



ORDENANZA N° 2119/2017

VISTO:

Las ofertas de compra efectuadas por la firma Luis A. Carrizo y Cía. S.R.L. sobre una fracción de terreno de Dominio Privado Municipal situado en Ruta Nacional N° 9 Norte km 747 de Estación Caroya, de fechas 20 de septiembre del año 2016 y 5 de octubre del año 2017.

La Carta Orgánica Municipal en los Artículos 75 sobre Producción y Desarrollo, 87 de Contrataciones y 109, inciso 15, sobre atribuciones del Concejo Deliberante.

Y CONSIDERANDO:

Que el terreno en cuestión, se describe como terreno que es parte de una mayor superficie perteneciente a la Municipalidad de Colonia Caroya, de forma irregular que partiendo del punto 1 con rumbo Este hasta llegar al punto 2, lado 1-2 mide 111,89 metros desde este punto y con un ángulo de 155° 42', hasta llegar al punto 3; Lado 2-3 que mide 47,40 metros, desde este vértice y con un ángulo de 205° 03' hasta llegar al punto 4; Lado 3-4 que mide 32 metros, desde este vértice y con ángulo de 90° hasta llegar al punto 5; Lado 4-5 que mide 161,61 metros desde este punto y con un ángulo de 89° 45' hasta llegar al punto 6; Lado 5-6 que mide 98,19 metros, desde este vértice y con un ángulo de 130°37' hasta llegar al punto 7; Lado 6-7 mide que 52 metros y desde este vértice y con un ángulo de 160° 38' hasta llegar al punto inicial; Lado 7-1 que mide 153,30 metros, encerrando una superficie aproximada de 2 hectáreas, 6115m², que pertenece al Dominio Privado de esta Municipalidad.

Que se ha implementado un mecanismo de oferta pública y selección del comprador, en los términos del Artículo 87 de la Carta Orgánica Municipal, sus normas concordantes y subsiguientes.

Que a los efectos de establecer el precio de venta de la fracción de terreno mencionada, 2 hectáreas, 6.115mts.2, se procedió a solicitar la colaboración técnica del Consejo General de Tasaciones de la Provincia de Córdoba, que con fecha 4 de abril de 2017, quien procedió a emitir dictamen, previo realizar un estudio comparativo de la zona y de las características del predio objeto de la consulta técnica, todo lo que se tramitó por Expediente N° SGG01-012273001-917, determinando que el precio de esta fracción de terreno sin edificación es de pesos tres millones trescientos cuarenta y dos mil setecientos veinte (\$3.342.720,00) con un valor unitario de pesos un millón doscientos ochenta mil (\$1.280.000) por hectárea, y un costo de lo construido en el terreno de una superficie cubierta edificada de aproximadamente mil ochocientos noventa metros cuadrados (1890 mt²), de pesos quince millones quinientos treinta y nueve mil novecientos cuarenta y cinco con cincuenta y dos centavos (\$15.539.945,52).

Que conforme surge de los antecedentes obrantes en este municipio la fracción de terreno que se pretende enajenar pertenece a una mayor superficie del inmueble que hoy ocupa la "Asociación Civil Puerto Caroya".

Que la porción de terreno referida debe ser desafectada de su concesión en razón del objetivo perseguido en la presente iniciativa y porque el mismo no es de uso de dicha Asociación Civil, ni de la Municipalidad, y además ello no implica detrimento a derecho o interés alguno para con la Asociación Civil Puerto Caroya, siendo además una potestad de este Municipio proceder en razón de lo prescripto por la Constitución Provincial y Carta Orgánica Municipal, normas en que se contempla la posibilidad de la presente enajenación.

Que en el predio referido existen obras de infraestructura realizadas por los contratantes de la Asociación Civil Puerto Caroya, descriptas como mejoras inherentes



a la explotación de una estación de servicio, que en la actualidad no funciona, y que inevitablemente al momento de la enajenación del predio deben ser considerados como parte del valor del mismo, que al ser propias de la infraestructura mencionada, importara necesariamente considerar que detentan un valor, que puede ser objeto de discusión, a lo que debe agregarse la concesión a favor de la Asociación Civil Puerto Caroya hasta el año 2.025 y a su vez de esta última con su concesionaria Petróleo S.A hasta el año 2.022, y eventualmente a opción de prolongar la concesión por quince (15) años más a favor de la subconcesionaria, según clausula 3ra. del Contrato de Concesión entre la Asociación Civil Puerto Caroya y Petróleo S.A. de fecha 12 de junio de 1997, hoy posición contractual cedida a la firma Luis A. Carrizo y Cia. Sociedad de Responsabilidad Limitada, lo que importaría para el Municipio la imposibilidad de disponer de dichos inmuebles hoy inutilizados y concesionados por los términos referidos, sin inversión y sin posibilidad alguna de avance en un proyecto de mejor envergadura, como la posibilidad de desarrollo de un sector denominado como “polo industrial” en dicha zona.

