

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

ORDENANZA N° 6311

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SAN FRANCISCO, SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA

- Art. 1º) *AUTORÍZASE*** al Departamento Ejecutivo Municipal , a través de la Secretaría de Inversión y Hábitat Social ,a vender en forma pública y directa inmuebles que integran el dominio privado de esta Municipalidad . En todos los casos, dicha venta se hará conforme lo establecido en esta Ordenanza ,en el “Pliego General de Condiciones para la Adquisición de Inmuebles de la Municipalidad de la Ciudad de San Francisco, Provincia de Córdoba “ que se incorpora y aprueba como Anexo I de la misma, y en el Pliego Particular que en cada caso se apruebe por Resolución de la Secretaría de Inversión y Hábitat Social de la Municipalidad de San Francisco , la que deberá disponer : a) la individualización y afectación de los inmuebles objeto de la venta directa , b) el valor –base- de venta de cada inmueble , determinado en razón de una tasación que realice al efecto personal idóneo del área ; c) la forma , plazo y demás condiciones relativas al pago de la compraventa , determinadas fundamentalmente y según las particularidades de cada caso ; d) el carácter público –abierta a todos los vecinos- de la venta , y su modalidad ad-corpus; e) el cronograma de visitas a los inmuebles colocados a la venta ; f) la fecha en que tendrá lugar el acto de apertura de las ofertas ; y g) el modelo de “Formulario propuesta” para cada caso en particular . Cuando las características del inmueble lo ameriten , podrá la Secretaría de Inversión y Hábitat Social establecer un destino o proyecto específico al que quedará sujeta la adquisición del mismo . También podrá la Secretaría de Inversión y Hábitat Social establecer restricciones en orden a las personas que pueden ofertar o en relación a la cantidad de inmuebles que se pueden adquirir . Dicha Resolución será remitida en cada caso a la Comisión Municipal de la Vivienda , del Honorable Concejo Deliberante , para su conocimiento .-
- Art. 2º)** Cumplimentado lo dispuesto en el Art. 1º) de la presente Ordenanza , la Secretaría de Inversión y Hábitat Social convocará a los vecinos a participar – ofertar- en el procedimiento de venta referido , a través de al menos dos publicaciones en el diario local , las que deberán concretarse con una anticipación no menor a diez (10) días y cinco (5) días , respectivamente , del acto de apertura de las propuestas . las publicaciones deberán contemplar : a) la individualización de los inmuebles que se colocan a la venta ; b) el valor – base- de los mismos ; y c) el lugar y fechas de adquisición –por entrega gratuita- de los pliegos de condiciones pertinentes . La convocatoria , croquis de los inmuebles y los correspondientes pliegos de condiciones en el sitio web oficial de la Municipalidad de San Francisco –www.sanfrancisco.gov.ar – para facilitar su acceso por el público interesado .
- Art. 3º)** Todas las cuestiones y/o reclamos que se susciten durante la tramitación del procedimiento de venta serán resueltas de modo definitivo por la Comisión Municipal de la Vivienda . Las decisiones se adoptarán por mayoría simple de miembros presentes y serán irrecurribles . Encaso de estimarlo necesario, la

2.../// Sigue Ordenanza 6311.-

citada Comisión podrá solicitar dictamen previo de la Asesoría Letrada Municipal .-

Art. 4º) Concluido el procedimiento previsto en el Anexo I de la presente Ordenanza (puntos 1 a 5) , la Secretaría de Inversión y Hábitat Social dictará Resolución aprobando las operaciones practicadas y adjudicando en venta a la mejor oferta económica formulada respecto de cada uno de los inmuebles afectados al mismo . Dicha Resolución indicará lugar , día y hora en que se suscribirán los pertinentes boletos de compraventa y será notificada a todos los oferentes , adjudicatarios o no , en el domicilio constituido a tal efecto en la propuesta . En caso de que no se presenten ofertas que satisfagan las condiciones del pliego, el procedimiento quedará abierto por el término de ciento veinte (120) días y serán válidas las ofertas que se presenten dentro de dicho plazo.

