CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE VALLE MARÍA

Valle María, 16 de marzo de 2023

ORDENANZA Nº 386/2023

Descripción sintética: aprueba acta acuerdo con la Sra. Yolanda Farrher. –

VISTO:
La Ordenanza Nº 379-2022, y;

CONSIDERANDO:

Que la mencionada ordenanza en su art. 1° autorizó al Departamento Ejecutivo Municipal a avanzar en las tratativas pertinentes para lograr la realización de la propuesta de PERMUTA de los Derechos Hereditarios por dos inmuebles presentada por la señora Yolanda Lidia Farrher, DNI 10.812.901, como así, realizar los trámites y actos jurídicos y suscribir la documentación necesaria para tal fin, y en este sentido en fecha 07/03/2023 el Presidente Municipal suscribió junto a la Señora Yolanda Lidia FARRHER un Acta Acuerdo donde se fijan los derechos y obligaciones de ambas partes y define los limites jurídicos de la negociación en cuestión, documento que será la base para la suscripción de los instrumentos Jurídicos Idóneos para producir la traslación de los derechos en cuestión a las partes.

Que el inmueble ubicado en Calle Ramírez y Calle Monseñor Dobler, cuya superficie total es de once mil doscientos cuarenta y un metros cuadrados (11.241m^2), se encuentra en posesión de la Municipalidad de Valle María desde hace más de veinte (20) años, por lo cual es jurídicamente posible avanzar con el trámite de USUCAPION, o PRESCRIPCION ADQUISITIVA ADMINISTRATIVA, Ley Nacional N° 24.320, a favor de la Municipalidad de Valle María, destacando que la Señora Yolanda Lidia Farrher en su propuesta, manifiesta reconocer que la Municipalidad ejerce la posesión del mismo, sumado al hecho de que la Municipalidad ejerce dicha posesión de forma pública, pacífica y sin oposición de ningún tercero, ejerciendo actos propios tales como el mantenimiento, limpieza, y utilizándolo como base para colocar cartelería informativa.

Que, esta situación permite incorporar por medio del instituto antes nombrado el inmueble a los fines de avanzar con el proyecto descripto en los considerandos de la ordenanza 379-2022; la construcción de una plaza pública y la apertura de las calles 8 de Diciembre y calle Los Jazmines.

Que, el inmueble ubicado en calle Hermano Borja y calle Alemania, con una superficie total cinco mil seiscientos cincuenta y ocho metros cuadrados con treinta y nueve decímetros cuadrados (5.658,39 m^2), será afectado de la siguiente forma: En primer lugar, se deslindarán las fracciones necesarias para el ensanche de las calles Alemania e Italia; luego la apertura de una calle del lado Este del lote, quedando una superficie de cuatro mil sesenta (4.060) metros cuadrados, apto para subdividir en diecisiete (17) terrenos de doscientos treinta y ocho metros cuadrados con ochenta y dos decímetros cuadrados (238,82 m$^{2)}$ cada uno, aproximadamente.

Nueve (9) de los terrenos resultantes, se corresponden exactamente a la parte de los Derechos Hereditarios que le corresponden a la señora Yolanda Lidia Farrher. En este sentido el Departamento Ejecutivo procedió a solicitar la tasación de dichos

inmuebles a los fines de demostrar la conveniencia al erario municipal, a las inmobiliarias de nuestra localidad, las cuales informan lo siguiente:

Inmobiliaria Valle María: Valor $ 3.000.000 c/u TOTAL $ 27.000.000

Inmobiliaria Haberkon: Valor: 2.800.000 c/u TOTAL $ 25.200.000

Inmobiliaria Kranevitter: Valor $ 2.700.000 c/u TOTAL $ 24.300.000

Resulta un valor promedio de $ 25.500.000 (Pesos: Veinticinco millones quinientos mil) los nueve terrenos. -

Que, en base a la propuesta de la Cedente es una permuta por dos inmuebles, construidos y habitables, deviene necesario solicitar la tasación a dichas inmobiliarias sobre estos inmuebles de propiedad del Municipio, que suman la superficie de seiscientos metros cuadrados (600 m^2) entre ambos, ubicados en calle Héctor Pedro Rohr y 8 de Diciembre, las cuales informan lo siguiente:

Inmobiliaria Kranevitter: $ 7.200.000, los dos terrenos.

Inmobiliaria Valle María: $ 7.600.000 los dos terrenos.

Inmobiliaria Haberkon: $ 6.800.000 los dos terrenos.

Resulta valor promedio de $ 7.200.000 (Pesos: Siete millones doscientos mil) para los dos terrenos. -

Que, como en casos anteriores de canjes de propiedades, el municipio posee los planos y costos actualizados mes a mes, de las viviendas que construye para el Círculo de viviendas municipal, que para el mes de marzo de 2023, el costo de la Vivienda A60, de 64 m^2 cubiertos, tiene un costo total de pesos cinco millones setecientos cuarenta y seis mil ochocientos ($ 5.746.800) cada casa.

Que, sumados el valor promedio de los dos terrenos más el valor de las dos viviendas, se llega a un valor total de $ 18.693.600 (Pesos: Dieciocho millones seiscientos noventa y tres mil seiscientos. -)

Que, es necesario tener en cuenta los gastos y honorarios, del abogado que tramita el juicio sucesorio, mensuras, y escribanía, cuyos presupuestos se adjuntan:

Dr. Carlos Chemez: $ 600.000.

Esc. Lucas Medel: $ 595.000.

Agrimensor Guillermo Aroza: $ 245.000.

Que, como conclusión de las valuaciones mencionadas, el valor promedio, de mercado, de los nueve terrenos que obtiene el municipio, asciende a la suma de pesos veinticinco millones quinientos mil ($25.500.000), los nueve terrenos. -

El total de la inversión que realizara el municipio para concretar el canje, asciende a la suma de pesos veinte millones ciento treinta y tres mil seiscientos ($20.133.600). Una diferencia en favor del municipio de pesos cinco millones trescientos sesenta y seis mil cuatrocientos ($5.366.400), equivalente a un 26,65% de diferencia, lo cual es ampliamente favorable a la municipalidad.

Que, de acuerdo con el artículo 2º de la ordenanza 379/2022, “El departamento ejecutivo municipal elevara la propuesta final para su aprobación por ordenanza”, El señor Escribano Lucas Medel, confeccionó la Minuta en la cual se detalla toda la operatoria descripta, que, en caso de ser aprobada por el Concejo Deliberante, se incorporará a las escrituras correspondientes.

Por todo ello,

El Concejo Deliberante del Municipio de Valle María sanciona con fuerza de

O R D E N A N Z A

Lo siguiente:

Artículo 1º: Apruébese el Acta Acuerdo confeccionada por el escribano Lucas Medel, y suscripta en fecha 06/03/2023, donde se establecen los términos de la permuta y que forma parte integrante de la presente Ordenanza. –

Artículo 2°: Autorizase al Departamento Ejecutivo Municipal, a realizar los trámites y actos jurídicos, y firmar la documentación necesaria. –

Articulo 3°: Autorizase al Departamento Ejecutivo Municipal, a realizar las modificaciones presupuestarias pertinentes para hacer frente a los gastos, honorarios y pagos de tasas por servicios judiciales y registrales de acuerdo con los considerandos y los presupuestos que se adjuntan a la presente. –

Articulo 4°: Remítase al Departamento Ejecutivo, regístrese, publíquese, y en estado archívese. –