

FUNDAMENTO ORDENANZA N°1681/2023.

VISTO:

Que, el déficit habitacional es una de las problemáticas que genera permanentes demandas de los vecinos y es, sin dudas, una de las situaciones económicamente más difíciles de resolver por un Municipio.

Que, a pesar de ello, en los últimos años la Municipalidad viene trabajando en propuestas que provienen tanto de Nación como de Provincia, en la intención de paliar el déficit en la materia, mencionándose gestiones en materia de PRO.CRE.AR., o Programas como LoTengo o Plan Semilla, entre otros.

Y CONSIDERANDO:

Que, de dicha problemática no escapan los propios empleados Municipales, dado que muchos de ellos no cuentan con casa propia y, en ciertos casos, ni siquiera cuentan con un Lote propio en el cual poder cumplir el sueño de la casa propia.

Que, la ventaja comparativa para el Municipio, en el supuesto de entregar ayudas para estos fines a empleados municipales es, justamente, la mayor seguridad del recupero de lo prestado, dado que permite descontarles por planilla al tiempo de liquidarles el sueldo.

Que, consideramos una oportunidad muy interesante en este sentido, que permitiría con el recupero dinerario dar continuidad a las ayudas, en beneficio de otros vecinos.

Que, por Ordenanza N°1615/2022, se dispuso proceder de dicha forma, aunque en aquella oportunidad se le pudo sumar a la cesión onerosa de un Lote Municipal, la recepción por parte de cada beneficiario/a de una ayuda económica proveniente de los "Convenios de Financiamiento para la Construcción de Viviendas", celebrados entre la Municipalidad de Corral de Bustos-Ifflinger y el Ministerio de Promoción del Empleo y de la Economía Familiar de la Provincia de Córdoba, en el marco del "Programa 10000 Viviendas – Línea Vivienda Semilla Municipios", creado por Decreto N°373/22 y modificatorios del Poder Ejecutivo Provincial.

Por lo pronto, se pretende ceder en forma onerosa Lotes de terrenos municipales a favor de los empleados municipales que no cuentan con su terreno, vean así facilitado el acceso a la tierra, dado que de otra forma difícilmente lo puedan lograr en una época en la que es de público conocimiento su escasez y, por ello también, su altísimo costo.

Que, la Mensura y Loteo de la actual Manzana 96, de propiedad Municipal, cuya documentación respaldatoria corre Anexo a la presente, una vez inscripta permitirá obtener una cantidad de treinta (30) Lotes tendientes a afrontar con ellos parte del mencionado déficit habitacional en la ciudad (de los cuales 10 de ellos se encuentran comprometidos de acuerdo a lo dispuesto en la antes mencionada Ordenanza N°1615/2022).

Que de ello surge entonces, la disponibilidad de Lotes que se pueden conceder por la Municipalidad a otros once (11) empleados municipales que así lo requieran.

POR TODO ELLO:



**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE CORRAL DE BUSTOS-IFFLINGER**

**SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA N°1681/2023.**

ARTÍCULO 1º: AUTORÍCESE al Departamento Ejecutivo Municipal **a ceder en forma onerosa** en plena propiedad (compraventa), a un total de once (11) empleados municipales que lo requieran, **un Lote a cada uno de ellos**, de los surgidos de la Mensura y Loteo de la actual Manzana 96, de propiedad Municipal (de los que aún no hayan sido cedidos como consecuencia de la aplicación u ejecución que se hubiere efectuado por el D.E.M. de la Ordenanza N°1615/2022).-

ARTÍCULO 2º: DISPÓNESE que, el **PRECIO** de cada uno de los Lotes se corresponderá con el monto que surja, en cada caso, de la cotización encomendada por el D.E.M. a un (1) Corredor Inmobiliario matriculado de la ciudad.-

ARTÍCULO 3º: OBSÉRVESE que, el plan de pago o devolución del precio del Lote, deberá tener lugar en la forma prevista en el modelo de Boleto de Compraventa a celebrarse con cada beneficiario resultante, que corre Anexo y como parte integrante de la presente Ordenanza.-

ARTÍCULO 4º: ATIÉNDASE que corren ANEXO y como parte integrante de la presente Ordenanza, lo siguiente: *la descripción de los requisitos a cumplir por los postulantes a los beneficios de la presente Ordenanza; las condiciones que*





MUNICIPALIDAD
**CORRAL DE BUSTOS
IFFLINGER**

deberán disponerse en cada boleto a celebrarse al efecto; el procedimiento para adjudicación; los efectos de la verificación de datos; las características del Decreto a emitirse, notificación y suscripción documentación; las consideraciones complementarias finales; y juntamente también el modelo del instrumento intitulado "Boleto de compraventa inmobiliaria con compromiso de escritura traslativa de dominio con garantía hipotecaria en favor del transmitente".-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRAL DE BUSTOS-IFFLINGER, A SIETE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRES.-

