



Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante

TESTIMONIO

VISTO:

Los lotes aptos para construcción con los que cuenta el Municipio y,

CONSIDERANDO:

Que el acceso a la vivienda propia es una problemática a resolver.

Que son numerosas las familias de nuestra ciudad que no cuentan con una vivienda propia.

Que existe un sector de la comunidad con capacidad económica para construir una vivienda pero como contrapartida se encuentra imposibilitado de acceder a un terreno, debido al alto costo de los mismos.

Que una casa es más que un simple techo, es un lugar donde las familias viven sus propias vidas construyendo su identidad más profunda y sus relaciones con los otros.

Que revestir la titularidad de un inmueble, facilitaría a estas personas la obtención de créditos para construcción.

Que actualmente el Municipio cuenta con terrenos aptos para la construcción de viviendas.

Que el Decreto Ley N° 9.533/80 en su artículo 21%, autoriza a las Municipalidades a enajenar los bienes municipales mediante subasta pública.

Que a fin de proceder a la subasta de los mismos, se hace necesario el previo dictado de una reglamentación que establezca, con carácter genérico, las bases, condiciones, forma de publicación, beneficiarios, recepción de ofertas.

POR ELLO:

El Honorable Concejo Deliberante del Partido de Balcarce, en uso de sus atribuciones sanciona la siguiente:

O R D E N A N Z A N° 03/19

ARTÍCULO 1.- Autorización a venta mediante pública subasta: Autorízase al -----
----- Departamento Ejecutivo a llamar a pública subasta conforme el procedimiento previsto en el Decreto Ley 9.533/80, para proceder a la venta de lotes baldíos de propiedad municipal, tanto los que actualmente se encuentran en su patrimonio como los que ingresen en el futuro, que se hallen desocupados, y que no estuvieren afectados a otros destinos, distintos de los previstos en esta Ordenanza.-----



Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante

ARTÍCULO 2.- Precio y forma de pago: Las subastas estarán a cargo de un martillero -----designado por sorteo en acto público del Registro de Martilleros a crearse conforme lo previsto en el artículo 3.-

El precio de base de la subasta, será coincidente con el que surja de la tasación, que deberá realizar el martillero designado por el Municipio para llevar adelante el procedimiento de la subasta, quien no podrá cobrar honorario adicional por su expedición por constituir un paso del proceso de subasta que se le encomendará.- El precio podrá ser pagado por los adquirentes, de acuerdo a las siguientes opciones: 1) De contado en efectivo, a saldarse dentro de los treinta (30), días corridos de la subasta, contra la entrega del respectivo boleto de compraventa; 2) Hasta sesenta (60) cuotas, mensuales y consecutivas, comprensivas de capital e interés a la misma tasa que fije el Banco de la Provincia de Buenos Aires, o el Banco de la Nación Argentina o el Banco Hipotecario S.A. (la que resulte más beneficiaria al adquirente al momento de la subasta), en sus operaciones de créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda única.-

En ambos casos, el Departamento Ejecutivo, se encuentra autorizado a adicionar al precio, una suma destinada a cubrir gastos administrativos Comunes, que se calculará sobre un porcentaje tomado sobre el valor del bien, si fuera saldado de contado, o sobre el valor total de cada cuota -incluido capital e intereses-, si fuera salado en forma diferida. Dicho porcentual, no podrá ser inferior al tres (3) por ciento, ni superior al seis (6) por ciento, y que deberá ser debidamente publicado con anterioridad a la subasta.-

En caso de paridad de ofertas en cuanto al monto, respecto del mismo bien, se dará prioridad a la modalidad de pago de menor plazo. En tanto y cuanto todas cumplan con los restantes requisitos pautados.-

En caso de paridad de ofertas en cuanto al monto y al plazo de pago, respecto del mismo bien, se dará prioridad al oferente cuyo grupo familiar posea mayor necesidad habitacional. Si respecto de determinado inmueble, no se recibiera ninguna oferta que cumpliera con los requisitos establecidos en ésta ordenanza, la Comisión de Adjudicaciones deberá declarar desierta la subasta pública respecto de ese mismo bien.-

