

CONVENIO

Entre la **MUNICIPALIDAD DE GENERAL ACHA**, con domicilio legal en calle Don Bosco N° 776, de la ciudad de General Acha, La Pampa, representada por su Intendente, Ab. Abel Osvaldo SABAROTS (DNI N° 20.714.630), en su carácter de Intendente Municipal; el **CENTRO EMPLEADOS DE COMERCIO DE SANTA ROSA - LA PAMPA (CUIT N° 33-54316834-9)**, con domicilio legal en calle H. Irigoyen N° 492, de la ciudad de Santa Rosa, La Pampa, representado en este acto por su Secretario General, CPN Rodrigo GENONI (DNI N° 25.385.528), y el Secretario de Finanzas y Administración Alberto Horacio BEIERBACH (DNI N° 12.710.894); y el **INSTITUTO PROVINCIAL AUTÁRQUICO DE VIVIENDA (CUIT N° 30-99927448-6)**, con domicilio legal en Av. Argentino Valle N° 665 de Santa Rosa L.P; representado en este acto por su presidente Lic. Jorge Alberto LEZCANO (DNI N° 13.919.339); denominados “**LAS PARTES**”, acuerdan celebrar el presente **CONVENIO**, que se regirá por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA. ANTECEDENTES:

La Municipalidad de General Acha, donó mediante escritura N° 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 – LA PAMPA, 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.

Los inmuebles en cuestión, fueron cedidos “...*para la construcción de viviendas por intermedio del Banco Hipotecario Nacional...*”.

Con posterioridad, el CENTRO EMPLEADOS DE COMERCIO DE SANTA ROSA – LA PAMPA, 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.

Mediante la Ordenanza N° 06/15, promulgada por la Resolución N° 327/15, se autorizó al CENTRO EMPLEADOS DE COMERCIO DE SANTA ROSA – LA PAMPA a realizar la unificación de las manzanas 50A y 50B del radio C, correspondientes al Ejido 097, Circ. I., pero esta unificación no fue concretada a la fecha.

De la totalidad de las parcelas, solo fueron utilizadas la 3 y la 7, de la manzana 51B.

A la fecha no se ha cumplido con la finalidad prevista en la escritura de donación referida.

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 (3) décadas.

Asimismo, el Municipio intimó al CENTRO EMPLEADOS DE COMERCIO DE SANTA ROSA – LA PAMPA, mediante carta documento de fecha 8 de julio de 2021, al pago de las tasas municipales adeudadas.

El CENTRO EMPLEADOS DE COMERCIO DE SANTA ROSA – LA PAMPA se puso a disposición rápidamente, con la intención de contribuir a encontrar una solución para los vecinos y vecinas de General Acha.

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

Es en este contexto en el marco del cual se realiza el presente acuerdo.

CLÁUSULA SEGUNDA. CESIÓN ONEROSA AL IPAV :

El CENTRO EMPLEADOS DE COMERCIO DE SANTA ROSA – LA PAMPA y el INSTITUTO PROVINCIAL AUTÁRQUICO DE VIVIENDA, como vendedor y comprador, respectivamente, manifiestan que se encuentran en tratativas de venta de la totalidad de las parcelas contenidas en las manzanas 50A y 50B, de la ciudad de General Acha, las cuales serán destinadas al Banco Provincial de Tierras, creado por Ley N° 3.208.

Dichos inmuebles fueron ofertados en autos “MINISTERIO DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS – INSTITUTO PROVINCIAL AUTÁRQUICO DE VIVIENDA S/ADQUISICIÓN DE TERRENOS EN LA CIUDAD DE GENERAL ACHA EN EL MARCO DE LA LEY N° 3208” Expte. N° 16750/2021, por la suma de Dólares Estadounidenses Cincuenta y Seis Mil (US\$ 56.000,00), la cual cuenta con la conformidad del Tribunal de Tasaciones del mencionado organismo.

A la fecha, se ha suscripto “acta de avenimiento”, quedando pendiente la firma del “Convenio de Cesión de Tierras” y el pago correspondiente. No obstante, todo ello estuvo siempre condicionado a la suscripción del presente.

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.

