



COMUNA DE
SAUCE VIEJO

SAUCE VIEJO, 06 DE AGOSTO DE 2020

ORDENANZA COMUNAL N° 3852/2020

VISTO

Las facultades conferidas en la Ley Orgánica de Comunas N° 2439 de la Provincia de Santa Fe.

El Informe del Área Técnica de la Comuna de Sauce Viejo de fecha 04 de Agosto de 2020. Registro N° 90870.

CONSIDERANDO

Que el edificio principal, sede de la Comuna de Sauce Viejo, sito en calle Rivadavia N° 1164. cuenta con un espacio reducido para el desarrollo de las diferentes áreas comunales, como así también para la correcta atención y prestación de servicios a todos los habitantes.

Que ello es notorio ya muchas áreas fueron instaladas en lugares recónditos de la Comuna como es el archivo, así como también la gran cantidad de escritorios ubicados en reducido espacio físico, lo que imposibilita también el desarrollo de las tareas habituales de los empleados públicos.

Que debido a estos inconvenientes estructurales, es necesaria la proyección de la ampliación del edificio comunal, pero debido a la utilización de las construcciones lindantes a la Comuna por otras instituciones, es imposible dicha proyección en terrenos estatales.

Que debe tenerse en cuenta que la localidad va a convertirse en ciudad en el corto plazo, y por ende la Comuna en Municipalidad, lo que demandará un mayor espacio físico (hoy insuficiente). para el asiento de nuevas dependencias que se requieran, y para el funcionamiento futuro del Concejo Deliberante.

Que existe una propiedad que se encuentra ubicada en la misma calle y manzana (Rivadavia al N°1130), y que podría ser utilizada para la mencionada ampliación, dada la cercanía entre los inmuebles.

Que los propietarios tienen interés en vender el inmueble por motivos personales y se lo ofrecen a esta Comuna para la realización de sus cometidos, rebajando el precio de venta de mercado y ofreciendo amplia financiación en vistas del interés público perseguido por la administración comunal.



COMUNA DE SAUCE VIEJO

Que conforme a la Escritura N° 231 presentada por los particulares, en fecha 31 de Diciembre de 1997 el Sr. Ramón Miguel López dona a sus tres hijos, Miguel Ángel López DNI N° 8.434.076, Silvia Cristina López de Zamora DNI N° 11.688.792 y Elías López DNI N° 13.126.638, en condominio y por partes iguales el siguiente inmueble: una fracción de terreno, con todo lo existente, ubicada en la manzana E, de Villa Manuel Gálvez, Distrito Sauce Viejo, Departamento La Capital de esta Provincia de Santa Fe, situada sobre calle pública sin nombre, entre calles públicas sin nombre, a los veinte metros hacia el Este de la esquina formada por calles públicas sin nombre y se compone de 10 metros de frente al Nor-Este, por treinta y tres metros treinta centímetros de fondo, encerrando una superficie total de trescientos treinta y tres metros cuadrados; lindando al Nor-Este, con calle pública sin nombre; al Sud-Oeste, con más terreno de que forma parte, propiedad de Marcos Seculick; al Nor-Oeste en parte con más terreno de que forma parte, propiedad de Paulina Dallo de Zúccolo y en parte, con fondos de la fracción de terreno propiedad de Don Pedro Pocelijko; y al Sud-Este, con más terreno de la misma manzana.

Que el inmueble es identificado con la Partida de Impuesto Inmobiliario N° 10-13-00 – 642336/0003-6, inscripto en el Registro General de la Propiedad Inmueble al Tomo 603P Folio 00635 Número 012024 Fecha 31 de Diciembre de 1997.

Que esta Comisión Comunal solicita al Área Técnica de la Comuna que elabora un informe sobre el terreno, como así también si la tasación del mismo es acorde a los valores de mercado.

Que el Área Técnica informa que el inmueble se encuentra en excelentes condiciones, siendo acorde a los intereses comunales, tasa el inmueble en la suma de \$6.176.471,98 (PESOS SEIS MILLONES CIENTO SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UNO C/98/100).

Que el valor propuesto por los propietarios del inmueble es de \$6.000.000,00 (PESOS SEIS MILLONES), siendo un monto inferior a lo tasado por el Área Técnica Comunal, y que el pago se realice de la siguiente forma: con una entrega inicial de \$3.000.000,00 (PESOS TRES MILLONES), y el resto en 6 cuotas de Aprox- \$500.000,00 (PESOS QUINIENTOS MIL).

Que conforme a la Ley Orgánica de Comunas N° 2439 de la Provincia de Santa Fe, modificada por la Ley Provincial N° 13.863, en su Art. 65 se dispone que *“Para todo lo que se relacione con asuntos de pertenencia a obras comunales, como también las enajenaciones, compras, trabajos, instalaciones, reconstrucciones y contratos en general, se procederá de la siguiente manera, de conformidad con los montos resultantes de aplicar los siguientes porcentajes sobre el límite determinado en la Ley de Presupuesto Anual de la Provincia para*



COMUNA DE SAUCE VIEJO

las licitaciones públicas, en vigencia al momento de contratación: a) Hasta la suma equivalente al cinco por ciento (5%), por contratación directa, debiendo requerirse dos presupuestos cuando supere la mitad de dicha suma, formalizándose por Acta de Comisión Comunal y el dictado de la Ordenanza respaldatoria. b) Hasta la suma equivalente al diez por ciento (10%), por concurso de precios. c) Más del diez por ciento (20%), por el sistema de licitación pública.

