HONORABLE
Concejo Deliberante
Municipalidad de Alicia
Entre Ríos 665 · Tel. 0810 268 0061
C.P. 5949 · Dpto. San Justo · Córdoba
e-mail: municipalidaddealicia@gmail.com

ORDENANZA Nº 33/2022

Y VISTO: Las operaciones de mensura, unión y subdivisión operadas en el los inmuebles que infra se detallan integrantes de Manzana Oficial N° 49 - Sur de esta localidad de Alicia.-

Y CONSIDERANDO:

1) Que, cumplimentando con Ordenanzas sancionadas con anterioridad, la Municipalidad de Alicia ha procedido a realizar las tareas de mensura, unión y subdivisión de los lotes N° 4, MFR N° 236.206 y MFR N° 242.539 de la Manzana Oficial N° 49 – Sur, del cual ha surgido un lote de 10.000 m², limitado por calles Bélgica, Salta, Sarmiento y Catamarca, el cual sometido a subdivisión, se han obtenido 31 parcelas, más aquélla destinada a espacio verde, todo lo que surge del Plano de Mensura, Unión y Subdivisión elaborado por el Ing. Agrimensor Sergio Marcelo Sosa, que se adjunta cómo Anexo I, visado y protocolizado ante la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba en Expte. 0033-129106-2022, Protocolo N° DGC 0028987, Plano 30-02-129106-2022;

2) Que, como antes se dijo, la Ordenanza N° 768/2004 aprobó el Convenio de adjudicación de vivienda ejecutada por autoconstrucción y ayuda mutua y compraventa de terreno municipal, de fecha 16.09.2004, suscripto entre la Municipalidad de Alicia y los compradores adjudicatarios (beneficiarios), Ordenanza, Convenio y listado de beneficiarios que se adjuntan como Anexo II a la presente Ordenanza;

3) Que, luego la Ordenanza N° 769/2004 aprobó el Convenio de cooperación para la implementación de proyecto de autoconstrucción de viviendas, suscripto entre la Municipalidad de Alicia y el Ministerio de Desarrollo Social de la Nación.

Efectuada la correspondiente búsqueda del convenio referenciado, el mismo no ha podido ser hallado, no existiendo tampoco copia adjunta a la ordenanza precitada;

4) Que, años después, la Municipalidad de Alicia crea, mediante la Ordenanza N° 34/2011 el Plan Municipal de Viviendas Comunitarias, destinado a promover el desarrollo y las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho de los habitantes de escasos recursos de acceder a una vivienda digna mediante un sistema de autoconstrucción (art. 1°, Ord. cit.). Está normativa también prevé el caso de adherentes que no cuenten con terreno propio, para lo cual la Municipalidad proveerá el mismo, difiriendo a la reglamentación el carácter en el cual serán cedidos y demás condiciones de la cesión (art. 8°, Ord. cit.). Respecto de este Plan, a posteriori, en el año 2015, se elabora un listado de beneficiarios, plasmándose ello en la Ordenanza N° 37/2015, disponiéndose "... *formalmente la entrega de dichas viviendas a sus adjudicatarios en el estado de ejecución en que se encuentran, estableciéndose que la terminación de las que resta quedará a exclusivo cargo de los mismos, ya sea en lo que respecta al aporte de la mano de obra como así también la provisión de los materiales necesarios...*" (párr. 3° Considerando, Ord. cit.). Por otra parte, el art. 2° de dicha Ordenanza puntualiza que "*...atento a que las viviendas objeto de la presente Ordenanza fueron construidas en terrenos del dominio privado del Municipio, oportunamente y por Ordenanza especial sancionarse a tales fines, se establecerán las condiciones de cesión de los respectivos terrenos...*". Se adjuntan Ordenanzas con el listado de beneficiarios como Anexo III de la presente Ordenanza;

5) Que, siendo titular del inmueble fraccionado que describe el Cons. 1 de esta Ordenanza el propio Municipio (conf. art. 236 Código Civil y Comercial de la Nación conc. art. 186, inc. 4° Const. Cba.) corresponde -por normativa general del art. 30 inc. 20° de la Ley N° 8102 y modif.- que la enajenación de los antedichos lotes sea autorizada por el Honorable Concejo Deliberante. Ahora