Acta de Sesiones del H.C.D. N°1562.-

Pje. Int. Dr. Juan Pérez Crespo 127 (X2645CMA)
Telefax (03468) 429621 / 22
municipalidad@corraldebustos.gov.ar
www.corraldebustos.gov.ar





ANEXO ORDENANZA N°1681/2023

REQUISITOS A CUMPLIR POR LOS POSTULANTES A LOS BENEFICIOS DE LA ORDENANZA:

-Los Empleados Municipales que pretendan ser beneficiarios de un Lote con una ayuda económica reintegrable de las previstas en la presente Ordenanza, deberán acreditar fehacientemente por ante la Secretaría de Desarrollo Social Municipal, en un plazo que no podrá exceder los cinco (5) días de publicada la norma en el BIM, lo siguiente:

1-Tener domicilio real en la ciudad de Corral de Bustos – Ifflinger.-

2-Ser Empleado de la Municipalidad de Corral de Bustos-Ifflinger, con carácter de permanente o contratado.

3-Carecer de inhabilitaciones, embargos sobre los haberes, o algún otro tipo de descuento sobre los mismos;

4-No ser, el Empleado aspirante ni quienes componen su grupo familiar, titulares registrales de viviendas o terrenos en cualquier lugar del país.-

5-Fotocopia de los DNI, con constancia de domicilio común con su grupo familiar, tomando vista de los originales para compulsar.

6-Ser destinado el inmueble a construcción de vivienda unifamiliar.-

7-Manifestar por escrito, a modo de Declaración Jurada, en el formulario que al efecto deberá facilitar la Secretaría de Desarrollo Social Municipal, lo siguiente: a)- la voluntad de participar en el presente programa de adjudicación y venta de Lotes de terrenos municipales; b)- consignar los datos detallados propios y del grupo familiar conviviente; c)- declaración expresa y formal de que ninguno de ellos posee inmuebles propios; ni ningún bien cuya enajenación le permita solucionar su problema habitacional por otros medios; no ser o haber sido adjudicatario, ningún miembro conviviente, de viviendas financiadas por el Estado, entendiéndose por tales a las adquiridas mediante créditos de Bancos oficiales, subsidios, adjudicación con fondos FO.NA.VI, FO.VI.COR, nacionales, provinciales o municipales, a excepción de aquellos solicitantes que por herencia sean propietarios de un porcentaje de un bien inmueble, no excediendo su monto (el del porcentaje del cual es propietario el solicitante) al de un lote de las características del que se entrega en este programa.-; d)- el aspirante deberá manifestar la expresa autorización de que el monto de la cuota resultante será descontada automáticamente de su recibo de haberes (por planilla).-

CONDICIONES QUE DEBERÁN DISPONERSE EN EL BOLETO A CELEBRARSE AL EFECTO:

-Es el modelo (que corre al pie del presente Anexo) a utilizarse respecto al boleto de compraventa de los Lotes intitulado "BOLETO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA CON COMPROMISO DE ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO CON GARANTÍA HIPOTECARIA EN FAVOR DEL TRANSMITENTE".

PROCEDIMIENTO PARA ADJUDICACIÓN:

-En caso de que la demanda de Lotes supere la oferta disponible (de 11 Lotes), se dispondrá un listado que contemple la "antigüedad" laboral en el municipio de los pretendientes que hubiere inscriptos para acceder a los beneficios de la presente





Ordenanza, dándole prioridad a los de mayor antigüedad respecto de los de menor antigüedad. En caso de igualdad de tiempo trabajado, se deberá realizar un sorteo entre los afectados a los fines de definir el orden prioritario. Luego de ello, se le asignará a los primeros once (11) del listado un número correlativo de acuerdo a su ubicación por orden alfabético y, posteriormente se realizará el sorteo, extrayendo las bolillas que determinarán qué Lote se le asigna a cada uno.

-Quienes no resulten beneficiarios y queden excluidos de los beneficios previstos en la Ordenanza de referencia, podrán participar de próximos sorteos que se realicen para operatorias similares.

-El Sorteo de ubicación de los inscriptos que quedaran en un orden de prelación por antigüedad desde el 1 al 11, en cada uno de los 11 Lotes disponibles, se realizará bajo la dirección de la Fiscalía de Estado Municipal y contará con la participación de un representante del Sindicato de Empleados Municipales del Sudeste Cordobés; el mismo consistirá en extraer en forma alternada las bolillas del beneficiario y la del lote correspondiente. El acto será público, en lugar y fecha a determinar por Decreto del Departamento Ejecutivo Municipal, deberá labrarse Acta de todo lo actuado, rubricada con la firma de las autoridades presentes y los beneficiarios del sorteo, y deberá subirse a la página web oficial de la Municipalidad la imagen del Acta antes indicada.

EFFECTOS DE LA VERIFICACIÓN DE DATOS:

-El Departamento Ejecutivo Municipal, podrá disponer las medidas pertinentes para verificar los datos consignados en las Declaraciones Juradas de los Empleados Municipales que se inscribieran en el programa que establece la Ordenanza en cuestión, y podrá excluir del mismo, a las personas que hubiesen omitido o falseado la información consignada en éstas, mediante resolución fundada en la que se determine el o los datos omitidos o falseados y la prueba de que se vale para comprobar esa infracción.

