compromete a vender en el plazo de tres (3) años, contado a partir de la fecha de suscripción del acuerdo, las parcelas contenidas en las manzanas 51A y 51B; con excepción de la 3 y la 7, que fueron vendidas oportunamente.

Que, las parcelas que queden sin venderse al vencimiento del plazo fijado, serán transferidas a la Municipalidad de General Acha.

Que, la deuda en concepto de tasas municipales, correspondiente a estos inmuebles, deberá ser cancelada por el CENTRO EMPLEADOS DE COMERCIO DE SANTA ROSA, en el plazo de diez (10) días corridos, contado a partir de la suscripción del acuerdo.

Que, por su parte, la deuda que se genere con posterioridad, deberá ser pagada por quien resulte titular registral y/o poseedor y/o tenedor del inmueble de que se trate.

Que, atento que el objetivo del acuerdo es que dichas parcelas sean accesibles, se deberán vender con una bonificación del 30% de su valor de mercado, en el caso de que se abonen de contado; y del 15% de su valor de mercado, en el supuesto que se financien.

Que, a efectos de sostener el valor cotizado en el tiempo en que se compromete la venta, se equiparará el mismo relacionándolo con el salario básico bruto de un trabajador de categoría maestranza “A” de la CCT Nº 130/75, a la fecha de suscripción del acuerdo.

Que, las parcelas se cotizan del siguiente modo:

- Parcelas sobre calle Paunero (no esquinas): $2.400.000,00.
- Parcelas esquina Paunero/España, Paunero/R. Carbajo (x2) y Paunero/Balcarce: $2.550.000,00.

- Parcelas sobre calles España, R. Carbajo y Balcarce (no esquinas): $2.250.000,00.
- Parcelas sobre calle Wilde (no esquinas): $2.250.000,00.
- Parcelas esquina Wilde/España, Wilde/R. Carbajo (x2) y Wilde/Balcarce: $2.450.000,00.

Que, el CENTRO EMPLEADOS DE COMERCIO DE SANTA ROSA financiará la venta de los inmuebles en hasta veinticuatro (24) cuotas y con una reducción del quince por ciento (15%) sobre los valores de cotización mencionados precedentemente.

Que, en el caso que la venta se pacte en cuotas, se aplicará el siguiente interés: cincuenta por ciento (50%) de la "tasa pasiva del Banco de la Pampa", que publica la Caja Forense de La Pampa en su página web (http://cforense.org/), con sistema francés. La tasa será variable, conforme las modificaciones que se verifiquen en la que se toma de referencia.

Que, para ser compradores/as de los inmuebles en cuestión, deberán adquirirse los mismos para la construcción de vivienda única y cumplirse los siguientes requisitos:

1) Ser argentino o naturalizado.

2) Tener entre 18 a 65 años de edad.

3) Contar con residencia inmediata anterior, mayor a cinco (5) años en la ciudad de General Acha, La Pampa.

4) Acreditar el solicitante y/o el grupo familiar, ingresos económicos netos entre tres (3) y ocho (8) Salarios Mínimo Vital y Móvil (S.M.V.M.).

5) No ser titulares de otros bienes inmuebles, ni haber sido/ ser adjudicatarios de algún plan o programa habitacional y/o inmueble por ordenanza municipal.

6) No poseer inhibiciones.

7) No poseer antecedentes financieros desfavorables, en los últimos cinco (5) años.

8) No poseer imputación firme o condena por usurpaciones y/o tomas de tierras de dominio público o privado.

Que, atento que la finalidad que se persigue con la venta de los terrenos en cuestión es proveer a vecinos y vecinas de General Acha de un inmueble para que puedan construir su vivienda única, a efectos de evitar una especulación inmobiliaria/comercial, se incorporará en los instrumentos en los que se formalice la venta, una cláusula de inenajenabilidad del inmueble comprado, por un plazo de diez (10) años. Todo ello, en los términos de los artículos 18, inciso c), y 33 de la Constitución de la Provincia de La Pampa.

Que, previo a concretar una compraventa, el CENTRO EMPLEADOS DE COMERCIO DE SANTA ROSA deberá remitir a la Municipalidad de General Acha la documentación que acredite el cumplimiento por parte del comprador, de los requisitos más arriba detallados. El Municipio deberá manifestar conformidad o rechazo con dicho comprador en el plazo de cinco (5) días hábiles de recibida la documentación; la que deberá

ser enviada a la siguiente casilla de correo electrónico: asuntosjuridicosacha@gmail.com y concejodeliberanteacha@gmail.com. La respuesta será enviada a la casilla desde la que se remitió el correo que se contesta.

Que, el CENTRO EMPLEADOS DE COMERCIO DE SANTA ROSA rendirá cuentas mensualmente a la Municipalidad de General Acha, de todas las operaciones que concrete en ese período, remitiendo un correo electrónico a la casilla detallada en el párrafo anterior la que será remitida en copia al Concejo Deliberante.

Que se ha recibido nota del Colegio de Martilleros y Corredores de Comercio de la provincia de La Pampa, solicitando sea factible se le de intervención y participación de inmobiliarias de la ciudad de General Acha, a los fines de poder efectuar comercialización y venta de inmuebles.

Que este Concejo Deliberante mantuvo reuniones con el Secretario General del Centro Empleados de Comercio y sus asesores.

Que, conforme surge del artículo 33; 36, incisos 44) y 45); 37; 67, inciso 8) y 102 de la Ley Provincial N° 1597 Orgánica de Municipalidades y Comisiones de Fomento; corresponde la intervención del Concejo Deliberante, ya que las cuestiones a convenir modifican sustancialmente la finalidad original de la cesión gratuita realizada al CENTRO EMPLEADOS DE COMERCIO de la Pampa, e implican una condonación de la deuda en relación a los inmuebles a ceder al INSTITUTO PROVINCIAL AUTÁRQUICO DE VIVIENDA.

POR ELLO

EL CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE GENERAL ACHA
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA

Artículo 1°.- Autorícese al Intendente Municipal, a suscribir junto al CENTRO EMPLEADOS DE COMERCIO de La Pampa (CUIT Nº 33-54316834-9) y al INSTITUTO PROVINCIAL AUTÁRQUICO DE VIVIENDA (CUIT Nº 30-99927448-6), el Convenio que se adjunta a la presente como Anexo.

Artículo 2 ° .- La autorización en el artículo anterior, será por el plazo de noventa (90) días corridos, contados a partir de la promulgación de la presente Ordenanza. Cumplido dicho plazo, el Departamento Ejecutivo deberá requerir una nueva autorización a este Cuerpo.-

Artículo 3°.- Regístrese, comuníquese al Departamento Ejecutivo, para sus demás efectos, publíquese en el Boletín Oficial Municipal y cumplido que fuere, archívese. –

DADA EN SALA DE SESIONES EL DÍA VEINTIUNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS

ORDENANZA Nº 117/2022