



MUNICIPALIDAD DE BALNEARIA  
F.AMEGHINO 65  
T.E – FAX 03563 420216/162  
5141 – BALNEARIA  
PCIA DE CORDOBA – REP. ARGENTINA

**APROBADO POR MAYORIA**

**PRESENTADO POR EL DEM**

**AL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE**

**ORDENANZA N°3197/2024**

**VISTO:**

El requerimiento efectuado por la SRA. MARIA DE LOS DOLORES DIAZ, DNI N° 23.011.579 y la disponibilidad de una fracción de terreno de propiedad de la Municipalidad de Balnearia;

El modelo de contrato “Boleto de Compraventa” a celebrar entre la Municipalidad de Balnearia representada en este acto por el Intendente Sr. Miguel Leonardo Méndez DNI N° 24.037.877 y el Secretario de Ciudadanía, Gestión y Gobierno, Sr. Lucas Ezequiel Palacios, DNI N°32.396.620, y la Sra. María de Los Dolores Diaz, DNI N° 23.0011.579, domiciliada en calle Vélez Sarsfield s/n°, de esta Localidad de Balnearia, Pcia. de Córdoba.-

**Y CONSIDERANDO:**

Que ante el requerimiento expresamente efectuado mediante nota de fecha 01/08/2023 por parte de la Sra. MARIA DE LOS DOLORES DIAZ, que textualmente expone: *“.....Que me encuentro ejerciendo posesión de un lote de terreno (Lote 100) que se encuentra emplazado sobre calle Vélez Sarsfield (entre los departamentos de los sucesores de Carlos Funes y Propiedad de Agapito Ludueña) de esta localidad. Que el titular dominial es la Municipalidad de Balnearia. Que la posesión que me encuentro ejerciendo con mi pareja e hijos, data desde el año 2001- Anteriormente la familia de mi pareja Ariel Crespín vivía en dicho lote de terreno desde hacía muchísimos años ..... Que en mi caso, junto a mi familia, Construí una casa en el inmueble que nos ocupa. Que quien suscribe ha ejercido posesión ininterrumpida durante todos estos años. Que nunca pudimos tratar una eventual forma de pago y regularidad la situación irregular en la que nos encontramos.... Que hago saber a Ud.*



MUNICIPALIDAD DE BALNEARIA  
F.AMEGHINO 65  
T.E – FAX 03563 420216/162  
5141 – BALNEARIA  
PCIA DE CORDOBA – REP. ARGENTINA

que es mi intención abonar dicho terreno y contar con la seguridad sobre el mismo , ya que no ostento propiedades a mi nombre, ni bienes suntuosos , ni de ningún tipo, somos personas trabajadoras. Que solicito que el precio del lote sea razonable, teniendo en cuenta la situación descripta.....”;

Que tomando conocimiento de la situación respecto del inmueble a saber, lote de terreno designado como: “**Lote A de la Manzana o quinta Nro. Cuarenta y Cuatro (44)** designado como: *LOTE DE TERRENO A de la Manzana o Quinta n N° 44 de las que forman el pueblo San José, Estación Balnearia, Pedanía. Concepción, Dpto. San Justo, de esta Provincia de Córdoba, que mide veinte metros (20 mts) de Este a Oeste; por treinta metros (30 mts) de Norte a Sud, con una superficie total de seiscientos metros cuadrados (600 mts<sup>2</sup>) y linda: al Norte con más terreno; al Sud, Con pasaje sin nombre; al Este con propiedad de V y C Capellán al Oeste con Señores Ludueña, conforme Plano N° 32.621; inscripto en el Registro General de la Provincia bajo la **Matrícula 304.206, del departamento San Justo.**- Datos Catastrales: Dep. 30- Ped. 03- Pueblo 05- Circ. 02- Secc. 01- Mz. 029- Pc. 004 Propiedad N° 300314057477.; el que en los hechos actualmente y desde tiempo se encuentra ocupado, con mejoras introducidas, sin contar con la documentación que faculte a la ocupación de los mismos ni a la requirente, ni familiares;*

