



*Honorable Concejo Deliberante
San José de Gualaguaychú*

ORDENANZA N° 12.322/2019.
EXPTE.N° 6414/2019-H.C.D.

VISTO:

El Expediente N° 2418/2019, remitido por el Departamento Ejecutivo Municipal, caratulado: "SECRETARÍA DEL HÁBITAT S/ ADQUISICIÓN DE CHACRA"; y

CONSIDERANDO:

Que a fs. 1/3 el Secretario del Hábitat, Ingeniero Ricardo J. DELVECCHIO, dirige una nota al Departamento Ejecutivo Municipal en la que propone la adquisición de un inmueble de propiedad del Señor Jorge Raúl DIMOTTA, para ser destinada al Área de Promoción Industrial Municipal de Insumos Secos, a la construcción del Centro de Transferencia de Cargas Pesadas, Emprendimientos Rurales para diferentes Programas Municipales como PASSS y otros.

Que el inmueble en cuestión, según se desprende del informe de dominio agregado a fs. 12, es propiedad del Señor Jorge Raúl DIMOTTA, y está ubicado en el Departamento de Gualaguaychú, Zona de Chacras, Octava Sección, Fracción N° 2, con una superficie de veintidós hectáreas (22 ha.), diez áreas (10 as.), veintitrés centiáreas (23 cas.), con un exceso de cuarenta y tres áreas (43 as.) y ochenta y un centiáreas (81 cas.) y sus datos catastrales son: Matricula N° 117.917, Plano Catastral N° 45.094, Partida N° 101.813.

Que la Secretaría del Hábitat justifica técnicamente su adquisición en la ubicación y características del mismo, ya que posee frente Oeste de setecientos cincuenta metros (750 mts.) sobre la Autovía Ruta Nacional N° 14 y conectividad hacia el interior de la ciudad a través de trama vial existente, siendo además por su altura No Inundable (Cota IGN +20,00), con un curso de agua interior de fácil encauzamiento y suaves pendientes de escurrimiento dirección Oeste y Norte, incorporando con esta compra nuevas tierras urbanizables al Banco de Tierras Municipal conforme Ordenanza N° 10.446/2000 y que, conforme a lo convenido con la parte vendedora, el precio resulta muy conveniente a los intereses del Estado Municipal, teniendo en cuenta los valores de mercado para esa zona de la ciudad.

Que en el caso corresponde la aplicación de los artículos 91°, 92° y siguientes de la Ordenanza de Contabilidad N° 11.738/2012, los cuales prevén el trámite de excepción para la adquisición de un inmueble donde el factor decisivo resulte de su ubicación u otras condiciones particulares.

Que en aras del cumplimiento del trámite indicado se ha celebrado un Compromiso de Venta que obra a fs. 6 con el Señor Carlos Alberto DIMOTTA, quien lo hace de acuerdo a las facultades que emergen del Poder General Amplio de Administración y Disposición de

Bienes Irrevocable y Póstumo que le hiciera el Señor Jorge Raúl DIMOTTA, LE N° 5.896.274 que en copia obra a fs. 7/10, y proponiendo el precio de PESOS SIETE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTUNO (\$ 7.934.221,00).

Que asimismo corresponde la designación de dos (2) Corredores Públicos Matriculados, a efectos de proceder a la tasación del bien que se intenta adquirir a efectos de analizar la razonabilidad del precio requerido, conforme lo dispone el artículo 93° de la Ordenanza N° 11.738/2012, y luego elevar las actuaciones al Honorable Concejo Deliberante, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 96° de la misma normativa.

Que mediante Decretos N° 1852/2019 y N° 2081/2019, se designó a los Corredores Públicos Miguel IMAS y Gustavo Adolfo TORRES, respectivamente, para que procedan a la tasación del inmueble.

Que tanto la tasación presentada por el Señor Miguel IMAS, a fs. 38, quien tasó el inmueble en la suma de PESOS OCHO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO (\$ 8.339.948,00) como la perteneciente al Señor Gustavo Adolfo TORRES, obrante a fs. 45, quien valuó el mismo en la suma de PESOS OCHO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UNO CON OCHENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$ 8.330.931,84), son superiores al precio convenido con el propietario del inmueble en el Compromiso de Venta firmado.

