



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 Nº3228/2024

VISTO:

La fracción de terreno de propiedad de la Municipalidad de Balnearia, que obra actualmente ocupada y en posesión del Sr. Daniel Adrián Porchietto;

La aceptación de compraventa y el Boleto a celebrarse entre la MUNICIPALIDAD DE BALNEARIA representada 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, por una parte; y por la otra el Sr. DANIEL ADRIAN PORCHIETTO, DNI N° 16.312.561;

Y CONSIDERANDO:

Que la situación inflacionaria generalizada y de emergencia atravesada a nivel nacional sin dudas acarrearán una disminución en los ingresos a nivel general, lo que motiva adoptar todas las medidas tendientes a obtener ingresos a fin de garantizar la prestación de los servicios, y el cumplimiento de las obligaciones a cargo de nuestro Municipio;

Que es por otro lado voluntad de esta Administración ir saneando las diferentes situaciones de hecho que acontecen en relación a determinados inmuebles;

Que respecto del inmueble que nos ocupa, a saber, lote de terreno designado como: *FRACCIÓN DE TERRRENO, que es parte de la Chacra Nro. 14 (Continuación del ya donado a la Sra. Rupil, hacia el Este) que mide cien metros (100 Mts.) de frente por cuarenta metros (40 Mts.) de fondo, lindando al Sur con Ruta Provincial Nº 17; al Oeste con calle Pública y al Este con*



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

*más terreno de la Chacra 14 “.-Inscrito en el Registro General de la Provincia bajo el número de Matrícula nro. 774.892; debe tenerse presente; que se encuentra en posesión del adquirente desde el año 2003, habiendo existido una situación conflictiva entre las partes; siendo menester destacar los siguientes antecedentes: 1) Que mediante Ordenanza N° 1290/03 se hubiere Donado “CON CARGO” a favor de los Sres. Daniel Porchietto y del Sr. Omar Santiago Ponso, DNI. N° 11.497.697, (Hoy fallecido) en condominio y en iguales proporciones, el Terreno designado; 2) Mediante Ordenanza Nro. 1568/2006 se liberó a los beneficiarios del plazo otorgado de 2 años para cumplimiento del cargo y se autorizó la escrituración.- 3) Que siendo expresamente requerido por el Sr. Porchietto, la escrituración del inmueble este Municipio emite la Ordenanza N° 2058/2012 mediante la cual se procede conforme expone el art 1) a derogarse las Ordenanza N° 1290/2003 y 1568/2006.-4) Que notificados de ellos, ante dicha situación el Sr. Ponso ha guardado silencio, mientras que el Sr. Porchietto, ha defendido su postura sosteniendo el hecho de mejoras existentes y puestas por su parte en el inmueble y reconocidas por la Administración Municipal, en la Ordenanza N° 2058/2012, y además el hecho de continuar en la posesión legítima e ininterrumpida.- 5) Dilatado en el tiempo la situación de hecho expuesta, sin solución alguna a la cuestión planteada, mediante Nota de fecha Junio/2024 la que se adjunta a la presente, el Sr. Daniel Porchietto expone: “*Quien suscribe, DANIEL ADRIAN PORCHIETTO, DNI. N° 16.312.561, argentino, mayor de edad, de estado civil casado en primeras nupcias, con la Sra. Claudia Fernanda Nasi, de profesión autónomo, con domicilio real sito en calle GRAL PAZ NRO. 188, de esta Localidad, tiene el agrado de dirigirse a Ud. y por su intermedio a quien corresponda, con motivo de comunicarle, ...En virtud de ésta ultima Ordenanza, la cual contempla actualmente plena vigencia, se ha mantenido la situación de hecho de la siguiente manera, el suscripto siendo poseedor animus dominis del terreno, y la Municipalidad de Balnearia nada ha efectuado en mi contra.- Que lo cierto es que ha transcurrido largo tiempo sin lograr una solución al respecto.- Por todo ello, y sin que implique reconocimiento alguno de mi parte, ni desistimiento de mis derechos y acciones, por la presente ofrezco abonar la suma total y definitiva de PESOS VEINTIDOS MILLONES CON 00/00 (\$ 22.000.000,00) mediante la entrega de dinero en efectivo una vez aprobada mi propuesta por medio de ordenanza que al efecto se realice.-Téngase expresamente presente la situación de hecho acontecida, y los antecedentes de otros vecinos de haber percibido en forma*”*