En el momento de la subasta y al firmar el respectivo boleto, el comprador deberá abonar no menos de diez (10) por ciento del precio de venta, más la comisión correspondiente al martillero y los impuestos al acto que fueran pertinentes (artículo 22 inc. c dec-ley 9533).-

Los martilleros deberán rendir cuentas de la subasta dentro de los tres días de realizada. Si así no lo hicieren, sin justa causa, se les impondrá una multa que no podrá exceder de la mitad de la comisión

ARTÍCULO 3.- Registro de Martilleros: Créase en ámbito de la Administración Central de ----- la Municipalidad un registro de martilleros y corredores público, el que se conformará con todos aquellos profesionales que voluntariamente se inscriban en los siguientes plazos:



Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante

- Primera inscripción: dentro de los treinta (30) días de promulgada la presente, en fecha que deberá determinar el Departamento Ejecutivo.-
- Anualmente: entre el 1º y el 31 de enero.-
- 1.- Anualmente se realizará un sorteo entre todos los Martilleros inscriptos en el Registro en el que se asignará un numero de orden a cada uno, que determinará el orden a seguir en las ulteriores designaciones, hasta agotarse la lista, producido esto, se repetirá para las nuevas designaciones el mismo procedimiento.-
- 2.- La lista del sorteo se confeccionará colocando a los anotados en el orden de inscripción y numerándolos correlativamente de uno en adelante, debiendo coincidir estos números con los números de las bolillas del sorteo.-
- 3.- Del acto y del resultado se dejará constancia mediante acta, la que será suscripta por el funcionario interviniente y los profesionales martilleros que deseen asistir. –
- 4.- El acto administrativo que designe un profesional Martillero, deberá contener la identificación del profesional y el orden del sorteo realizado.- -----

ARTÍCULO 4.- Llamado a subasta pública - Publicidad: A partir de la promulgación de la -----presente Ordenanza, el Departamento Ejecutivo quedará autorizado por sí solo mediante el dictado de Decretos, a comenzar a llamar tantas subastas públicas como sean menester, en función de la disponibilidad de lotes. En un mismo llamado a subasta, podrá incluirse más de un lote, con el requisito de que las adjudicaciones se realicen en forma individual. Quedando facultado a efectuar nuevos llamados, en los supuestos de que quedasen lotes sin adjudicar luego de culminado el proceso de subasta.

Las subastas deberán ser publicadas tanto mediante el mecanismo usualmente utilizado para el anoticiamiento de Decretos, como mediante avisos publicados por tres días en los periódicos de circulación local, “El Diario” y “La Vanguardia”. En caso de imposibilidad de publicar en dichos medios, la publicidad se hará en los dos medios gráficos de mayor circulación en la zona. Debiendo realizarse la primera publicación, como mínimo con treinta días corridos de anticipación a la fecha fijada para la celebración de la subasta.- Las publicaciones que se difundirán en periódicos, deberán contener la siguiente información, a saber: 1) Fecha, hora y lugar en que se realizará la subasta; 2) Ubicación, medidas y nomenclatura de los lotes; 3) Precio de base y opciones para su pago; 4) Requisitos para la inscripción en el registro de aspirantes; 5) |Formalidades a cumplirse para la presentación de las ofertas.-

Asimismo, el resultado de la subasta, deberá darse a publicidad, tanto mediante el mecanismo usualmente utilizado para el anoticiamiento de Decretos, como mediante avisos publicados por tres días en los periódicos de circulación local por los medios antes mencionado.-----



Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante

ARTÍCULO 5.- Oferentes - Requisitos: Para poder presentarse como oferente en las -----subastas públicas a realizarse con arreglo a lo reglamentado en la presente Ordenanza, deberá tramitarse la inscripción en el registro establecido en el artículo 6”, para lo cual las personas físicas deberán reunir los siguientes requisitos a saber: 1) Ser residente en el partido de Balcarce, con al menos un año de anterioridad a la publicación del llamado; 2) No poseer ningún otro inmueble dentro de la Provincia de Buenos Aires; 3) No ser beneficiario de ningún plan de viviendas en curso de ejecución; 4) Poseer solvencia mínima para hacer frente al pago del precio a ofrecer, en las condiciones de pago que se fije en la subasta - contado o cuotas-; 5) No poseer medios económicos y/o financieros suficientes para acceder al inmueble por los canales normales de comercialización por vía privada.-----

ARTÍCULO 6.- Registro de postulantes: Los postulantes podrán anotarse hasta tres (3) ----- días hábiles antes de la subasta en la Dirección de Regularización Dominial del Municipio de Balcarce.-----

Las personas que deseen presentar sus ofertas, dentro del marco de la subasta, deberán presentar, en carácter de declaración jurada la siguiente documentación:1) Declaración conteniendo sus datos completos de oferentes: Nombre y apellido, N° de Documento Nacional de Identidad, N° CUIL o CUIT, Nacionalidad, Fecha de nacimiento, Nombre y apellido del padre, Nombre y apellido de la madre, Estado Civil, vínculo entre los co-titulares.

El solo hecho de registrarse en el presente registro implica la conformidad con el presente cuerpo normativo y con las condiciones de la subasta.-

A fin de simplificar la registración el Departamento Ejecutivo podrá elaborar formularios pro forma.-

La Dirección de Regularización Dominial no incluirá en el registro a aquellas personas que soliciten su inclusión sin reunir los requisitos establecidos en el artículo 5º y en el presente.-

ARTÍCULO 7.- Participación en la subasta - Formalidades: Las ofertas serán individuales, ----- excepto que fueran realizadas de manera conjunta por cónyuges o convivientes.

No se admitirán ofertas emanadas de personas jurídicas – personas de existencia ideal según denominación anterior legislación civilista.

Si en un mismo llamado a subasta se sacaren a la venta varios inmuebles, los interesados podrán presentar ofertas en todos los actos de subasta, pudiendo adquirir solo un inmueble.



Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante

ARTÍCULO 8.- Pautas de evaluación: Para la elección y formal adjudicación respecto de ----- una oferta de compra, en relación a determinado bien ofrecido a la venta por subasta pública, el martillero deberá tener en cuenta las pautas establecidas en la presente ordenanza. -----

ARTÍCULO 9.- Notificaciones: Todas las notificaciones a los oferentes respecto del -----proceso subasta pública reglado en esta ordenanza, se harán en la sede de la Dirección de Regularización Dominial de la Municipalidad de Balcarce. Siendo carga de cada uno de oferentes, concurrir personalmente los días martes y viernes de cada semana a fin de recibir las notificaciones correspondientes. Si uno de esos días fuere feriado, las notificaciones se concretarán el día hábil subsiguiente. Las notificaciones se considerarán operadas automáticamente en los días establecidos, aún cuando su destinatario incumpliere con la carga de concurrir a notificarse.-----

ARTÍCULO 10.- Sanciones: En el caso de que fracasaren los procesos de adjudicación y/o -----de otorgamiento de los respectivos boletos de compraventa, por acciones u omisiones imputables a un adjudicatario, el martillero deberá declarar desierto el trámite de subasta con relación al bien involucrado.- -----

ARTÍCULO 11.- Otorgamiento de boletos de compraventa - Entrega de Posesión: La ----- Dirección de Regularización Dominial deberá proceder otorgamiento de los respectivos boletos de compraventa, y a la entrega de la posesión de cada inmueble, en concurso con el martillero actuante en el mismo acto de la subasta. Los respectivos instrumentos serán posteriormente convalidados por el Sr. Intendente Municipal y refrendados por un Secretario.-