Entre Ríos 665 · Tel. 0810 268 0061
C.P. 5949 · Dpto. San Justo · Córdoba
e-mail: municipalidaddealicia@gmail.com

bien, las Ordenanzas precitada ya habían instituido a una serie de personas como beneficiarios de las viviendas que, en ese marco legal, se crearon y entregaron. Lo que sucede es que, sólo la regulación contenida en la Ordenanza N° 768/2004 y su Convenio de adjudicación de vivienda ejecutada por autoconstrucción y ayuda mutua y compraventa de terreno municipal, de fecha 16.09.2004, prevé que la transferencia de los inmuebles será a título de compraventa, no así las posteriores Ordenanzas precitadas, que omiten regular con claridad y de manera expresa lo atinente al carácter de la enajenación, es decir, si es a título oneroso o gratuito, en plena propiedad o revocable, etc. No obstante, la última de las Ordenanzas citadas (la N° 37/2015, referida al Plan Municipal de Viviendas Comunitarias) se limita, escuetamente, a esbozar que "*...por Ordenanza especial sancionarse a tales fines, se establecerán las condiciones de cesión de los respectivos terrenos...*" (art. 2°);

6) Que, conforme surge del Convenio respectivo, los beneficiarios agrupados en la Ordenanza N° 768/2004 no registran deuda alguna por la compraventa referida (Cláusula Tercera, convenio cit.).

7) Que, respecto de los beneficiarios de viviendas estatuidos por la Ordenanza N° 769/2004, al poder ubicarse el convenio al que se refiere la Ordenanza ni otra documentación contractual, como antes se dijo, no es posible conocer el mecanismo o las condiciones de disposición de los inmuebles donde se hallan asentadas cada una de las viviendas entregadas, por lo que es menester -por orden administrativo- proceder a regular esta situación. Al respecto entendemos, por razones de equidad y en atención a la naturaleza social de las viviendas en cuestión, destinadas a familias de situación económica frágil o en situación de vulnerabilidad social acentuada, este Concejo Deliberante entiende que debe adoptarse similar temperamento que el previsto por la Ordenanza 768/2004 y su Convenio respectivo (que rigen una situación análoga) esto es, considerar la entrega de los inmuebles una compraventa, fijando como precio de la misma el

importe promedio de la valuación fiscal de tales inmuebles según lo estima la Provincia de Córdoba para sus tributos ("Rentas Córdoba - Dirección General de Rentas") y, consecuentemente, otorgar al adquirente una bonificación por el mismo importe, de manera que el precio neto final de venta sea "cero" ($ 0.-);

8) Que, respecto de los beneficiarios comprendidos en las Ordenanzas N° 34/2011 y N° 37/2015, según las registraciones obrantes en el Área de Viviendas, existen algunos beneficiarios los cuales, por falta de pago, poseen deuda ante el Municipio. Recordemos que, como contraprestación, en este sistema, el beneficiario debia oblar el equivalente al valor de 2.5 bolsas de Cemento Portland hasta la fecha de ingresar a habitar la vivienda y, a partir de dicho momento, oblar el valor equivalente a 4 bolsas de Cemento Portland (art. 5°, Ord. N° 34/2011). Ahora bien: del listado de beneficiarios deudores y por conversaciones mantenidas con el Municipio, surge que estas personas estarían en una situación de vulnerabilidad económica que les imposibilitaría hacer frente a los desembolsos económicos que la Ordenanza prevé, razón por la cual el Municipio y este Honorable Concejo Deliberante analizarán cada caso a fin de resolver su situación frente a dicho Plan de Viviendas, sin perjuicio de posibilitar la escrituración de los lotes que regula la presente Ordenanza;

9) Que, la Municipalidad de Alicia ha efectuado (con personal municipal encabezado por la Licenciada en Trabajo Social E. Barraza) en el inmueble subdividido un relevamiento del cual se ha podido constatar la existencia de treinta y una (31) familias que se encuentran ocupando la totalidad de los terrenos en el predio en cuestión. Por otra parte, de la documentación legal mencionada en los Considerandos precedentes (Ordenanzas y Convenios) surge que tan sólo quince (15) de los beneficiarios que se encuentran habitando los terrenos mencionados cuentan con el debido antecedente jurídico de la ocupación. Respecto de los demás ocupantes que surgen del relevamiento referenciado, corresponde, en consecuencia, regularizar dicha situación, tanto a

Entre Ríos 665 · Tel. 0810 268 0061
C.P. 5949 · Dpto. San Justo · Córdoba
e-mail: municipalidaddealicia@gmail.com