CARACTERÍSTICAS DEL DECRETO A EMITIRSE, NOTIFICACIÓN y SUSCRIPCIÓN DOCUMENTACIÓN:

-El Departamento Ejecutivo Municipal, dictará un Decreto en el que ratifique los nombres y demás datos pertinentes de los beneficiarios/adjudicatarios de cada Lote de Terreno, procederá a notificar del mismo a cada beneficiario al domicilio denunciado por éste, en el formulario de Declaración Jurada de inscripción al programa.

-En el término improrrogable de cinco (5) días hábiles administrativos de notificado a cada adjudicatario el Decreto de ratificación mencionado precedentemente, dicho beneficiario deberá presentarse ante la Fiscalía de Estado Municipal, a los fines de la suscripción del instrumento intitulado: "BOLETO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA CON COMPROMISO DE ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO CON GARANTÍA HIPOTECARIA EN FAVOR DEL TRANSMITENTE" (cuyo modelo corre Anexo al pie del presente).

CONSIDERACIONES COMPLEMENTARIAS FINALES:

-EL producido de la venta formará parte del Activo patrimonial del Banco de Tierras que se constituya por Ordenanza Municipal y, en tanto ello no ocurra, deberá ser imputado provisoriamente a la partida "Terrenos Propiedad Municipal"-

-La Autoridad de Aplicación del régimen establecido en la presente Ordenanza es el Intendente Municipal, pudiendo éste delegar en las oficinas municipales que considere pertinente, la recepción de documentación, gestiones y trámites inherentes al cumplimiento de las obligaciones, por parte de los beneficiarios.





-La Autoridad de Aplicación tendrá facultades para dictar las disposiciones reglamentarias, aclaratorias, interpretativas y complementarias que se requieran para resolver las cuestiones que genere la puesta en práctica del presente régimen.

BOLETO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA CON COMPROMISO DE ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO CON GARANTÍA HIPOTECARIA EN FAVOR DEL TRANSMITENTE.

En la ciudad de Corral de Bustos-Ifflinger, a días del mes de del año dos mil veintitrés, entre la **MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRAL DE BUSTOS-IFFLINGER**, CUIT N°30-99906597-6, representada por su Intendente, Don Roberto Luis PACHECO, D.N.I. N°14.420.281, con domicilio en Pasaje Dr. Int. J. Pérez Crespo N° 127 de esta Ciudad, en carácter de vendedor, en adelante “la MUNICIPALIDAD”, por una parte; y, por la otra, **XXXXXXXXXX** (DNI N°.....), CUIT/CUIL, empleado/a municipal, con domicilio en calle N°..... de la ciudad de Corral de Bustos-Ifflinger; en carácter de comprador/a, en adelante “el/la COMPRADOR/A”, por la otra parte, de mutuo y común acuerdo suscriben el presente convenio, que se regirá por las cláusulas que a continuación se detallan, a saber:

ANTECEDENTES:

-Que, con fecha ----.----.2023, el Honorable Concejo Deliberante de la ciudad de Corral de Bustos-Ifflinger sancionó la ORDENANZA N°----/2023, por la que autorizó a la MUNICIPALIDAD a ceder a empleados municipales en carácter de compraventa Lotes surgidos de la Mensura y Loteo de la Manzana 96 (aprobada por Ordenanza N°1612/2022), tomándose al efecto el precio surgido de una cotización brindada por Corredor Inmobiliario matriculado de la ciudad.

-Que, en aquella Ordenanza se establecieron en su Anexo las condiciones y requisitos para resultar ser adquirente (comprador/a), para el presente Boleto; condiciones que al efecto se consideran previamente cumplidas por el/la COMPRADOR/A y que, a su vez, éste/a último/a declara bajo fe de juramento cumplir en todos y cada uno de sus términos, para resultar beneficiario/a del Lote al que se mencionará en el presente Boleto.-

-Todos las Normas e instrumentos descriptos precedentemente, se reconocen en el presente como conocido por las partes y por reproducidos y parte integrante del presente Boleto en todos y cada uno de sus términos.