Que a fs. 47 ha tomado debida intervención la Dirección de Asuntos Legales y manifiesta que de acuerdo a lo anteriormente expresado, el precio que esta Municipalidad se compromete a abonar por los inmuebles, *a priori* resultaría razonable a la luz de los valores de mercado.

Que este Departamento Ejecutivo comparte los criterios antes expuestos entendiendo razonable el valor pretendido por la oferente y conveniente a los intereses municipales, por lo cual se decide la aceptación de la operación conforme lo dispuesto por el artículo 93° de la Ordenanza N° 11.738/2012.

Que a fs. 37 obra Prórroga de Compromiso de Compra suscripto con el Señor Carlos Alberto DIMOTTA, de fecha 8 de mayo del año 2019, por medio del cual se prorroga el compromiso de compra asumido por el término de treinta (30) días a partir de dicha fecha, y en las mismas condiciones que las convenidas en el referido compromiso.

POR ELLO:

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

ORDENANZA

ARTÍCULO 1°.- AUTORICESE al Departamento Ejecutivo Municipal para la adquisición del inmueble que se describe en los considerandos de la presente, por el precio de PESOS SIETE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTUNO (\$ 7.934.221,00).

ARTÍCULO 2°.- COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y ARCHIVESE.

Sala de Sesiones.

San José de Gualeguaychú, 3 de junio de 2019.

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

ORDENANZA N° 12.435/2020.-
EXPTE.N° 6665/2020.-

VISTO: El Expediente N° 2418/2019, caratulado: “SECRETARÍA DEL HÁBITAT S/ ADQUISICIÓN DE CHACRA”;

CONSIDERANDO:

Que mediante la Ordenanza N° 12.322/2019, sancionada en fecha 3 de junio del año 2019, el Honorable Concejo Deliberante autorizó al Departamento Ejecutivo la adquisición del inmueble propiedad del Señor Jorge Raúl DIMOTTA, ubicado en el Departamento de Gualeguaychú, Zona de Chacras, Octava Sección, Fracción N° 2, con una superficie de 22 ha., 10 as., 23 cayos datos catastrales son: Matrícula N° 117.917, Plano Catastral N° 45.094, Partida N° 101.813, por el precio de PESOS SIETE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTUNO (\$ 7.934.221,00).

Que previamente, el Departamento Ejecutivo celebró Compromiso de Compra, por dicho valor, con el Señor Carlos Alberto DIMOTTA, quien invocó Poder General Amplio de Administración y Disposición de Bienes Irrevocable y Póstumo que le hiciera el Señor Jorge Raúl DIMOTTA y que en copia obra a fs. 7/10.

Que a efectos de analizar la razonabilidad del precio, según lo dispuesto por artículo 93° Ordenanza N° 11.738/2012, mediante los Decretos N° 1852/2019 y N° 2081/2019 se designó a los Corredores Públicos Miguel IMAS y Gustavo Adolfo TORRES, para que procedan a la tasación del inmueble.

Que una vez dictada la Ordenanza que autorizó la compra, mediante Decreto N° 2662/2019 se designó a la Escribana Verónica OTERO, con domicilio en calle Luis N. Palma N° 1.021, de esta ciudad, a quien le correspondió por orden de lista suministrada por el Colegio de Escribanos – Seccional Gualeguaychú - para la escrituración e inscripción del inmueble.

Que a fs. 65, dicha Escribana presenta dictamen mediante el cual considera que el poder general obrante a fs. 7/10 vuelta del Expediente se encuentra extinguido por fallecimiento del poderdante de conformidad al artículo 380° inciso b) del Código Civil y Comercial de la Nación.

Que los supuestos de irrevocabilidad y efecto “post mortem” que menciona el artículo 380° inciso b) y c) del Código citado se refieren a poderes especiales donde se detalla perfectamente el negocio jurídico

especial (sujetos, objeto, y causa) que debe ser anterior o simultáneo a la instrumentación del poder.

Que a los fines de concretar la escrituración del inmueble, el Señor Carlos Alberto DIMOTTA deberá acreditar su condición de heredero del Señor Jorge Raúl DIMOTTA mediante el dictado del auto de Declaratoria de Herederos y posterior diligencia de inventario y avalúo del inmueble para concretar la venta por el sistema de tracto abreviado (Ley N° 17.801, artículo 16° inciso b).