los efectos del buen orden administrativo del Municipio como así también para posibilitar ulteriormente la futura escrituración a favor de la totalidad de los beneficiarios en el marco de la Ley Pcial. N° 9811, sus modif. y complementarias. Ante ello, debemos entender que esta situación de ocupación de terrenos y de construcción de viviendas no ha sido un hecho desconocido por el Municipio ni muchos menos violento o clandestino. Por el contrario, la entrega de los terrenos y de las unidades habitacionales ha sido fruto de la gestión de distintas administraciones que han pasado por el Municipio, no obstante, con algunas deficiencias u omisiones en lo que respecta a la documentación origen de estas acciones. Hemos dicho con anterioridad que sólo quince (15) de los beneficiarios que se encuentran habitando los terrenos mencionados cuentan con el debido antecedente jurídico de la ocupación (por no ubicarse respecto de los demás documentación oficial al respecto). Es decir que existen dieciseis (16) familias tenedoras de inmueble que necesariamente deben regularizar su situación ante el Municipio. Tal regularización puede efectivamente operarse en el marco de la presente Ordenanza especial (arg. art. 30, inc. 30°, Ley N° 8102), reconociendo en Derecho una situación de hecho preexistente, promovida y, lógicamente, consentida por el Municipio desde hace años, quien dispuso la construcción y entrega de las viviendas a sus beneficiarios. Es decir, dicha regularización dominial puede adoptar el ya explicitado criterio de que la tenencia actual de tales parcelas obedece a título de compraventa realizada al Municipio, operación que comprendería una bonificación por el mismo importe de la venta, de manera que el precio neto final sea "cero" ($ 0.-), acudiendo, para determinar el precio, al procedimiento que se fija en el Considerando 7) de esta misma Ordenanza;

10) Que, en definitiva, a mérito a la legislación vigente antes reseñada y evaluada la necesidad de disponer de los lotes de terreno que integran la subdivisión inmobiliaria detallada en el Cons. 1) de la presente Ordenanza para posibilitar el cumplimiento de los compromisos asumidos por el Municipio frente a los

beneficiarios, aparece como conveniente a los intereses municipales y congruente con las acciones y normativa consecuente, el autorizar la disposición de tales inmuebles a las personas que infra se detalla, por lo que este Honorable Concejo Deliberante estima oportuno y necesario dar aprobación a la presente Ordenanza.-

POR ELLO:

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE ALICIA, SANCIONA CON FUERZA DE

O R D E N A N Z A:

Artículo 1º: APRUEBASE las operaciones de mensura, unión y subdivisión de los lotes N° 4, MFR N° 236.206 y MFR N° 242.539 de la Manzana Oficial N° 49 - Sur pertenecientes al dominio privado municipal conforme surge del Plano de Mensura, Unión y Subdivisión elaborado por el Ing. Agrimensor Sergio Marcelo Sosa, visado y protocolizado ante la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba en Expte. 0033-129106-2022, Protocolo N° DGC 0028987, Plano 30-02-129106-2022.-

Artículo 2º: AUTORÍCESE y FACÚLTESE al Departamento Ejecutivo Municipal a disponer, mediante venta directa, las parcelas surgidas e identificadas en el Plano de Mensura, Unión y Subdivisión mencionada en el artículo precedente.-

Artículo 3º: DISPÓNGASE y RATIFÍCASE, según el caso, a mérito de la autorización dada en el artículo anterior, la venta de los inmuebles pertenecientes al dominio privado municipal con las mejoras que contiene (casa habitación) situados en la Manzana Oficial N° 49 - Sur de esta localidad de Alicia, a las personas que seguidamente se mencionan:

HONORABLE
Concejo Deliberante
Municipalidad de Alicia

Entre Ríos 665 · Tel. 0810 268 0061
C.P. 5949 · Dpto. San Justo · Córdoba
e-mail: municipalidaddealicia@gmail.com

Oficial		Titular		Datos de Parcela		
Mza	***Lt***	***Nombre y Apellido***	***DNI***	***Nomenclatura Carastral***	***Cuenta Rentas***	***Matricula***
49	100	ERBES, JORGE ALBERTO	17.449.526	30-02-01-02-01-043-100	300243120466	1824297-00000-0
49	101	FOCO, IVAN DARIO	20.511.643	30-02-01-02-01-043-101	300243120474	1824298-00000-0
49	102	DUARTE, ROSALBA BEATRIZ	22.155.159	30-02-01-02-01-043-102	300243120482	1824299-00000-0
49	103	CALDERON, RAMONA BEATRIZ	22.779.678	30-02-01-02-01-043-103	300243120491	1824300-00000-0
49	104	MAPELLI, STELLA MARIS	24.750.643	30-02-01-02-01-043-104	300243120504	1824301-00000-0
49	105	LARROSA, MARIANO RICARDO	32.080.501	30-02-01-02-01-043-105	300243120512	1824302-00000-0
49	106	ROBLEDO, ADRIAN ABEL	21.942.165	30-02-01-02-01-043-106	300243120521	1824303-00000-0
49	107	VEGA, MONICA BEATRIZ	21.419.698	30-02-01-02-01-043-107	300243120539	1824304-00000-0
49	108	CALDERON, NORBERTO CAMILO	14.295.093	30-02-01-02-01-043-108	300243120547	1824305-00000-0
49	109	PRUNELLO, JAVIER RAMON	23.446.497	30-02-01-02-01-043-109	300243120555	1824306-00000-0
49	110	ISARRIA, MARCELA ALEJANDRA	21.862.840	30-02-01-02-01-043-110	300243120563	1824307-00000-0
49	111	TORRES, ELVIRA ANGELA	17.967.430	30-02-01-02-01-043-111	300243120571	1824308-00000-0
49	112	TRUCCO, ESTELA MARIS	12.863.971	30-02-01-02-01-043-112	300243120580	1824309-00000-0
49	113	VEGA, TERESA ANABEL	24.750.616	30-02-01-02-01-043-113	300243120598	1824310-00000-0
49	114	ENRIA, MARIANA MARIA	29.353.087	30-02-01-02-01-043-114	300243120601	1824311-00000-0
49	115	SALAZAR, VALERIA ADRIANA	27.442.855	30-02-01-02-01-043-115	300243120610	1824312-00000-0
49	116	BUSTAMANTE, JOSE DANIEL	31.500.050	30-02-01-02-01-043-116	300243120628	1824313-00000-0
49	117	VALENTI, PAMELA	30.848.804	30-02-01-02-01-043-117	300243120636	1824314-00000-0
		VALENTI, ALEJANDRA	33.924.764			