CLÁUSULA PRIMERA: La MUNICIPALIDAD vende y el/la COMPRADOR/A adquiere, de total conformidad, un inmueble consistente en un LOTE de terreno sin mejoras, que se describe seguidamente como: LOTE XXXXX, de 206,22 m2 de superficie,de la proyectada Manzana 117 (delimitada por calle Roberto Quiroz -ex Victoria-, Defensa, Polígono destinado a calle Pública y Bv.España), con frente sobre calle: Polígono destinado a calle Pública, y siendo sus linderos: al Norte, al Sur,al Este y al Oeste

... de la proyectada Manzana 116 (delimitada por calle Colón, Defensa, Polígono destinado a calle Pública y Bv.España), con frente sobre calle: Polígono destinado a calle Pública, y siendo sus linderos: al Norte, al Sur,al Este y al Oeste

Se aclara que la descripción precedente se corresponde con la brindada en la ORDENANZA N°1612/2022, de fecha 12-10-2022, que autoriza la Mensura y Loteo de la Manzana 96 (en las proyectadas nuevas Manzanas 116 y 117).-





CLÁUSULA SEGUNDA: Esta venta se realiza, conforme cotización o tasación que se adjunta como parte integrante del presente Boleto, por el precio total y convenido de **PESOS**(\$.....), pagaderos de la siguiente forma: en un total de DOSCIENTAS CUARENTA (240) CUOTAS mensuales, consecutivas y actualizables semestralmente, según el Coeficiente de Variación Salarial que publica el INDEC o el que lo sustituya en el futuro. La primera (1°) cuota de devolución o reembolso, consistente entonces a la suma de Pesos (\$.....) (más la actualización que corresponda según lo indicado precedentemente), deberá abonarse al cumplirse un (1) año de celebrado el presente Boleto, venciendo las restantes consecutivamente en la misma fecha de los meses subsiguientes hasta finalizar el plan de financiación descripto precedentemente. El/La COMPRADOR/A autoriza formal y expresamente a través del presente a que se le realice por la MUNICIPALIDAD (vendedora) descuento mensual por planilla, de su sueldo, consistente en el monto mensual que fuere necesario para cubrir la cuota en cada caso, dado su actual condición de empleado de la propia MUNICIPALIDAD y mientras esa relación laboral persista vigente; de no alcanzarse a cubrir por el/la COMPRADOR/A la cuota del plan de pagos por la razón que fuere y/o en caso de extinguirse a futuro la relación laboral entre las partes, el/la COMPRADOR/A -frente alguno de esos supuestos- deberá contar y abonar con alguno de los medios electrónicos que permitan el débito automático para cancelación de las cuotas y, solamente, cuando justificadamente no pueda contar con alguno de esos medios, podrá hacerlo manualmente por Caja Municipal. Es domicilio de pago, el domicilio legal de la MUNICIPALIDAD.

CLÁUSULA TERCERA: El monto total acordado en el presente Boleto de Compraventa, deberá ser garantizado por el/la COMPRADOR/A con derecho real de HIPOTECA en PRIMER GRADO de PRIVILEGIO sobre el mismo inmueble que adquiere a favor de la MUNICIPALIDAD, la que será constituida conjuntamente con la transmisión del Dominio que la MUNICIPALIDAD hiciera a su favor. A tal efecto, la MUNICIPALIDAD emplazará al/a la COMPRADOR/A, en un plazo de treinta (30) días hábiles administrativos, para celebrar la Escritura traslativa de Dominio con Hipoteca, cuando ya se encuentre inscripto ante los organismos provinciales pertinentes, la Mensura y Loteo de la Ordenanza N°1612/2022 mencionada en los "antecedentes" del presente Boleto, que permita así la correcta identificación del Lote objeto de la compraventa, con número de Matrícula en el Registro General de la Provincia de Córdoba. La falta de cumplimiento en tiempo y forma, al emplazamiento que en tal sentido realice la MUNICIPALIDAD al/a la COMPRADOR/A, faculta a la MUNICIPALIDAD, y a su exclusivo criterio, tanto sea a exigir su cumplimiento con más accesorias y costas, como a dar por rescindido el contrato si así lo dispusiere e iniciar de inmediato la acción legal que corresponda a derecho con más accesorias y costas, produciéndose de pleno derecho la caducidad de los plazos y facultando a la MUNICIPALIDAD a poder reclamar judicialmente el monto total de las cuotas pendientes para finalizar el plan de financiación concedido en el presente Convenio, en la forma dispuesta en la parte final de la Cláusula Séptima del presente.-

CLÁUSULA CUARTA: Los costos totales que demande la Escrituración con Hipoteca premencionada, su inscripción, reinscripción, así como los de cancelación, se acuerdan que son a cargo exclusivo del/de la COMPRADOR/A, y deberán tener lugar por ante la Escribanía Pública que presupueste un costo menor, de entre al menos dos que fueren requeridas de la ciudad; los presupuestos serán solicitados por la MUNICIPALIDAD, al efecto.





CLÁUSULA QUINTA: La presente Compraventa se realiza en base a títulos perfectos, con los impuestos, tasas y contribuciones pagas hasta que tenga lugar la escrituración traslativa de dominio con Hipoteca; siendo a partir de la misma, las citadas obligaciones, a cargo del/de la COMPRADOR/A.- Asimismo no registra a la fecha, embargos, hipotecas ni ningún otro derecho real y ni inhibiciones a nombre de la MUNICIPALIDAD (vendedor) para disponer libremente de sus bienes. El inmueble objeto del presente, se entrega totalmente desocupado, libre de ocupantes e intrusos, y en el estado actual de conservación que el/la COMPRADOR/A declara conocer y aceptar, recibiendo su parte en este mismo acto la Posesión material, real y efectiva del inmueble adquirido de plena conformidad.