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

gratuita y por medio de donación otros terrenos colindantes. Que los gastos que demande la escrituración están a cargo exclusivo de esta parte, solicito su actuación inmediata.-Quedo a la espera de una pronta respuesta, en la medida de las posibilidades favorable. Sin otro particular saludo a Ud. muy atentamente “;

Que efectuando un estudio de hecho y de derecho, de la propiedad que nos ocupa, por parte del Ingeniero Sr. Víctor Hugo Fassina, Director de Obras y Servicios Públicos de nuestro Municipio, éste manifiesta que dicha parcela del Departamento San Justo, se describe como: DATOS CATASTRALES: NOM. CATASTRAL: 30-03-05-01-01-083-012, CHACRA 14- LOTE 12, Cuenta N° 30-03-2715492/7, Sup. 4.000 m2 El presente inmueble se encuentra ubicado sobre Ruta Pcial. N° 17, ingreso a la localidad desde el sector este. Cuenta con una importante superficie y dimensiones, pero a los fines de utilidad para lo que el Municipio necesita (lotes con fines sociales) no cuenta con los requisitos necesarios, ya que es uno de los ingresos principales a la localidad, no apto para este tipo de emprendimientos, además con conocimiento de causa (mi actual domicilio es frente a dicho lote), en dicho sector hay estacionamiento continuo de camiones, exceso de ruidos por estar frente a la ruta y demás inconvenientes como colindancia con canal de desagüe, la cercanía de distintos criaderos que ocasionan incomodidades varias. Dicho lote, se encuentra hoy en posesión del Sr. Daniel Porchietto, quien acaba de iniciar las tramitaciones legales para realizar una MENSURA DE POSESION. Esto va a permitirle al mismo adquirir todos los derechos de dominio sobre el inmueble, ya que ostenta los derechos posesorios hace ya mas de 20 años, con lo cual el municipio perdería todos los derechos que pudiera tener sobre dicho inmueble. Si bien el inmueble aparenta tener un valor de comercialización superior al ofrecido por el Poseedor, (pero depreciado con lo informado ut-supra), con la venta a realizar estaríamos saneando la presente situación, a la vez permitiría un importante ingreso de fondos al municipio. El Sr. Daniel Porchietto, oportunamente ha realizado distintos tipo de obras sobre el inmueble, mejoras estas que han sido reconocidas por el mismo municipio hace años atrás, hecho que refuerza su condición de poseedor continuo, pacífico e ininterrumpido sobre el inmueble.-Por lo expuesto es recomendación de esta Secretaria de Obras Publicas acceder a lo ofertado por el Sr. Daniel Porchietto.”



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

Que nos encontramos así ante una situación de hecho que amerita la adopción de medidas tendientes a sanear las posesiones irregulares de nuestra localidad, tal como se viene efectuando con diferentes fracciones de terreno de nuestro pueblo;

Que concurriendo ante este Municipio el Sr. Daniel Adrián Porchietto, ante la Intimación efectuada por el área de Procuración y gestión judicial, el mismo defiende su postura, no obstante ello sin reconocer hechos y derechos accede a efectuar una oferta, que presenta por Nota; para la compra venta del inmueble todo con fines de saneamiento; y que luego de tratativas se logró elevar;

Que conforme expresa textualmente el comprador es su voluntad abonar dicho lote de terreno, en la suma ofrecida de contado efectivo, con la firma del Boleto de compra venta;

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;