Que efectuando un estudio de hecho y derecho de la propiedad que nos ocupa, por parte del Ingeniero Sr. Víctor Hugo Fassina, Director de Obras y Servicios Públicos de nuestro Municipio, manifiesta: “... *Asciende la presente Tasación a la suma de Pesos: tres Millones setecientos mil .Nota: la presente corresponde a una tasación Social, solo del terreno y a los efectos de evitar incursionar, de parte del proseedor en el trámite de mensura de posesión ya que el mismo ocupa el inmueble en forma pacífica e ininterrumpida desde hace más de 20 años, haciéndose cargo de las tareas de mantenimiento , pago de impuestos y servicios etc.....” ; conforme lo expresa en el Informe que se adjunta a la presente;*

Que nos encontramos así ante una situación de hecho que amerita la adopción de medidas tendientes a sanear las posesiones irregulares, anormalidad generalizada que



MUNICIPALIDAD DE BALNEARIA  
F.AMEGHINO 65  
T.E – FAX 03563 420216/162  
5141 – BALNEARIA  
PCIA DE CORDOBA – REP. ARGENTINA

ostenta nuestra localidad en diferentes sectores, donde predominan inmuebles no demarcados, ocupados irregularmente, desconociendo en muchos de los casos, las situaciones del tiempo en la posesión y el origen o motivo que determinare la misma;

Que concurriendo ante este Municipio la Sra. María de Los Dolores Díaz, manifestando su interés en la compra del inmueble referenciado, y especificando que se encuentra ejerciendo la posesión de lote de terreno, y que se encuentra emplazado dentro del Lote de terreno Nro. 004 o A de la Manzana o Quinta 44 de esta localidad, mejoras introducidas por ella y su familia;

Que asimismo mediante dicho acto, reconoce que el titular dominial es la Municipalidad de Balnearia; que la posesión la ejerce sobre el lote referenciado, habiendo efectuado mejoras en el inmueble;

Que conforme expresa textualmente la misma, la anterior gestión le otorgó dicha posesión sobre el citado lote, pero nunca trató una eventual forma de pago, por lo que es su deseo regularizar así la situación. Asimismo, expresa que es su voluntad abonar dicho lote de terreno, asumiendo el pago de una suma aproximada de pesos treinta mil con 00/100 (\$ 30.000) mensuales;

Que evaluada la situación por parte de este Departamento Ejecutivo, en aras de salvaguardar los intereses del Municipio, efectuado informe y tasación profesional respecto del inmueble que nos ocupa, así como también se ha peticionado Informe de Dominio al Registro General de la Provincia y un informe socio.-económico efectuado por el área de desarrollo y asistencia Social de esta Administración;

Que en mérito de lo relacionado, resulta atinado y beneficioso para los intereses no solo del Municipio, sino también de la interesada, proceder a la venta del inmueble descripto, estableciendo el precio a abonar por parte de la compradora de dicho terreno en la suma de pesos tres millones setecientos mil con 00/10 (\$3.700.000,00); a abonarse en la modalidad



MUNICIPALIDAD DE BALNEARIA  
F. AMEGHINO 65  
T.E – FAX 03563 420216/162  
5141 – BALNEARIA  
PCIA DE CORDOBA – REP. ARGENTINA

establecida en la cláusula Segunda del Boleto de compraventa cuyo modelo se acompaña; y el que se celebrará una vez sancionada la presente Ordenanza. Por otra parte es necesario destacar que en relación al precio estipulado se ha tenido especialmente en cuenta el fin social que ostenta dicho loteo y la realidad antes detallada;

Que así planteada las cosas, se debe proceder en consecuencia a suscribir el respectivo Boleto de Compraventa, cuyos términos y condiciones son conforme el modelo que en copia es anexada al presente;

Que en virtud de ello, resulta menester, autorizar al DEM a suscribir la documentación que fuere necesaria para instrumentar la venta del lote de terreno **“Lote N° 004 0 A de la manzana o Quinta 44”**; fracción de terreno antes descripta;

Que la urgencia de la venta es por las razones esgrimidas anteriormente, sumada a la oportunidad de sanear la situación de hecho irregular, como respuesta al expreso pedido formulado por la parte ocupante de la propiedad y efectuada una oferta concreta que aparece como conveniente; todo lo que hace necesario realizar la operación de compra venta en forma inmediata;