CLÁUSULA SEXTA: El/la COMPRADOR/A asume el compromiso de destinar el Lote de terreno objeto del presente Boleto exclusivamente a la construcción de una vivienda unifamiliar para éste/a, quedando expresamente prohibido la construcción de comercios, galpones y/o locales de depósitos de cualquier mercadería y/o sustancia y/o maquinarias; el destino del inmueble no podrá modificarse, al menos, por el plazo de Veintiún (21) años de celebrada la Escritura traslativa del Dominio con Hipoteca, a favor del/de la referido/a COMPRADOR/A (adjudicatario/a). Asimismo, queda terminantemente prohibido al/a la COMPRADOR/A, toda transferencia de derechos respecto del Lote durante el plazo antes indicado, resultando nula y de ningún valor la transferencia que éste/a hiciere a título gratuito u oneroso de derechos sobre el inmueble a favor de terceros, no pudiendo su parte reclamar o alegar derechos adquiridos en ese sentido. Estas limitaciones descriptas deberán incorporarse al texto de la Escritura traslativa del dominio con Hipoteca, incorporándose las condiciones pertinentes que eviten que el/la COMPRADOR/A pueda eventualmente actuar con fines económicos meramente especulativos, a los fines de que no se desvirtúe el espíritu de fomentar con el presente la construcción de viviendas sociales.-

CLÁUSULA SÉPTIMA: La falta de pago del/de la COMPRADOR/A a la MUNICIPALIDAD (vendedora) de dos (2) cuotas consecutivas o alternadas de las previstas en la Cláusula Segunda del presente, sin que se cumplan en el tiempo, lugar y modo indicado, no respetándose los principios de identidad e integridad, hará que la mora se produzca automáticamente sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, produciéndose de pleno derecho la caducidad de los plazos y facultando a la MUNICIPALIDAD (vendedor) a poder reclamar judicialmente el monto total de las cuotas pendientes para finalizar el plan de financiación concedido en la Cláusula Segunda del presente Boleto, y todo con más los intereses moratorios que tuviere por entonces fijado el Tribunal Superior de Justicia de Córdoba para este tipo de obligaciones, hasta su efectivo pago y con más las costas y gastos judiciales; a tales fines podrá ejecutar directamente la garantía hipotecaria que se constituya al efecto. En caso de promoverse ejecución hipotecaria, de ser necesaria la ejecución judicial, el saldo deudor y las costas gozarán de privilegio especial en los términos del artículo 2583 del Código Civil y Comercial de la Nación.-

CLÁUSULA OCTAVA: El/La COMPRADOR/A renuncia a invocar caso fortuito, fuerza mayor o cualquier otro eximente de responsabilidad y a oponer toda excepción que no sea la de pago documentado; asimismo, renuncia irrevocablemente a invocar la teoría de la imprevisión o cualquier otro instituto semejante para pretender la revisión de lo pactado o una disminución, modificación o reajuste del precio convenido, el objeto de pago y/o la forma de pago, y/o tiempo





MUNICIPALIDAD
CORRAL DE BUSTOS
IFFLINGER

de pago.- Asimismo, las partes acuerdan otorgar al presente Boleto el carácter de título ejecutivo para todos los efectos legales y procesales pertinentes.-

CLÁUSULA NOVENA: Para el caso de que el/la COMPRADOR/A no compareciera y proceda a abonar los costos totales de la Escritura en el plazo establecido en la Cláusula Tercera, luego de ser emplazado fehaciente a ello, dará lugar a que la MUNICIPALIDAD (vendedora) opte entre: a) dar por resuelto el contrato sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, quedándose con la sumas que pudiese haber percibido hasta entonces, en carácter de indemnización de daños y perjuicios; o b) exigir el cumplimiento judicial del contrato en todos sus términos y condiciones.

CLÁUSULA DÉCIMA: Para todos los efectos del presente contrato las partes fijan los siguientes domicilios en los arriba indicados para cada uno, donde serán plenamente válidas las notificaciones entre las partes, sometiéndose en caso de divergencias en la interpretación y/o ejecución del presente contrato a los Tribunales Ordinarios de CORRAL DE BUSTOS – IFFLINGER, renunciando a todo fuero, inclusive el Federal de excepción.-

LEÍDO Y RATIFICADO EL PRESENTE SE FIRMAN DOS (2) EJEMPLARES DE UN MISMO TENOR Y A UN SOLO EFECTO, RECIBIENDO CADA PARTE EL SUYO, EN EL LUGAR Y FECHA INDICADOS UT SUPRA.-