Que en mérito de lo relacionado, resulta atinado y beneficioso para los intereses del Municipio proceder a la venta del inmueble descripto, ocasionando con ello el saneamiento de una situación de hecho y generando ingresos cuantiosos para el Municipio; estableciendo el precio a abonar por parte del comprador en la suma de pesos veinticinco millones (\$ 25.000.000) de contado efectivo conforme lo establecido en la cláusula Segunda del Boleto cuyo modelo se acompaña; y el que se celebrará una vez sancionada la presente Ordenanza;

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; y por ello resulta menester en consecuencia, autorizar al DEM a suscribir la documentación que fuere necesaria para instrumentar la venta del lote de terreno antes descripto;

POR TODO ELLO:



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

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: **FRACCIÓN DE TERRENO, que es parte de la Chacra Nro. 14 (Continuación del ya donado a la Sra. Rupil, hacia el Este) que mide cien metros (100 Mts.) de frente por cuarenta metros (40 Mts.) de fondo, lindando al Sur con Ruta Provincial Nº 17; al Oeste con calle Pública y al Este con más terreno de la Chacra 14 “.**-Inscrito en el Registro General de la Provincia bajo el número de **Matrícula nro. 774.892**; conforme Boleto de compra venta que obra como ANEXO de la presente; **a favor del Sr. DANIEL ADRIAN PORCHIETTO, DNI. Nº 16.312.561**, argentino, mayor de edad, de estado civil casado en primeras nupcias, con la Sra. Claudia Fernanda Nasi, de profesión autónomo, con domicilio real sito en calle GRAL PAZ NRO. 188 de esta Localidad de Balnearia, Pcia. de Córdoba de conformidad a los fundamentos vertidos en los Considerandos precedentes. La venta será realizada por el precio convenido por las partes en la suma de PESOS VEINTICINCO MILLONES CON 00/100 (\$ 25.000.000,00) pagaderos de la siguiente forma: de contado efectivo con la firma del Boleto de Compraventa, lo que deberá efectivizarse dentro de los cinco (05) días a contar desde la promulgación de la presente Ordenanza, siendo ésta condición indispensable.-----

ARTICULO 2º): APRUÉBESE en todos sus términos el modelo de BOLETO DE COMPRAVENTA a celebrarse entre la Municipalidad de Balnearia representada por el Intendente Sr. Miguel Leonardo Méndez DNI Nº 24.037.877, y el Secretario de Ciudadanía, Gestión y Gobierno, Sr. Lucas Ezequiel Palacios, DNI Nº32.396.620, y el comprador Sr. DANIEL ADRIAN PORCHIETTO, DNI. Nº 16.312.561 con domicilio real sito en calle GRAL PAZ NRO. 188; de esta Localidad, y que como Anexo I forma parte de la presente. -----



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

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

ARTICULO 4º): DÍSPONGASE cargar en el Sistema Administrativo Municipal, retroactivamente a partir de 22 de junio/2012 fecha de la Ordenanza N° 2058/12 momento en el que queda reconocida y acreditada la continuación de la posesión real del inmueble por parte del hoy comprador Sr. DANIEL ADRIAN PORCHIETTO, DNI. N° 16.312.561, en adelante cargado como “contribuyente” siendo responsable por el pago de contribuciones y/o tasas que incidan sobre el lote de terreno descripto; independientemente de la titularidad del inmueble y sin derecho a solicitar prescripción de los periodos que se generen, ya que conforma parte de lo convenido.-----

ARTICULO 5º): REFRÉNDESE el presente por la Secretaría de Economía y Finanzas, Ctra. NORMA FABIANA CERDA, DNI. N° 25.520.986.- -----

ARTICULO 6º): COMUNÍQUESE, Protocolícese, Refréndese, Dese al Registro Municipal, y Cumplimentado Archívese

SANCIONADA: En Balnearia, a los quince días del mes de julio de dos mil veinticuatro.

- PROMULGADA: Mediante Decreto N° 057/2024 del Departamento Ejecutivo Municipal, de fecha 16 de julio de 2024.-