Que el importe supera ampliamente el límite de la compra directa, sin perjuicio de ello, es imposible por la especificidad de inmueble y ubicación del mismo que se lleve a cabo una Licitación Pública, ya que no existe la posibilidad de que otros oferentes realicen propuestas. Es por ello que debe proceder la vía de excepción por tratarse del único inmueble que puede ser utilizado por la administración comunal para la realización de la necesaria ampliación.

Que la urgencia está dada por el hecho que la Comuna, como se expresara anteriormente, necesita contar con un mayor espacio físico y que en este caso se trata de un inmueble situado en inmediaciones del edificio comunal;

Que se cuenta con recursos para hacer frente a tan importante erogación, por lo que se juzga razonable no perder la oportunidad de adquirir el inmueble por un lado, porque se adapta a lo que la Comuna necesita y, por otro, para evitar que otro interesado lo compre teniendo en cuenta la urgencia de sus propietarios;

Que atento a lo manifestado, debe encuadrarse dicha compra en el Art. 66 bis inc. a) de la mencionada ley el cual dispone "...podrá contratarse directamente por vía de excepción en los siguientes casos: a) Cuando existan razones de verdaderas urgencias o de emergencia imprevisible, declarada por las dos terceras partes de los integrantes de la Comisión Comunal...".

Que resulta necesario realizar las adecuaciones presupuestarias necesarias para la aplicación de la presente.

POR TODO ELLO,

LA COMISIÓN COMUNAL DE SAUCE VIEJO SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA

ARTÍCULO 1.- Autorícese al Presidente Comunal, Pedro Damián Uliambre, a suscribir el boleto de compraventa inmobiliaria, que como Anexo Único forma parte del presente, y posterior escritura traslativa de dominio a favor de la Comuna de Sauce Viejo, con los propietarios del inmueble identificado con la Partida de Impuesto Inmobiliario N° 10-13-00-



COMUNA DE SAUCE VIEJO

642336/0003-6, descripto en los considerandos, por un valor de \$6.000.000,00 (PESOS SEIS MILLONES), de la de la siguiente manera: \$3.000.000,00 (PESOS TRES MILLONES) como entrega inicial en el presente mes, y el resto en 5 cuotas de \$501.000,00 (PESOS QUINIENTOS UN MIL), y 1 cuota final de \$ 495.000,00 (PESOS: CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL); dichos montos serán transferidos a las Cuentas Corrientes o Cajas de Ahorro que denuncien los titulares (Miguel Ángel López DNI N° 8.434.076, Silvia Cristina López de Zamora DNI N° 11.688.792 y Elías López DNI N° 13.126.638) en partes iguales, operando el vencimiento de la primera de ellas el 10 de Septiembre de 2020 y las restantes el día 10 de cada mes o inmediato hábil.

ARTÍCULO 2.- Los gastos de escrituración estará a cargo de ambas partes, en la siguiente proporción: 2/3 a cargo de la parte adquirente registrando el gasto en III- EROGACIONES CORRIENTES; 01- De Operación; 1-2 Bienes y Servicios No Personales; Pda. 33- Honorarios y Retribuciones a Terceros del Presupuesto Comunal vigente; y 1/3 a cargo del vendedor, precio este último que será descontado del valor de venta del inmueble.

ARTÍCULO 3.- Adhiérase a la norma de excepción para contrataciones establecidas en el inciso a) del artículo 66 bis de la Ley N° 2439 “Orgánica de Comunas” de la Provincia de Santa Fe, a los fines de la aplicación de los artículos 1 y 2 de la presente.

ARTÍCULO 4.- Dispónese practicar un ajuste en el Presupuesto General de Gastos y Cálculo de Recursos de 2.020, aprobado por Ordenanza Comunal N° 3.771/19, de fecha 27 de diciembre de 2019, de acuerdo al siguiente detalle:

CUENTAS	CREACIÓN/asignación	REDUCCIÓN
2 - EROGACIONES DE CAPITAL		
<u>2 - 3 Bienes Preexistentes</u>		
Pda. 110 - Terrenos e Inmuebles	\$ 5.004.000.-	
2- EROGACIONES DE CAPITAL		
<u>2 - 2 Trabajos Públicos</u>		
Pda. 96- Obras de Desagüe, Canalización y Cuneteo		2.000.000.-
Pda. 105- Ampliación Red Agua Potable		3.004.000.-
TOTAL	\$ 5.004.000.-	\$ 5.004.000.-