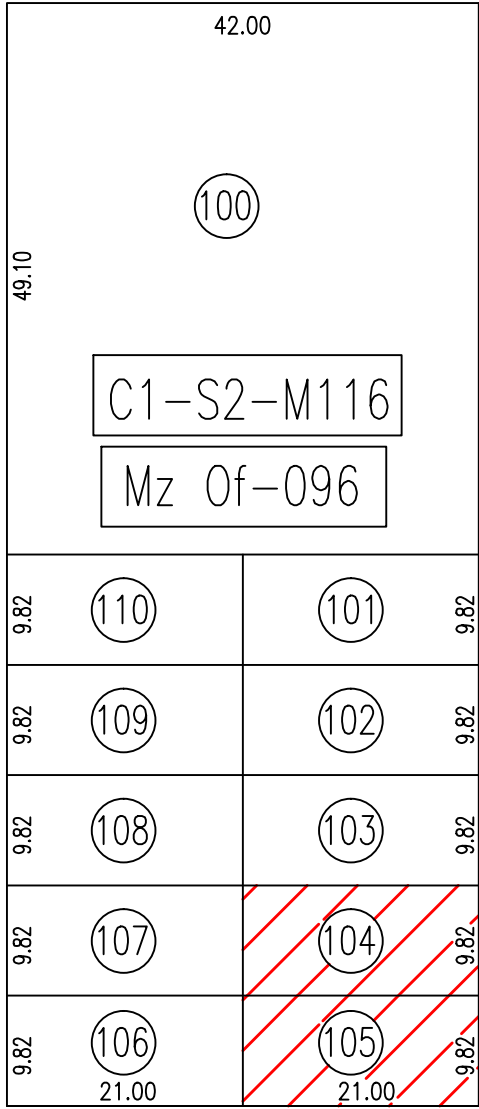
BVD. ESPAÑA

C1-S2-M117

Mz Of-096

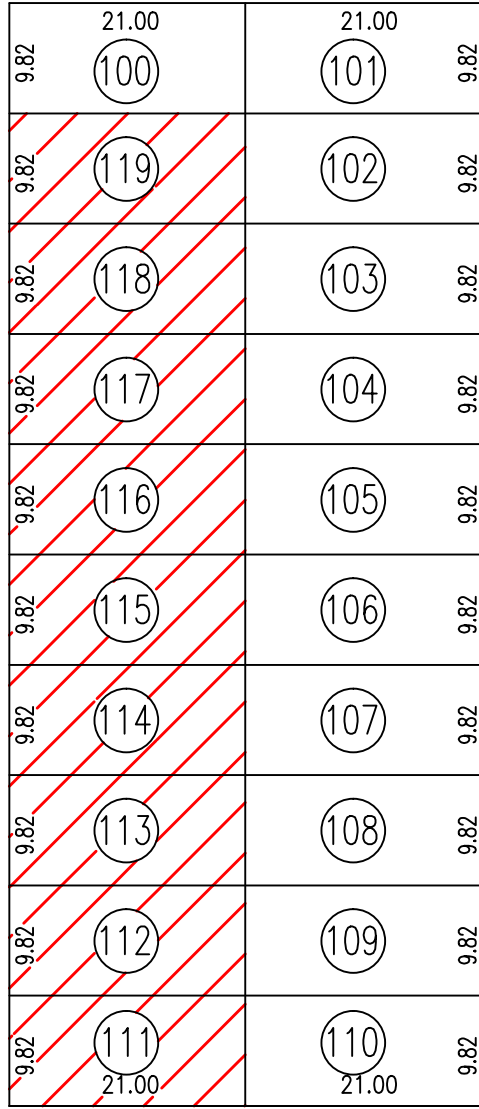


COLON

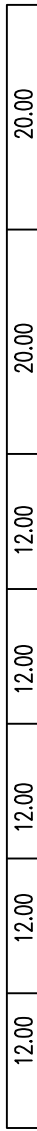


DEFENSA

PASAJE PÚBLICO



ROBERTO QUIROZ



Miguel E. Quevedo
Servicios & Negocios Inmobiliarios
Casas - Campos - Terrenos
Comedor Inmobiliario Mat. N° 04-1328-Perito-Tasador Mat. 06-1089
Tel. (0326) 590335-0346-35646351; e-mail: miguelenoquevedo@gmail.com
San Martín 270
Corral de Bustos-Ifflinger

**Tema: Informe de Tasación de
terrenos urbanos-
Ciudad de Corral de Bustos-Ifflinger**

Miguel E. Quevedo

Servicios & Negocios Inmobiliarios

Casas - Campos - Terrenos

Corredor Inmobiliario Mat. N° 04-1328-Perito Tasador Mat. 06-1080

Tel. +54342-380008- (05424-1264131) - e-mail: miguel@miquelquevedo.com

San Martín 270

Corral de Bustos-Ifflinger

TASACION

A solicitud del interesado, se realiza la estimación de un inmueble urbano, (lotes baldíos) en Ciudad de Corral de Bustos-Ifflinger, Pedanía Liniers, departamento Marcos Juárez, Pcia. de Córdoba.- Se ha realizado una estimación de precio, en pesos.-

Propiedades :

Las propiedades objeto de la presente tasación constan dos grupos de lotes de terrenos ubicados en el extremo norte de la Ciudad , que quien suscribe los ha identificado como grupo de lotes 1, 2 y 3.-

Lotes "1" (Color Rojo)

Calle: Pasaje Publico, entre Defensa Bvard. España, Bº Ifflinger, Ciudad de Corral de Bustos -Ifflinger.