CLÁUSULA TERCERA. COMPROMISO DE VENTA. FINANCIACIÓN:

El CENTRO EMPLEADOS DE COMERCIO DE SANTA ROSA – LA PAMPA se compromete a vender en el plazo de tres (3) años, contado a partir de la fecha de suscripción del presente, las parcelas contenidas en las manzanas 51A y 51B; con excepción de la 4, 5 y 6, de la manzana 51B, que quedarán bajo la titularidad del CENTRO EMPLEADOS DE COMERCIO DE SANTA ROSA – LA PAMPA con la condición de que allí se construya, exclusivamente, en el plazo de tres (3) años, contado a partir de la suscripción del presente, una Sede Gremial con Salón de Usos Múltiples; y la 3 y la 7, de la manzana 51B, que fueron transferidas oportunamente.

En el supuesto que el CENTRO EMPLEADOS DE COMERCIO DE SANTA ROSA – LA PAMPA incumpla con la obligación de construir en término la Sede referida en el párrafo anterior, deberá transferir las parcelas 4, 5 y 6, de la Manzana 51B, a la Municipalidad de General Acha, a requerimiento de esta última.

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

Las parcelas tienen una superficie de 200 metros cuadrados, cada una, a excepción de las ubicadas en las esquinas que, como consecuencia de las ochavas, poseen una superficie menor, de 192 metros cuadrados; sin conexión a servicios básicos indispensables. El CENTRO EMPLEADOS DE COMERCIO DE SANTA ROSA – LA PAMPA arbitrará los medios necesarios para efectivizar las conexiones a servicios básicos indispensables de las parcelas que lo requieran.



Anexo Ordenanza N°3/2023

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

Una vez realizado el pago, el Departamento Ejecutivo pondrá en conocimiento del Concejo Deliberante tal circunstancia.

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.

El objetivo de este acuerdo es que dichas parcelas sean accesibles, razón por la cual deberán venderse con una bonificación del treinta por ciento (30%) de su valor de mercado, en el caso de que se abonen de contado; y del quince por ciento (15%) de su valor de mercado, en el supuesto que se financien.

A efectos de sostener el valor cotizado en el tiempo en que se compromete la venta, se equipará el mismo relacionándolo con el salario básico bruto de un trabajador de categoría maestranza “A” de la CCT N° 130/75, a la fecha de suscripción del presente.

A tal fin, se cotizan las parcelas a la fecha de la firma de este convenio, 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.

El CENTRO EMPLEADOS DE COMERCIO DE SANTA ROSA – LA PAMPA 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.

En el supuesto de venta de contado, la reducción será del treinta por ciento (30%).

En 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.

En el supuesto que el CENTRO EMPLEADOS DE COMERCIO DE SANTA ROSA – LA PAMPA opte por utilizar intermediarios para la venta de los terrenos, tendrán prioridad a tal fin, los martilleros matriculados con residencia en la ciudad de General Acha.

CLÁUSULA CUARTA. REQUISITOS PARA SER COMPRADORES/AS. PROHIBICIÓN DE VENTA:

La venta de los inmuebles mencionados en la cláusula TERCERA, se efectuará a las personas que reúnan los siguientes requisitos, para la **construcción de vivienda única**:

- 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 inhabilitaciones.
- 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.

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.

Previo a concretar una compraventa, el CENTRO EMPLEADOS DE COMERCIO DE SANTA ROSA – LA PAMPA 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 las siguientes casillas de correo electrónico: asuntosjuridicosacha@gmail.com y concejodeliberante@generalacha.gob.ar. La respuesta será enviada a la casilla desde la que se remitió el correo que se contesta. En el supuesto que la Municipalidad de General Acha no brinde ninguna respuesta en el término fijado, se entenderá que existe una tácita aceptación de la propuesta.

El CENTRO EMPLEADOS DE COMERCIO DE SANTA ROSA – LA PAMPA rendirá cuentas mensualmente a la Municipalidad de General Acha, de todas las operaciones que concrete en ese período, remitiendo un correo electrónico a las casillas detalladas en el párrafo anterior.

CLÁUSULA QUINTA. DOMICILIOS JURISDICCIÓN:

Las **PARTES** acuerdan que, ante cualquier discrepancia y necesidad de zanjar dudas en cuanto a la interpretación y/o ejecución de este CONVENIO, así como respecto de las circunstancias que dieron lugar al mismo, se tendrán como válidas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que se efectúen en los domicilios denunciados en el epígrafe del presente convenio, sometiéndose voluntariamente a los Tribunales Ordinarios de la Tercera Circunscripción Judicial de la Provincia de La Pampa, con asiento en la ciudad de General Acha, La Pampa, renunciado así a cualquier otro fuero y/o jurisdicción que pudiere corresponder, constituyendo domicilio especial en los precedentemente citados.

De conformidad, se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad de General Acha, La Pampa, a los ... días del mes de ... de 2023.