ARTÍCULO 5.- El gasto de la aplicación del artículo 1° de la presente Ordenanza será atendido en la proporción que corresponda en el Presupuesto Comunal Año 2020 en III- EROGACIONES; 2- Erogaciones de Capital; 03- Bienes Preexistentes; 2-3 Bienes

Página 4 Ordenanza Comunal N° 3852/20



COMUNA DE SAUCE VIEJO

Preexistentes: Pda. 110- Terrenos e Inmuebles; y el saldo de la operación en partida presupuestaria similar o equivalente en el Presupuesto Comunal Año 2021.-

ARTÍCULO 6.- Pase la presente Ordenanza al Área de Contaduría para cumplimentar con las formalidades en el desembolso.-

ARTÍCULO 7.- De forma. Regístrese, comuníquese y oportunamente archívese.

JOSÉ LUIS ARANDA
VICEPRESIDENTE
COMUNA DE SAUCE VIEJO



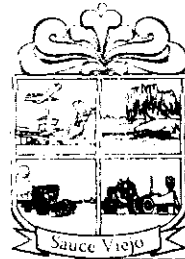
PEDRO DARRIOLUAMBRE
PRESIDENTE COMUNAL
COMUNA DE SAUCE VIEJO

FABIÁN A. ROMAGNOLI
SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN
COMUNA DE SAUCE VIEJO

ROMINA ANDREA RODRIGUEZ
TESORERA
COMUNA DE SAUCE VIEJO

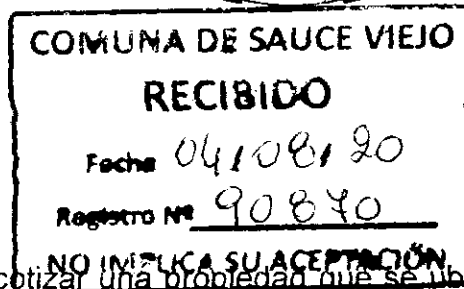
MARIO C. PAPALEO
VOCAL
COMUNA DE SAUCE VIEJO
Asesado sin fuero

DEBORA M. DE NAPOLI
Prosecretaria
COMUNA DE SAUCE VIEJO



COMUNA DE
SAUCE VIEJO

INFORME DE TASACION



Atentos a la solicitud de cotizar una propiedad que se ubica en la zona urbana de la localidad de Sauce Viejo, se realiza la siguiente descripción:

El mismo se encuentra emplazado sobre calle Rivadavia N°1130, entre calle 9 de Julio y Las Heras, identificado con partida imp. Inmobiliario n° 101300-642336/0003 (se adjunta reporte de catastro), titulares del bien: LOPEZ MIGUEL ANGEL, ZAMORA SILVIA C. Y LOPEZ ELIAS, compuesto según titulo de propiedad mencionado de 10,00 metros de frente sobre calle Rivadavia por un fondo de 33,30 metros, encerrando una superficie total de 333.00 m2.

El inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad bajo el Tomo: 603 Par. Folio: 635, Numero: 12024, Año: 1997, Dpto La Capital.

Memoria descriptiva:

Propiedad descripta como casa de 2 dormitorios, con 2 locales/habitaciones al frente con posibilidad de ampliarse y vincularse con los dormitorios, estar, comedor, cocina y baño, distribuidos aproximadamente en 102.50m2. La vivienda se encuentra en estado de conservación medio, con altas posibilidades de reformas y arreglos internos. Cuenta con una cochera o porch de ingreso y un amplio patio. Según plano de documentación N°:052-L-1970 adjunto.

Su ubicación es estratégica debido a que se encuentra lindero a edificios institucionales públicos cuya propietario es la Comuna de Sauce Viejo, emplazado frente a la plaza principal del pueblo y en una zona comercial y administrativa potencial.

Características:



GERVASIO R. LELL
ASESOR TECNICO
ING. AGRIMENSOR
MAT. I.C.O.P.A. 14016
COMUNA DE SAUCE VIEJO

se. Habiendo visitado el inmueble y considerando que la zona de emplazamiento cuenta con el servicio de alumbrado público, agua corriente, asfalto, gas y se ubica en la zona residencial de alta densidad poblacional de la localidad de Sauce Viejo.