Nomenclatura Catastral: Dto 19-Ped.05- Pblo. 08-CD1-S02-Mz 116-Parcela 105

Designación Municipal: Manzana 096

Descripción, medidas y superficie:

LOTE DE TERRENO: Ubicado en la Ciudad de Corral de Bustos-Ifflinger, Pedanía LINIERS, Departamento Marcos Juárez ; designado como manzana **NOVENTA Y SEIS** del Plano Oficial de Corral de Bustos, que se ha subdividido en **LOTES DE 9,82 metros de frente por 21,00 metros de fondo**, lo que hace una superficie total de cada uno de ellos de **206,22 metros cuadrados** .

Posición geográfica: con frentes al Este y Sur (lote en esquina) .

Altimetría del lugar : zona alta con relación a las colinderas.

Nivel del terreno: el mismo nivel de la vereda.

Simetría: terreno rectangular .

Total de superficie : doscientos seis metros con veintidós centímetros cuadrados (206,22 m2)

Miguel E. Quevedo

Servicios & Negocios Inmobiliarios

Casas - Campos - Terrenos

Corredor Inmobiliario Mat. N° 04-1328-Porto Tasaor Mat. 05-1089

Tel. +54688-580008- 05468-12646131- e-mail miguelhenriquequevedo@qpsa.com

San Martín 250

Corral de Bustos-Ifflinger

Lotes "2" (azul)

Calle: Pasaje Publico, entre Defensa Bvard. España, 8º Ifflinger, Ciudad de Coral de Bustos -Ifflinger.

Nomenclatura Catastral: Dto 19-Ped.05- Pblo. 08-CD1-S02-Mz 117-Parcelas 100 y 111 (lotes en esquina)

Designación Municipal: Manzana 096

Descripción, medidas y superficie:

LOTE DE TERRENOS: Ubicado en la Ciudad de Corral de Bustos-Ifflinger, Pedanía LINIERS, Departamento Marcos Juárez ; designado como manzana **NOVENTA Y SEIS** del Plano Oficial de Corral de Bustos, que se ha subdividido en **LOTES DE 9,82 metros de frente por 21,00 metros de fondo**, lo que hace una superficie total de cada uno de ellos de **206,22 metros cuadrados** .

Posición geográfica: con frentes al Oeste y Sur (111) y Oeste y Norte (100) (lotes en esquina) .

Altimetría del lugar : zona alta con relación a las colinderas.

Nivel del terreno: el mismo nivel de la vereda.

Simetría: terreno rectangular .

Total de superficie : doscientos seis metros con veintidós centímetros cuadrados (206,22 m2)

Lotes "3" (amarillo)

Calle: Pasaje Publico, entre Defensa y Bvard. España, 8º Ifflinger, Ciudad de Coral de Bustos -Ifflinger.

Nomenclatura Catastral: Dto 19-Ped.05- Pblo. 08-CD1-S02-Mz 117-Parcelas 112, 113, 114, 1156, 116, 117, 118 y 119 (Lotes mediales)

Designación Municipal: Manzana 096

Miguel E. Quevedo

Servicios & Negocios Inmobiliarios

Casas - Campos - Terrenos

Corredor Inmobiliario Mar. N° 04-1328 Puerto Tumbador Mar. 05-1089

Tel : (054)88-580808-103468-156461711 e-mail: miguel@quevedoquevedo.com

San Martín 270

Corral de Bustos-Itfínger

Descripción, medidas y superficie:

LOTE DE TERRENOS: Ubicado en la Ciudad de Corral de Bustos-Itfínger, Pedanía LINIERS, Departamento Marcos Juárez ; designado como manzana **NOVENTA Y SEIS** del Plano Oficial de Corral de Bustos, que se ha subdividido en **LOTES DE 9,82 metros de frente** por **21,00 metros de fondo**, lo que hace una superficie total de cada uno de ellos de **206,22 metros cuadrados** .

Posición geográfica: con frentes al Oeste , lotes mediales.

Altimetría del lugar : zona alta con relación a las colinderas.

Nivel del terreno: el mismo nivel de la vereda.

Simetría: terreno rectangular .

Total de superficie : doscientos seis metros con veintidós centímetros cuadrados (206,22 m2)

Importancia del lugar/ Proximidad : **Importancia del lugar/ Proximidad:** Se halla en la periferia de la Ciudad , en el extremo nor-este del ejido urbano. Se ubica a 1.300 metros del núcleo en donde se ubican los edificios públicos mas importantes, como son Bancos, Municipalidad, Iglesia Central, Colegio Parroquial , además de comercios de importancia. A seiscientos metros se ubica un centro educativo de nivel preescolar y primario. Los establecimientos de salud se encuentran a una distancia de seiscientos metros.