Dicha circunstancia se publicará en la forma establecida en el Art. 2º) . En tal supuesto, se adjudicará a la primer oferta que cumplimente la exigencia económica requerida inicialmente .-

Art. 5º) La autorización conferida en el Art. 1º) de la presente Ordenanza comprende la facultad del Sr. Intendente Municipal y del Secretario de Inversión y Hábitat Social para suscribir los correspondientes boletos de compraventa, las escrituras públicas traslativas de dominio , y cuanta otra documentación resulte menester para inscribir los inmuebles a nombre de los adjudicatarios . El Sr. Intendente Municipal podrá delegar dicha potestad en el Secretario de Gobierno de la Municipalidad de San Francisco, al sólo efecto de la suscripción de los instrumentos pertinentes .-

Art. 6º) La escritura traslativa de dominio se otorgará una vez satisfecho íntegramente el precio de adjudicación , conforme Anexo I de la presente Ordenanza . Corresponde al comprador la designación del Escribano Público interviniente , y serán a su exclusivo cargo los gastos y honorarios de dicho trámite demande . Cuando la venta sea a plazo , la Secretaría de Inversión y Hábitat Social reglamentará las condiciones de escrituración y se ocupará de la pertinente constitución de derecho real de hipoteca de primer grado sobre saldo a favor del Municipio.-

Art.7º) **REGISTRESE**, comuníquese, al Departamento Ejecutivo, publíquese y archívese.-

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de San Francisco, a veintiocho días del mes de diciembre del año dos mil doce.-



MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAN FRANCISCO (CÓRDOBA)
C.P. (2400) - 9 de Julio 1187 – Palacio Municipal
T.E. (03564) 439111/439118

ANEXO
PLIEGO GENERAL DE CONDICIONES PARA LA ADQUISICIÓN DE
INMUEBLES DE LA MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAN FRANCISCO,
PROVINCIA DE CORDOBA

LA MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAN FRANCISCO - PROVINCIA DE CORDOBA, pone en venta ad corpus los inmuebles que se individualizan en la Resolución Interna N° .../ ..., sujeta al procedimiento y condiciones que se detallan a continuación:

1).- OFERTA

1.1 .- Las ofertas deberán expresarse en moneda de curso legal y presentarse en sobre cerrado, indicando el inmueble por el que se oferta . Se deberá presentar una sola oferta por cada inmueble , pero se podrá ofertar por más de un inmueble si hubiera varios a la venta . En tal caso, se presentarán tantos sobres como ofertas se formalicen .

1.2).- Cada sobre presentado deberá contener : a) los pliegos –de condiciones generales y particulares – rubricados en todas sus hojas, sin certificación ; y b) el formulario propuesta debidamente cumplimentado y suscripto por el oferente , sin certificación. En dicho formulario se deberá individualizar al oferente , identificar el inmueble objeto de la oferta , especificar -en letras y números- el importe dinerario de la misma, constituir domicilio especial a los efectos de del presente procedimiento, y en caso de que así lo haya establecido la Secretaría de Inversión y Hábitat Social, declarar bajo juramento que no se encuentra excluido de ofertar en los términos de la resolución pertinente . A tal fin se insertará una leyenda que dirá textualmente : “ *El presente formulario reviste el carácter de Declaración Jurada , debiendo ser completado sin omitir ni falsear ningún dato, sujetando a los infractores a las penalidades previstas en los artículos 172 y 292 del Código Penal para los delitos de estafa falsificación de documentos* ”

1.3).- El domicilio especial que fije el oferente será considerado vigente mientras no se constituya nuevo domicilio y se notifique tal circunstancia por medio fehaciente a la Municipalidad de San Francisco. Las notificaciones cursadas al domicilio constituido por el oferente serán plenamente válidas y producirán todos sus efectos aunque el oferente no se encuentre en el mismo, o no pudieran recibirse por cualquier motivo no imputable al Municipio .

1.4).- la Municipalidad de San Francisco , a través de la Secretaría de Inversión y Hábitat Social , podrá solicitar al oferente y/o adjudicatario las aclaraciones y documentación que estime conveniente , fijar plazo para su cumplimiento , e incluso , ante su reticencia , ejercer la potestad de excluirlo del procedimiento o resolver el contrato en las condiciones previstas en el punto 7) .- del presente Pliego. Del mismo modo se

sancionará la falta de diligencia del comprador para la realización de los actos necesarios para lograr la escrituración y perfeccionamiento de la venta .
También podrá la Secretaría de Inversión y Hábitat Social emitir circulares interpretativas o resolver la prórroga de los plazo previstos originariamente .