DANIELA BACCAGA
ARQUITECTA
Mat. 06118
COMUNA DE SAUCE VIEJO



COMUNA DE SAUCE VIEJO

- b) Que en base a la experiencia del tasador se han considerado en este informe diversas situaciones como por ejemplo: reparaciones necesarias en las construcciones, carencia de algunos servicios, características antigüedad y calidad en la construcción, mejoras existente en la propiedad, desarrollo y distribución de la superficie cubierta, depreciación del valor de la misma por el paso del tiempo y el deterioro, dimensiones y superficie del terreno, área libre de edificación, el suministro y la disponibilidad de servicios dentro y fuera de la finca observadas durante la inspección del bien en cuestión.
- c) Que se ha investigado el área comercial seleccionando un número de una venta o cotización reciente de propiedades similares y próximas al inmueble como comparables en el análisis de la valuación, ya sea emplazamiento dentro del casco urbano, ubicación, las características de la zona y el entorno, su orientación, y sus accesos.
- d) Que se inspeccionó el interior y exterior del bien en cuestión y se consagró las condiciones adversas y favorables de las mejoras para realizar los ajustes necesarios en el análisis del valor del bien.
- e) Que la presente valuación se realizó por método de tasación directa, combinado con un método de tasación por valor físico corregido con el coeficiente de aptitud de la demanda, este último conformado por un promedio de distintos valores: tecnología constructiva, análisis particular (comodidades, acabados, superficies), infraestructura disponibles, categorización, actividad comercial, más la observación y estudio de comparativos (inmuebles de similares características, superficies, mejoras y servicios en la zona).
- f) Que además se ha considerado el presente momento económico de la inversión en el sector y los valores de comercialización para la compra, venta y arrendamiento de inmuebles urbanos de similares características generales al de referencia dentro del actual mercado inmobiliario local.
- g) Que para el cálculo del costo de los bienes inmuebles se tomó como referencia el valor del m² de construcción brindado recientemente por la revista Cintas y depreciando el inmueble por la tabla de Ross-Heidecke.

GERVASIO R. LELL
ASESOR TECNICO
DE AGRIMENSOR

DANIELA RODRÍGUEZ
ARQUITECTA
MATERIA DE
COMUNA DE SAUCE VIEJO





COMUNA DE
SAUCE VIEJO

- h) Que para determinar el m² de terreno se consideró factores como: la infraestructura antes mencionada, ubicación, orientación, servicios, índices urbanísticos, además de tomar valores comerciales de referencia de terrenos con similares características

a)- SUPERFICIE VIVIENDA: $102.50m^2 \times \$64.684,39 = \$6.630.149,97$

*valor de referencia obtenido según Cifra 240/Julio 2021

Aplicación índice de depreciación: $0.48 = \$3.162.471,98$

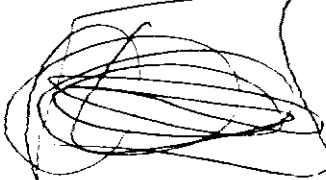
b)- TERRENO: $336.00m^2 \times \$8990 = \$2.993.670$

*valor de referencia obtenido según ítem h)

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE: $a + b = \$ 6.176.471,98$

Considerando lo antes expuesto, se arriba al monto total de tasación, del inmueble y sus mejoras, en \$ 6.176.471,98 (pesos seis millones ciento setenta y seis mil cuatrocientos setenta y uno con 98/100.-).


DANIELA RACCOEGA
ARQUITECTA
MAT. 08118
COMUNA DE SAUCE VIEJO


GERVASIO R. LELL
ASESOR TÉCNICO
ING. AGRIMENSOR
MAT. I.C.O.P.A. 1-0176
COMUNA DE SAUCE VIEJO





Servicio de Catastro e Información Territorial

Listado de Inmuebles

Documento no válido para uso Oficial

Departamento : 10 - LA CAPITAL
Distrito : 13 - SAUCE VIEJO
Sección : 01 - SECCION 01

Partida Inmobiliaria : 10-13-00 642336/0003

Datos Generales

Zona	Urbana	PH 113 - Ato	S/P - 0000
Tipo	Común	Número PH	
Sup. Terreno	333.00 m2	Val. de Terreno	\$ 383,96
Sup. Edificio	110 m2	Val. de Edificio	\$ 12.441,04
Ubicación		Fecha cálculo:	06/12/2002
Domicilio Fiscal	S - 100	Sanitarias	Tiene
Código Postal	00000	Pagamento	No tiene
Destino	Vivienda	Manzana	E
Uso	Edificada		

Nomenclaturas

Lote	Sec	Pol	Manz	Parc	Spar
10 13 01 0186 00011	01		0186	00011	

Propietarios

	Tipo	Documento	Cuil/Cuil	Porcentaje
LOPEZ MIGUEL ANGEL	DNI	8434076	20-08434076-7	33.3333 %
ZAMORA SILVA O LOPEZ DE	DNI	11688792	23-11688792-4	33.3333 %
LOPEZ ELIAS	DNI	13126238	0-00000000-0	33.3333 %

Mejoras

Categoría	S	Car	Sup. Cub.	Faltante	Val. Prec.	Hab.	Gal.	Asent.
6		2	37 m2	0	\$6.436.60	1969	0	1
8		2	49 m2	0	\$3.431,25	1960	0	1
7		3	10 m2	0	\$655.58	1986	1	1
7		3	14 m2	0	\$1.835.61	1986	0	1

Inscripciones al Folio Catastral

Título	Folio	Número	Fecha	Estado
603P	00635	012024	31/12/1997	Activo

Infraestructura y Servicios

Frente	Calzada	Agua	Elec.	Alum.	Desa.	Cloaca	Gas	Tel.
10	Mejorado Regular	SI	S/D	NO	S/D	S/D	S/D	S/D