Que resultaba evidente que ante esta opinión por parte de la Escribana designada por el propio Municipio para llevar a cabo la escrituración de la compra, el negocio no podía realizarse sino hasta que se obtenga por parte del Señor Carlos Alberto DIMOTTA la Declaratoria de Heredero de su padre Jorge Raúl DIMOTTA, en juicio sucesorio que debía iniciar a tal efecto.

Que se suscribió un último compromiso de compra con el Señor Carlos Alberto DIMOTTA en fecha 17 de octubre del año 2019 por un plazo de sesenta (60) días, esta vez sin un precio acordado, con el fin de comprometer la operación por un plazo prudente mientras tramitaba el proceso sucesorio, pero que una vez vencido no se sucedieron nuevas renovaciones.

Que recientemente el municipio ha tomado conocimiento de apertura de sucesión del titular registral mediante expediente N° 297/19 caratulado "DIMOTTA, JORGE RAUL S/ SUCESORIO AB INTESTATO" en trámite ante el Juzgado de 1° Instancia en lo Civil y Comercial N° 1 de esta ciudad, en la que se habría dictado la DECLARATORIA DE HEREDEROS donde se declara como heredero del causante Jorge Raúl DIMOTTA al Señor Carlos Alberto DIMOTTA, así como se habría inventariado el bien objeto de la presente compra, por lo que lo solicitado por la Escribana Verónica Otero mediante dictamen de fs. 65 estaría cumplido.

Que en fecha 16 de julio del corriente año se firmó un nuevo compromiso de venta en la suma de PESOS VEINTE MILLONES (\$ 20.000.000,00), los que se abonarán mediante TRES (3) cuotas de acuerdo al siguiente detalle: la primera, de PESOS CINCO MILLONES (\$ 5.000.000,00) a pagarse conjuntamente con la firma de la correspondiente escritura compra; la segunda, de PESOS SIETE MILLONES (\$ 7.000.000,00) con vencimiento el día 2 (dos) del mes de enero del año 2021; y la tercera de PESOS OCHO MILLONES (\$ 8.000.000,00) con vencimiento el día 30 (treinta) del mes de junio del año 2021.

Que habiéndose modificado los valores por los que el Departamento Ejecutivo se compromete a adquirir el inmueble, a efectos de analizar la razonabilidad del precio acordado, y de acuerdo a lo dispuesto por artículos 91° a 93° de la Ordenanza N° 11.738/2012,

correspondió requerirla a los Corredores Públicos ya designados en estas actuaciones, Miguel IMAS y Gustavo Adolfo TORRES.

Que tanto la tasación perteneciente al Señor Gustavo Adolfo TORRES, obrante a fs. 88, de PESOS VEINTIDÓS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL CUATROCIENTOS (\$ 22.540.400,00), como la presentada por el Señor Miguel IMAS, a fs.89, de PESOS VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS (\$ 20.812.500,00), son superiores al precio convenido con el propietario del inmueble en el Compromiso de Venta firmado.

Que esta Dirección de Legal y Técnica manifiesta que de acuerdo a lo anteriormente expresado, el precio que esta Municipalidad se compromete a abonar por los inmuebles, *a priori* resultaría razonable a la luz de los valores de mercado.

Que por ello corresponde al Departamento Ejecutivo que dicte el acto administrativo declarando razonable y conveniente a los intereses municipales la adquisición del inmueble que se describe en los considerandos del presente por el precio de PESOS VEINTE MILLONES (\$ 20.000.000,00), elevando las actuaciones al Honorable Concejo Deliberante a efectos de solicitar la autorización de compra.

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DE GUALEGUAYCHÚ SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA

Artículo.1°.- CONSIDÉRESE RAZONABLE Y CONVENIENTE a los intereses municipales la adquisición del inmueble que se describe en los considerandos del presente, por el precio de PESOS VEINTE MILLONES (\$ 20.000.000,00), y **AUTORÍCESE** la operación descrita en el Contrato de Compromiso de Venta suscripto entre el Señor Carlos Alberto DIMOTTA, DNI N° 17.181.557 y la Municipalidad de San José de Gualeguaychú, el día 16 de julio del año 2020

Artículo. 2°.- COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y ARCHÍVESE.

Sala de Sesiones.

San José de Gualeguaychú, 14 de agosto de 2020.

Lorena M. Arrozogaray, Presidenta – Jorge Cuenca, Secretario.