Por lo arriba expuesto, la ubicación de la propiedad que nos ocupa, es adaptable para uso comercial o residencial.

Pavimento: no poseen .-

Otros servicios: el inmueble está ubicado en zona factible de ser servida por servicios de alumbrado, barrido y limpieza, línea de provisión de energía , red de gas y agua potable .

Estado de Ocupación: baldíos .

Medidas en los títulos: del estudio realizado del título de propiedad, las medidas coinciden con el terreno , no existiendo ninguna clase de invasión sobre él.

Miguel E. Quevedo

Servicios & Negocios Inmobiliarios

Casas - Campos - Terrenos

Corredor Inmobiliario Mat. N° 04-1328-Perito Tasador Mat. 06-1089

Tel. +54343-580014- 03438.1564131 - e-mail: miguelenriquequevedo@gmail.com

San Martín 250

Corral de Bustos-Ifflinger

Resumen General

Lotes "1" y "2":

Valor Adquisitivo del Metro Cuadrado: teniendo en cuenta en donde esta el inmueble que se tasa , por el interes inmobiliario del mismo , el valor aproximado por metro cuadrado resultaria de pesos veinticuatro mil ochocientos seis (\$ 24.806,00.-)

Valor de cada Terreno: \$ 5.114.874,66

Aconsejable: para la venta en el estado en que se encuentra , cada terreno, en la suma de **PESOS CINCO MILLONES CIENTO QUINCE MIL (\$ 5.115.000,00.-)**

Lotes "3":

Valor Adquisitivo del Metro Cuadrado: teniendo en cuenta en donde esta el inmueble que se tasa , por el interes inmobiliario del mismo , el valor aproximado por metro cuadrado resultaria de pesos veinticuatro mil setecientos cincuenta y cuatro (\$24.754,00.-)

Valor de cada Terreno: \$ 5.104.852,36.-

Aconsejable: para la venta en el estado en que se encuentra , cada terreno, en la suma de **PESOS CINCO MILLONES CIENTO CINCO MIL (\$ 5.105.000,00.-)**

Corral de Bustos-Ifflinger, 31 de octubre de 2023.-

Miguel E. Quevedo

Corredor Inmobiliario Mat. N° 04-1328-Perito Tasador Mat. 06-1089
Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba

Miguel E. Quevedo

Servicios & Negocios Inmobiliarios

Casas - Campos - Terrenos

Corredor Inmobiliario Mat. N° 04-1328 Puerto Tazulor Mat. 04-1089

Tel. +51494-380204-05494-15646171 -- mail miguelenriquequevedo@gmail.com

San Martín 250

Canal de Bustos-Milúger

Referencias

Lote "1"

(1): calculo que resulta de multiplicar los metros cuadrados de superficie del terreno por el precio que se ha estimado en \$ 21.340,00 (pesos veintiún mil trescientos cuarenta) por metro cuadrado, de acuerdo a promedio de precios de la zona .- A este monto se le aplica el coeficiente de homogeneización establecido por el Tribunal Nacional de Tasaciones que para estas medidas es de 1,160 y el Coeficiente de la Tabla de Valvano para lotes en esquina del 1,002 , de lo que resulta un precio final de \$ 24.803,00/m2.- Precio total de cada lote : \$ 5.114.874,66.-

Lotes "2"

calculo que resulta de multiplicar los metros cuadrados de superficie del terreno por el precio que se ha estimado en \$ 21.340,00 (pesos veintiún mil trescientos cuarenta) por metro cuadrado, de acuerdo a promedio de precios de la zona .- A este monto se le aplica el coeficiente de homogeneización establecido por el Tribunal Nacional de Tasaciones que para estas medidas es de 1,160 y el Coeficiente de la Tabla de Valvano para lotes en esquina del 1,002 , de lo que resulta un precio final de \$ 24.803,00/m2.- Precio total de cada lote : \$ 5.114.874,66.-

Lotes "3"

(1): calculo que resulta de multiplicar los metros cuadrados de superficie del terreno por el precio que se ha estimado en \$ 21.340,00 (pesos veintiún mil trescientos cuarenta), de acuerdo a promedio de precios de la zona .- A este monto se le aplica el coeficiente de homogeneización establecido por el Tribunal Nacional de Tasaciones que para estas medidas es de 1,160, de lo que resulta un precio final de 24.754,00/m2. Precio total de cada lote : \$ 5.104.852,36.-

Documentación: se adjunta la siguiente documentación:

a) Copia de plano de subdivisión proveído por el interesado

Miguel E. Quevedo
Servicios & Negocios Inmobiliarios
Casas - Campos - Terrenos

Corredor Inmobiliario Mat. N° 04-1328-Perito Tasaador Mat. 05-1089
Tel. +5468-583034 - 05468-15646131 - e-mail: miguelenriquequevedo@gmail.com
San Martín 270
Carral de Bustos-Höflinger