RAMON MIGUEL LOPEZ

UBICADA EN

CALLE RIVADAVIA S/Nº

ENTRE 9 DE JULIO Y LAS HERAS

DEPTO. LA CAPITAL

SAUCE VIEJO

PCIA. DE SANTA FE

MANZANA E

PADRON 0156

MENSURA

LCTE

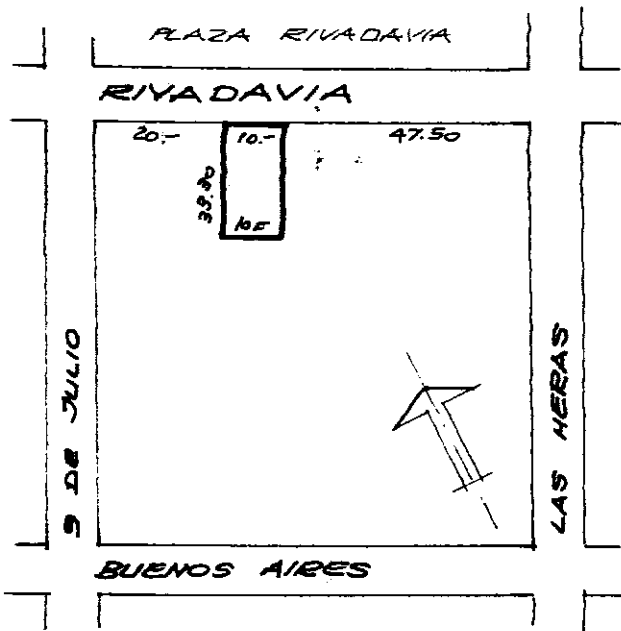
PARTIDA 642.336/3

ESCALAS: UBICACION 1:1000

PLANTA 1:100

SECCION 1:50

UBICACION..



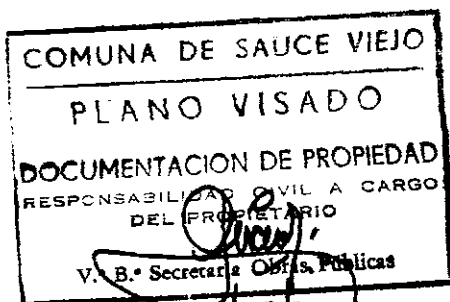
ZONA URBANA

SUP. TERRENO	333.- m ²
SUP. EDIFICADO %ANT.	65.15 m ²
SUP. A DOCUMENTAR	
HABITABLE	31.65 m ²
PORCH	5.70 m ² 37.35 m ²
SUP. TOTAL	102.50 m ²
SUP. LIBRE TERRENO	230.50 m ²

PROPIETARIO:
SAUCE VIEJO

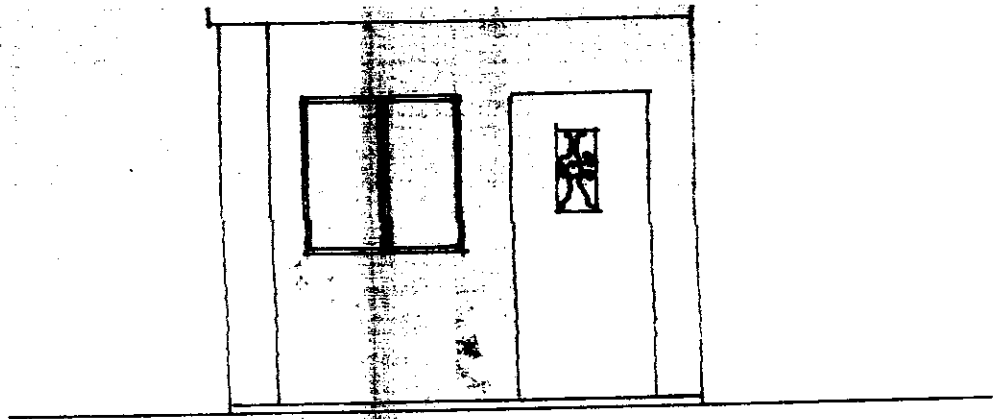
RELEVO: Tecn. HIPOLITO PUGLIS;
Insc. Cons. Ings. 795
B. Zavalla 3344 - S. Fe.