2).- SUPUESTOS EXCLUIDOS - FALSEDAD

2.1.- Si así lo estableciera la Resolución Interna que menciona el Art. 1º) de la presente Ordenanza en función de las características de la venta no podrán ofertar quienes sean titulares del derecho real de dominio –pleno y exclusivo- respecto de otro inmueble . Dicha restricción deberá analizarse en consideración al oferente y su grupo familiar próximo, entendiéndose por tal a su cónyuge o conviviente, y sus hijos que habiten con él . Quedan también excluidas las hipótesis de condominio entre los sujetos mencionados , como así también las desmembraciones del dominio materializadas entre los mismos. La Secretaría de Inversión y Hábitat Social podrá requerir los informes necesarios a los fines de constatar la veracidad de la declaración jurada a que refiere el punto 1.2) del presente Pliego. Podrá la Secretaría de Inversión y Hábitat Social prever otros supuestos excluidos .

2.2).- la falsedad detectada durante el procedimiento de venta , con anterioridad o posterioridad a la suscripción del boleto , importará la exclusión del mismo y/o la resolución del contrato, con pérdida , en su caso, de los importes abonados .

2.3).- La falsedad detectada con posterioridad a la escrituración del inmueble , debidamente comprobada , será sancionada con la resolución de la venta y reversión del dominio a la Municipalidad de San Francisco , con pérdida de las sumas abonadas por el comprador . A tal efecto, se insertará en la escritura traslativa de dominio una cláusula en tal sentido . Si el comprador hubiera transferido a título oneroso el inmueble, la falsedad comprobada será sancionada con una multa dineraria equivalente al valor pagado al Municipio, que será exigible pro la vía judicial ejecutiva . En tal caso, se considerará título ejecutivo suficiente la norma particular que resuelva la aplicación de la multa .

2.4).- En los casos previstos supra, el Secretario de Inversión y Hábitat Social pondrá en conocimiento del Fiscal de Instrucción tal circunstancia y aportará la documentación que le sea requerida .-

3) OFERTAS ESPECIALES

La Secretaría de Inversión y Hábitat Social , en ejercicio de la potestad conferida en el Art. 1º) de la presente Ordenanza , podrá contemplar la posibilidad de admitir inmuebles como objeto de las ofertas que se concreten . En tal caso , la propuesta podrá consistir en la permuta de uno o varios inmuebles propios por uno o varios inmuebles afectados a la venta por el Municipio. De materializarse una propuesta de tales características , su conveniencia será evaluada por la Comisión Municipal de la Vivienda , que aconsejará su adjudicación o rechazo , en ambos casos, fundadamente . A tal efecto procederá conforme el Art. 3º) de la citada Ordenanza , pudiendo requerir asesoramiento externo . El Pliego Particular que admita tal posibilidad deberá contener una cláusula expresa que advierta a los proponentes que ello puede significar una excepción al principio general de adjudicación al mejor precio, y la participación de dicho procedimiento se entenderá como aceptación de dicha condición y renuncia a efectuar futuros reclamos ,de cualquier naturaleza, vinculados a tal circunstancia .

4).- LUGAR Y FECHA DE PRESENTACION

La presentación de las ofertas se hará en las oficinas del Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de San Francisco , o en el lugar que indique la Resolución Interna que menciona el Art. 1º) de la presente Ordenanza , hasta una (1) hora antes de la prevista para la apertura de sobres. El funcionario o empleado receptor entregará constancia indicando día y hora de presentación de cada sobre . Para ser considerada válida una oferta deberá igualar o mejorar el precio base y haber cumplido con las demás condiciones de formalidad establecidas en las presentes condiciones .