POR TODO ELLO:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE BALNEARIA**

**SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA:**

**ARTICULO 1º:** **AUTORÍCESE** al Departamento Ejecutivo Municipal (DEM) a la venta directa del lote de terreno identificado como: *LOTE DE TERRENO A de la Manzana o Quinta n N° 44 de las que forman el pueblo San José, Estación Balnearia, Pedanía. Concepción, Dpto. San Justo, de esta Provincia de Córdoba, que mide veinte metros (20 mts) de Este a Oeste; por treinta metros (30 mts) de Norte a Sud, con una superficie total de seiscientos metros cuadrados (600 mts<sup>2</sup>) y linda: al Norte con más terreno; al Sud, Con pasaje sin nombre; al Este con propiedad de V y C Capellán al Oeste con Señores Ludueña, conforme Plano N° 32.621; inscripto en el Registro General de la Provincia bajo la **Matrícula 304.206, del Departamento San Justo.**- Datos Catastrales: Dep. 30- Ped.*



MUNICIPALIDAD DE BALNEARIA  
F.AMEGHINO 65  
T.E – FAX 03563 420216/162  
5141 – BALNEARIA  
PCIA DE CORDOBA – REP. ARGENTINA

03- Pueblo 05- Circ. 02- Secc. 01- Mz. 029- Pc. 004 Propiedad N° 300314057477; **objeto descrito en el contrato de compraventa que obra como Anexo I de la presente Ordenanza; a favor de la Señora SRA. MARIA DE LOS DOLORES DIAZ, DNI N° 23.011.579**, domiciliada en calle Vélez Sarsfield s/n°, de esta Localidad de Balnearia, Pcia. de Córdoba de conformidad a los fundamentos vertidos en los Considerandos precedentes, en la suma de pesos tres millones setecientos mil con 00/00 (\$ 3.700.000,00), pagaderos de la siguiente forma: en setenta y cinco (75) cuotas mensuales calculadas al equivalente en pesos al valor de siete (7) bolsas de cemento conforme modalidad consignada en el contrato.-----

**ARTICULO 2º): APRUEBESE** en todos sus términos el modelo de Boleto de COMPRAVENTA a celebrarse entre la MUNICIPALIDAD DE BALNEARIA representada en este acto por el Intendente Sr. Miguel Leonardo Méndez DNI N° 24.037.877, y el Secretario de Ciudadanía, Gestión y Gobierno, Sr. Lucas Ezequiel Palacios, DNI N°32.396.620, y la Señora MARIA DE LOS DOLORES DIAZ, DNI N° 23.011.579 domiciliada en calle Velez Sarsfiel S/n°, de esta Localidad de Balnearia, Pcia. de Córdoba, de estado civil casada; en adelante “LA COMPRADORA” y que como Anexo I forma parte de la presente. -----

**ARTICULO 3º): DÉJESE** sin efecto cualquier otra Resolución y/u Ordenanza que pudiere estar en contra posición del presente. -----

**ARTICULO 4º): REFRENDESE** el presente por la Secretaría de Economía y Finanzas, Ctra. NORMA FABIANA CERDA, DNI. N° 25.520.986.-----

**ARTICULO 5º DÍSPONGASE** cargar en el Sistema Administrativo Municipal, a partir del corriente mes enero/2024 fecha de la aprobación de la compraventa, a la adquirente la Señora MARIA DE LOS DOLORES DIAZ, DNI N° 23.011.579 , como “contribuyente” siendo responsable por el pago de contribuciones y/o tasas que incidan sobre el lote de terreno descrito; independientemente de la titularidad del inmueble.-----

**ARTICULO 6º): COMUNIQUESE, Protocolícese, Refréndese, Dese al Registro Municipal, y Cumplimentado Archívese.-**

**SANCIONADA:** En Balnearia, a los quince días del mes de enero de dos mil veinticuatro. -  
**PROMULGADA:** Mediante Decreto N° 008/2024 del Departamento Ejecutivo Municipal, de fecha 16 de enero de 2024.