SANTA FE, AGOSTO DE 1969.-



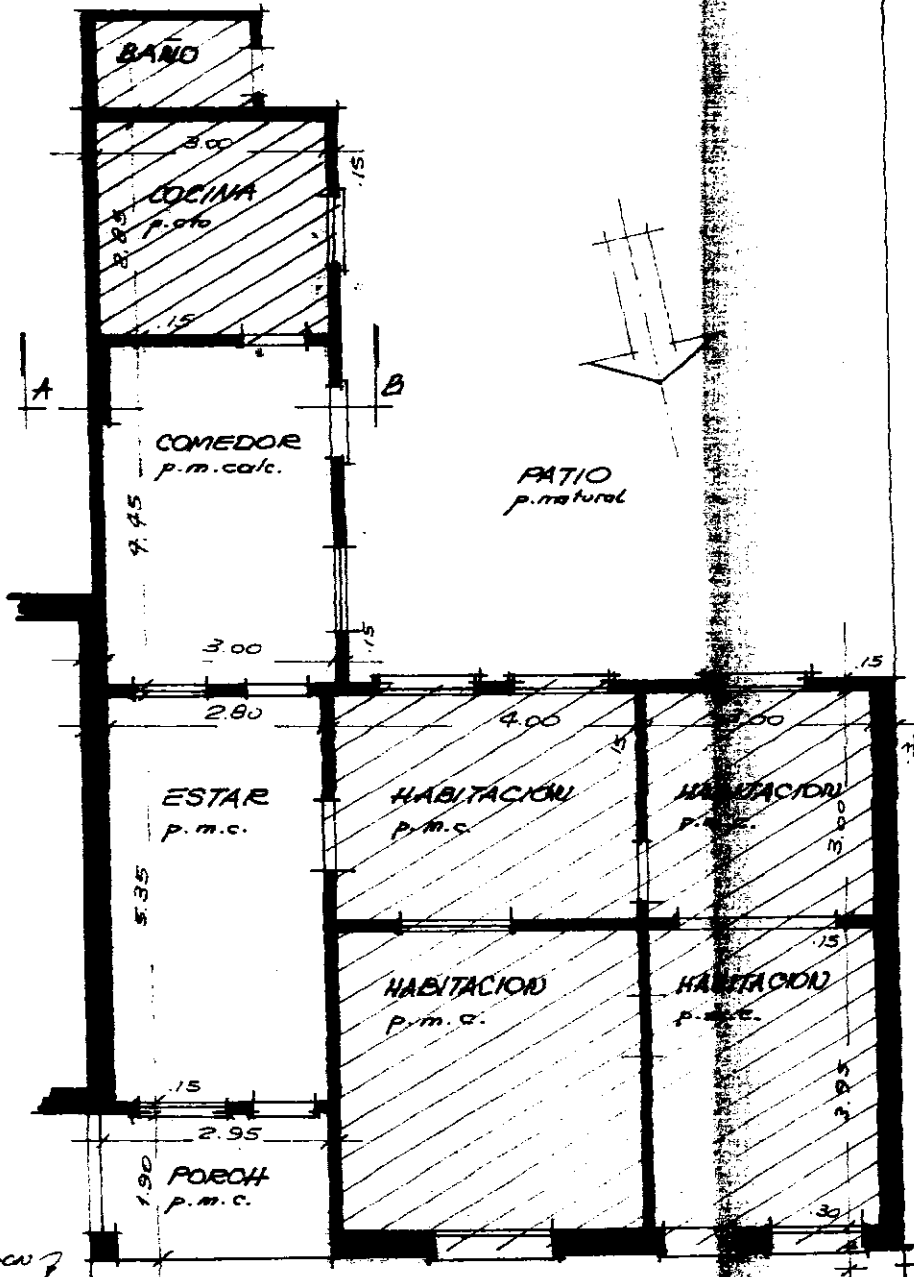
052/L/1970





FRENTE

PLANTA.



NOTAS:

LA ZONA RAY
PLANTA POSEE
DENTE DE RE.
COMUNAL.

SECCION

CALLE 9 DE JULIO

BARRIDO DE
SOBRE LO

2.60 MUROS
A CAL.

COMEL

VEREDA
p.m.c. regl.

CALLE RIVADAVIA

CALLE LAS HERAS



PLANO DE

DOCUMENTAR PROPIEDAD

PROPIEDAD DEL SR.

RAMON MIGUEL LOPEZ

UBICADA EN

CALLE RIVADAVIA S/Nº

ENTRE 9 DE JULIO Y LAS HERAS

DEPTO. LA CAPITAL

SAUCE VIEJO

PCIA. DE SANTA FE

MANZANA E
PADRON 0186

MENSURA

LOTE

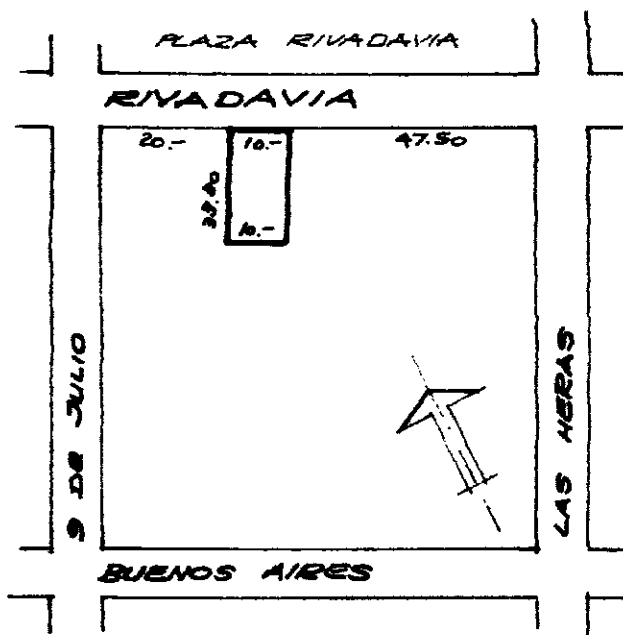
PARTIDA 642.536/3

ESCALAS: UBICACION 1:1000

PLANTA 1:100

SECCION 1:50

UBICACION...