5) APERTURA DE SOBRES

Los sobres con las ofertas recibidas serán abiertos a las doce (12) horas del día fijado por la Secretaría de Inversión y Hábitat Social, por un representante de ésta y en presencia de la Comisión Municipal de la Vivienda . El acto será público y participará un Escribano que certificará el mismo, quedando determinada la nómina de las ofertas recibidas .-

6) VISITA DEL INMUEBLE

Los posibles oferentes podrán visitar en forma previa el/los inmueble/s, conforme al cronograma de visitas previsto a tal efecto por la Secretaría de Inversión y Hábitat Social

7).- FORMA DE PAGO- INCUMPLIMIENTO

Sin perjuicio de la facultad conferida a la Secretaría de Inversión y Hábitat Social para fijar condiciones diversas cuando las circunstancias del caso así lo justifiquen (Art. 1º c de la Ordenanza), se establece la siguiente regulación para el pago del precio de venta y para la hipótesis de incumplimiento ::

7.1).- El oferente que haya resultado adjudicatario deberá abonar el 30%) del precio de venta con anterioridad a la fecha establecida para la suscripción del pertinente boleto de compraventa . El saldo del precio de venta o sea el setenta por ciento (70%) restante, se cancelará al momento de comenzar los trámites de la pertinente escrituración o a los noventa (90) días contados desde la suscripción del boleto, lo que fuera anterior . Los pagos - su ingreso- serán autorizados por el Secretario de Inversión y Hábitat Social mediante nota dirigida a la Tesorería Municipal.

7.2).- La falta de pago del treinta (30%) del precio de venta con anterioridad a la fecha fijada para la suscripción del boleto, por cualquier causa que fuera, importará la resolución de la venta , de pleno derecho, sin necesidad de notificación alguna , y sin posibilidad de reclamación de ningún tipo por el comprador . En tal caso , la Secretaría de Inversión Y Hábitat Social podrá adjudicar la venta a la segunda mejor oferta económica respecto del inmueble de que se trate , o bien declararla desierta y abierta conforme Art. 4º) , in fine , de la presente Ordenanza .-

7.3).- La falta de pago del saldo – todo o parte – en el plazo establecido, cualquiera fuere su causa, provocará la resolución de pleno derecho del contrato, la que surtirá efectos a partir de la notificación fehaciente en tal sentido cursada por la Secretaría de Inversión y Hábitat Social (art. 1204, 3er párrafo Código Civil). En tal caso, el importe anticipado se perderá a favor de la Municipalidad de San Francisco a título de penalidad (arts. 652 y siguientes del Código Civil), y carecerá el comprador de derecho para efectuar reclamación alguna . Podrá la Secretaría de Inversión y Hábitat Social exigir el cumplimiento del contrato, en cuyo caso el saldo adeudado devengará – sin necesidad de interpelación alguna- un interés equivalente a la Tasa Activa que cobra el Banco de la Nación Argentina para descuento de documentos a treinta (30) días . En la hipótesis de resolución contractual, se procederá en la forma indicada en la última parte del párrafo anterior .

8).- POSESIÓN – ESTADO DEL INMUEBLE – RENUNCIA

En todos los casos se otorgará la posesión del inmueble una vez suscripta la pertinente escritura traslativa de dominio , con las restricciones y limitaciones que pudieran surgir de su estado de ocupación , si fuere el caso .

La participación en el presente procedimiento importa para el comprador el conocimiento y aceptación de la situación jurídica , fáctica y tributaria del inmueble , como así también de su estado general de conservación , uso y ocupación , y de los títulos con los que se enajena . De tal modo , la concreción de la oferta implica su renuncia a cualquier reclamo que tenga su origen en dichas circunstancias, aún cuando hayan sobrevenido a la misma .-

9).- PLAZOS

Los plazos previstos en las presentes condiciones generales se computan en días y horas hábiles , sin perjuicio de la potestad que asiste a la Secretaría de Inversión y Hábitat Social de disponer lo contrario en la oportunidad prevista en el Art. 1º de la Ordenanza que aprueba este Pliego .-

10).- LEY APLICABLE – JUEZ COMPETENTE

10.1).-El procedimiento para la venta pública de inmuebles del dominio privado municipal , como así también la relación contractual consiguiente , se regirán por la Ordenanza que aprueba este Pliego , el presente Pliego General, el correspondiente Pliego Particular que apruebe por Resolución la Secretaría de Inversión y Hábitat Social, las demás Resoluciones y Circulares interpretativas que dicte la citada Secretaría y las normas pertinentes del Código Civil Argentino. El oferente y/o adjudicatario no podrá invocar desconocimiento de las mismas .

10.2).- Para toda cuestión que se suscite entre las partes con motivo del procedimiento de venta o de la venta misma , serán competentes los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de San Francisco , con exclusión y renuncia de cualquier otra jurisdicción y fuero que pudiera corresponder inclusive el Federal .-