En cada boleto de compraventa, deberán consignarse las siguientes cláusulas, que serán de carácter obligatorio y definirán las características esenciales y condiciones de la operación:

1) Identificación de ambas partes; 2) Identificación del bien inmueble objeto de la compraventa; 3) precios, gastos comunales, forma y lugar de pago; 4) Sanciones por mora e incumplimiento; 5) Asunción de todos los impuestos, tasas y gravámenes por la parte compradora a partir de la firma del boleto; 6) Domicilios fijados a todos los efectos derivados de la compraventa; 7) Jurisdicción y competencia por ante los Juzgados Contencioso Administrativos del Departamento Judicial de Mar del Plata-----

ARTÍCULO 12.- Incumplimiento de pago del precio: En el caso de que el Comprador -----incurriere en mora en el pago del precio pactado, sin haber alcanzado a integrar el veinticinco (25) por ciento del total del precio estipulado, previa intimación fehaciente por sesenta (60) días, la Dirección de Regularización Dominial podrá disponer la desadjudicación del inmueble y la consiguiente rescisión del respectivo boleto de compraventa. En cuyo efecto, el veinticinco (25%) de las sumas integradas en concepto de precio, serán de manera automática retenidas por la Municipalidad en carácter de multa por incumplimiento, las que quedarán inmediatamente acreditadas y disponibles a favor del



Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante

Municipio en la cuenta correspondiente al Banco de Tierras, creado mediante Ordenanza N° 172/16. En tanto el saldo de precio restante, será devuelto al Comprador rescindido dentro de los noventa (90) días ulteriores, con más un interés equivalente a la tasa pasiva digital establecida por el Banco de la Provincia de Buenos Aires. En cuanto a las mejoras se aplicará la norma reglada por el artículo 1938 del Código Civil y comercial, estando sujeta la valorización del valor de las mejoras, a lo que se determine en tasación a efectuarse por personal idóneo de la Municipalidad..-

En el supuesto, de que el Comprador incurriere en mora en el pago del precio, a posteriori de integrar el veinticinco (25%) por ciento del precio estipulado, previa intimación fehaciente por sesenta (60) días, será pasible de la caída automática de los plazos estipulados, quedando obligado al pago del total del saldo de precio insoluto. En cuyo caso, a los intereses compensatorios establecidos, se adicionarán intereses punitivos equivalente al duplo de la tasa prevista en conceptos de intereses compensatorios.-----

ARTÍCULO 13.- Destino de los fondos: Los importes abonados en el marco de las ----- enajenaciones realizadas por medio las subasta públicas regladas en la presente Ordenanza, se depositarán en la cuenta del Banco de Tierras del Partido de Balcarce creado mediante Ordenanza N° 172/16.-----

ARTÍCULO 14.- Escrituración: la escritura se podrá otorgar ante una Escribanía con ----- asiento en el Partido de Balcarce. Siendo a su cargo todos los gastos que ello demandare -incluidos los de parte compradora y vendedora, como ser honorarios, sellados, aranceles, impuestos, cédula catastral, etc.-. En este caso, si el precio se estuviere cumplimentado en cuotas, el saldo que se hallare insoluto al momento de otorgarse la escritura, deberá integrarse en ese mismo acto, salvo que se optare por constituir garantía hipotecaria en primer grado de privilegio a favor de la Municipalidad. - En todos los supuestos, la respectiva escritura traslativa de dominio, deberá reproducir las mismas cláusulas previstas en el respectivo boleto de compraventa, siempre que fueren exigibles a dicho momento.- -----

ARTÍCULO 15.- Cúmplase, comuníquese, regístrese, publíquese.-

DADA en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante, en Sesión Extraordinaria a los veinticuatro días del mes de enero de dos mil diecinueve. FIRMADO: Gustavo Bianchini – PRESIDENTE - Mercedes Palmadés - PROSECRETARIA.-----