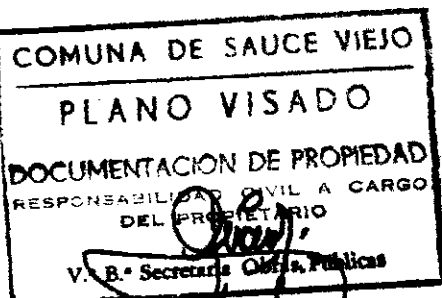
ZONA URBANA

SUP. TERRENO	333.- m ²
SUP. EDIFICADO %ANT.	65.15 m ²
SUP. A DOCUMENTAR	
HABITABLE	31.65 m ²
PORCH	5.70 m ²
SUP. TOTAL	37.35 m ²
SUP. LIBRE TERRENO	102.50 m ²
	230.50 m ²

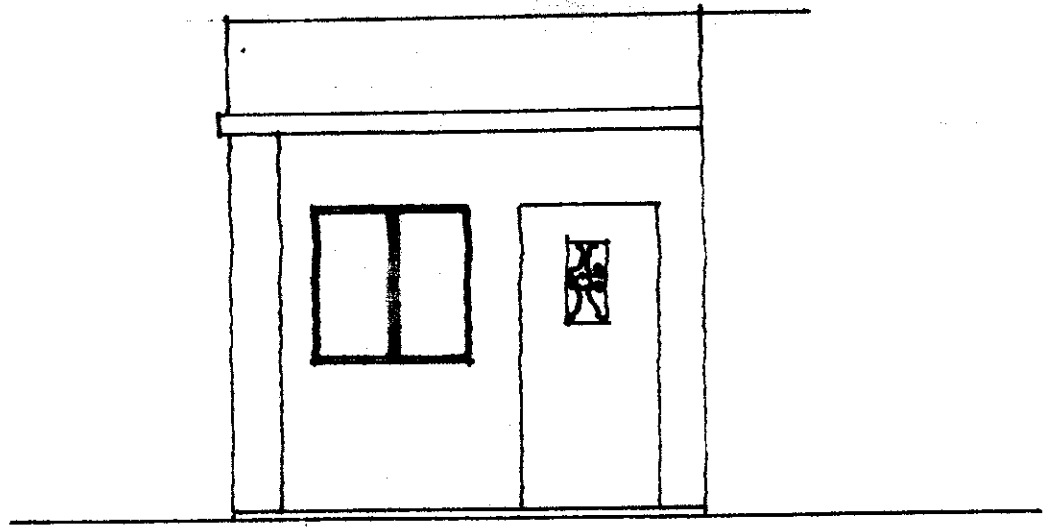
PROPIETARIO:
SAUCE VIEJO

RELEVÓ: Tecn. HIPOLITO PUGLISI
Insc. Cons. Ings. 795
B. Zavalla 3344 - S. Fe.