49	118	PASTORIZA, JUANA BLANCA	10.314.012	30-02-01-02-01-043-118	300243120644	1824315-00000-0
49	119	LOPEZ, SUSANA	14.024.026	30-02-01-02-01-043-119	300243120652	1824316-00000-0
49	120	GALARZA, MELINA GLADYS	26.105.181	30-02-01-02-01-043-120	300243120661	1824317-00000-0
49	121	ALONSO, JOAQUIN NAHUEL	48.719.458	30-02-01-02-01-043-121	300243120679	1824318-00000-0
		ALONSO, ESTEFANIA ABIGAIL	54.936.967			
49	122	RAMIREZ, LUIS FERNANDO	24.396.484	30-02-01-02-01-043-122	300243120687	1824319-00000-0
49	123	IBARRA, GLADYS	5.800.787	30-02-01-02-01-043-123	300243120695	1824320-00000-0
49	124	ENRIA, LUISA NELIDA	4.639.423	30-02-01-02-01-043-124	300243120709	1824321-00000-0
49	125	VALLEJOS, ANGEL FABIAN	26.525.105	30-02-01-02-01-043-125	300243120717	1824322-00000-0
49	126	SANABRIA, MARIA SOLEDAD	30.554.878	30-02-01-02-01-043-126	300243120725	1824323-00000-0
49	127	REYNOSO, MARCELA BEATRIZ	20.077.385	30-02-01-02-01-043-127	300243120733	1824324-00000-0
49	128	ARGUELLO, MARIA SOLEDAD	28.453.212	30-02-01-02-01-043-128	300243120741	1824325-00000-0
49	129	GOMEZ, SANDRA GUADALUPE	22.917.838	30-02-01-02-01-043-129	300243120750	1824326-00000-0
49	130	FERREYRA, ELSA MARTHA	17.027.945	30-02-01-02-01-043-130	300243120768	1824327-00000-0

Para los beneficiarios comprendidos la Ordenanza N° 769/2004, el precio de venta de cada fracción de terreno se establece en el valor promedio de la valuación fiscal de tales inmuebles según lo estima la Provincia de Córdoba para sus tributos ("Rentas Córdoba - Dirección General de Rentas"), esto es, la suma de Pesos setenta y cinco mil setecientos setenta y uno con treinta y seis centavos ($ 75.771,36) con menos la suma de Pesos setenta y cinco mil setecientos setenta y uno con treinta y seis centavos ($ 75.771,36) en concepto de bonificación que realiza la Municipalidad de Alicia, resultando un precio neto final de Pesos Cero ($ 0.-).-

HONORABLE
Concejo Deliberante
Municipalidad de Alicia
Entre Ríos 665 · Tel. 0810 268 0061
C.P. 5949 · Dpto. San Justo · Córdoba
e-mail: municipalidaddealicia@gmail.com

Artículo 4º: Facúltese al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir toda la documentación necesaria a los fines de instrumentar las ventas autorizadas por la presente Ordenanza y a suscribir, oportunamente, las correspondientes escrituras traslativas de dominio sobre los lotes referenciados.-

Artículo 5º: No será aplicable a esta Ordenanza la disposición del § 1° del art. 66 de la Ley N° 8102 y modif. Por el contrario, será de aplicación al caso el § 2° de dicha norma.-

Artículo 6º: Comuníquese, Protocolícese, Publíquese, Dése al Registro Municipal y, oportunamente, Archívese.-

SANCIONADA EN FECHA 18.08.2022, SEGÚN ACTA N° 10/2022
PROMULGADA POR DECRETO N° 105/2022

...O BRASCA
...SIDENTE H. C. D.
...UNICIPALIDAD DE ALICIA