SANTA FE, AGOSTO DE 1969.-

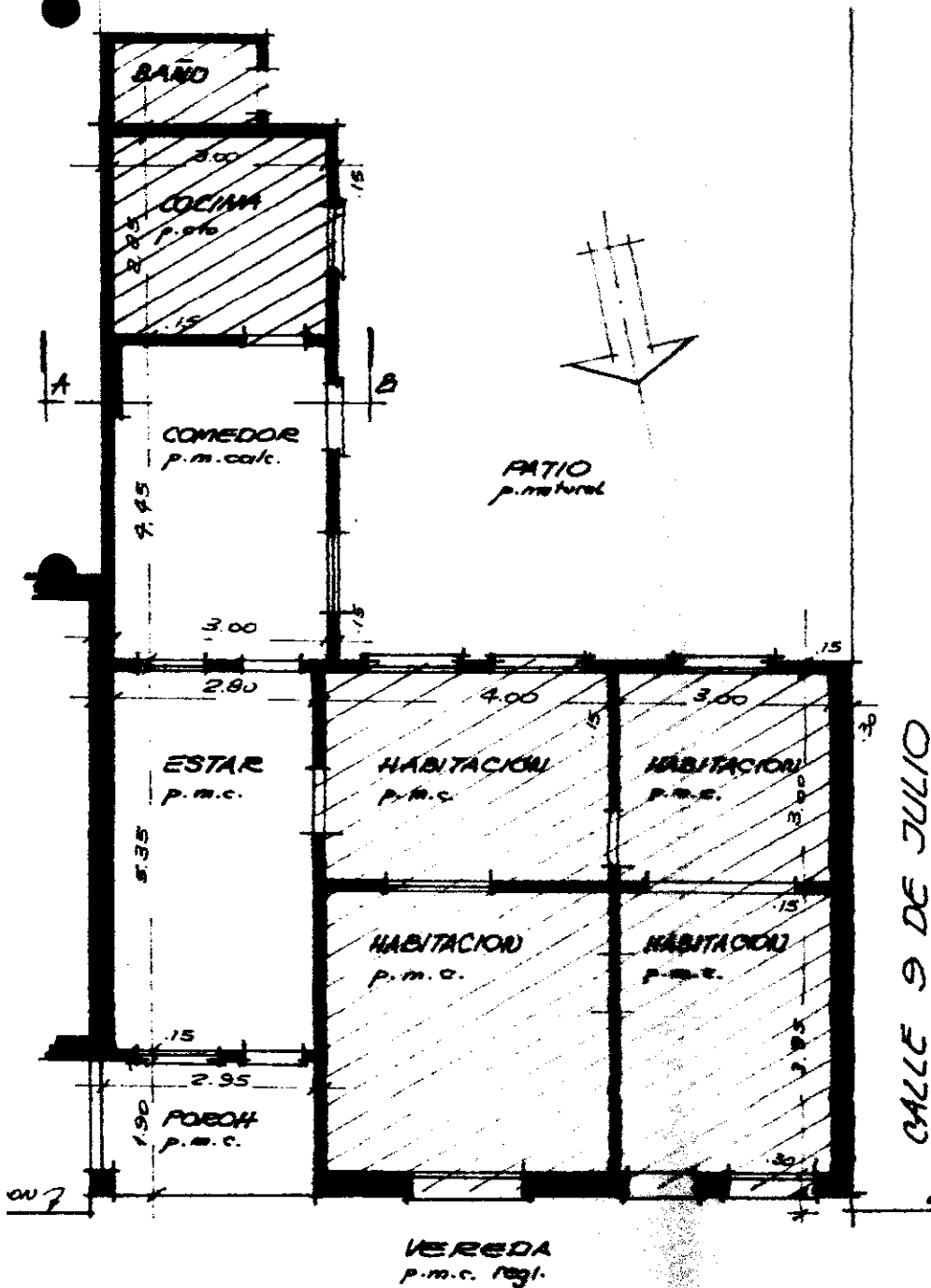






FRENTE..

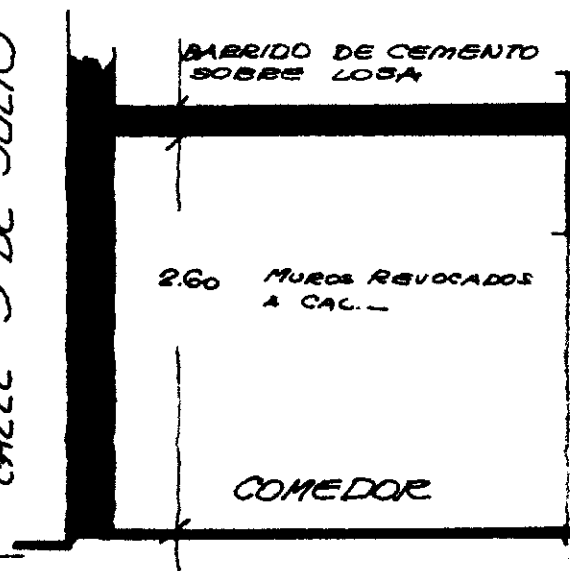
PLANTA..



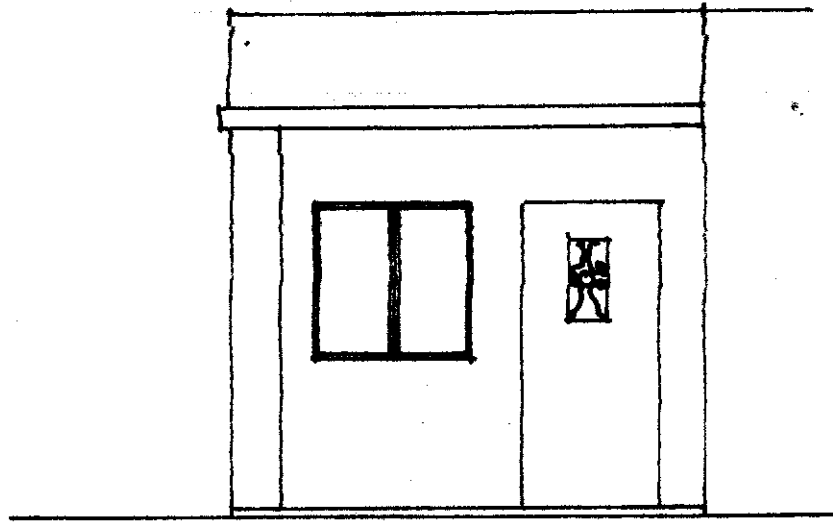
NOTAS:

LA ZONA RAPADA DE LA
PLANTA POSSE ANTECE-
DENTE DE RELEVAMIENTO
COMUNAL. —

SECCION A.B..







FE

PLANTA.-