Que plantearse la posibilidad de poner en discusión la posibilidad de indemnizar dichas obras lo que importaría una erogación de dinero del erario público en cualquiera de estas circunstancias sin razón ni fundamento alguno para el beneficio de la comunidad, esperar a que se venzan las concesiones otorgadas o pensar que el Estado Municipal va a explotar un giro de venta de combustible que no es el objeto de su finalidad, hace procedente la aprobación de la venta del inmueble arriba descripto, pues lo contrario significaría posibilidad de pago de indemnizaciones, pleitos judiciales para recuperar dichos predios antes del vencimiento de las concesiones referidas, erogaciones para el pago de mejoras y la conservación de un predio usado para la venta de combustible que de alguna manera no es propicio para otra actividad que pueda desarrollarse en el mismo.

Que todas estas argumentaciones justifican una necesaria reducción en el precio de enajenación y que la prioridad en su adquisición lo sea a favor de quien ya se encuentra realizando dicho giro comercial, por lo que decantando dichas contingencias del predio en el valor de la tasación producida, hace razonable y ajustado a derecho como al mercado el valor ofrecido por la firma Luis A. Carrizo y Cía CUIT 30-62706249-0 como cesionario de los derechos de Petróleos S.A. y que cuenta con la anuencia escrita, conformidad expresa, de la Asociación Civil Puerto Caroya, que asciende a la suma de pesos siete millones cien mil (\$7.100.000), sin perjuicio de otra oferta mejor que pueda ser realizada, con las contingencias antes apuntadas, tales como las concesiones referidas y sus respectivos vencimientos.

Que descontados los valores de las mejoras realizadas, la posible discusión de su valor y de sus eventuales indemnizaciones, los vencimientos de las concesiones, la inutilización del lugar en su giro comercial o desmantelado el mismo, generaría erogaciones inútiles, eventualidades judiciales, un no uso del capital que redundará en perjuicio al erario municipal y a la comunidad total por inutilización del predio, falta de inversión y no ingreso de tributos al mismo.

Que en razón de lo antes expuesto y no obstante la consideración efectuada respecto a la oferta de Luis A. Carrizo y Cia SRL – CUIT 30-62706249-0 el Municipio debe procurar la posibilidad de otro oferente, mediante la publicación de la presente Ordenanza por el término de diez (10) días y a tenor del Artículo 87 de la Carta Orgánica Municipal se deberá realizar la correspondiente publicación de la citada oferta en los medios públicos correspondientes.

Que es intención del Municipio comenzar a planificar y trabajar en el desarrollo de un Polo Industrial y Productivo dentro del predio denominado Puerto CAROYA, que permita la radicación de nuevos emprendimientos y la creación de nuevos puestos de trabajo; fortaleciendo así la economía local y mejorando la calidad de vida de las familias caroyenses.



Que en razón de ello, la puesta en marcha del Polo Industrial y Productivo, reviste carácter de política de estado y es prioritaria en su ejecución por parte de la administración municipal, ya que tiene por objetivo satisfacer el interés general de la comunidad de Colonia Caroya, la cual siempre anheló la radicación y el desarrollo de este tipo de proyectos en la localidad.

Que la Carta Orgánica de la Ciudad de Colonia Caroya, fija en su Artículo 75, inciso 1, como bases rectoras de las políticas de estado en materia de producción y desarrollo, la promoción de actividades económicas para abastecer el mercado local, regional, nacional e internacional en un marco de justicia distributiva y equidad.

Que también en el Artículo 75 de la Carta Magna local, se fija como obligación del Estado Municipal, el fomento de creación e instalación de pequeñas y medianas empresas que generen empleo, y la prioridad a los productores locales de bienes y servicios en igualdad de condiciones.

Que los fundamentos expresados en los dos párrafos anteriores, fueron la política de Estado fijada por los Convencionales Constituyentes, en uso del poder conferido por la soberanía popular; debiendo ser la base de las plataformas de proyectos de cada gestión de gobierno.

Que en Audiencia Pública convocada de conformidad a lo establecido en la Carta Orgánica Municipal y desarrollada el día 31 de julio de 2017, no hubo objeciones por parte de la comunidad para la sanción del presente proyecto de Ordenanza.

Que este Concejo Deliberante detenta Dictamen de Asesoría Letrada Municipal, considerando ajustado a derecho los fundamentos para la sanción de la presente Ordenanza, lo que respalda la legalidad y razonabilidad de la presente norma.

Su tratamiento y aprobación por unanimidad en doble lectura en Sesión Ordinaria N° 39 del día 14 de Noviembre de 2017.

POR TODO ELLO:

**EL CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE COLONIA CAROYA
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA**

Artículo 1º.- Desafectar de la superficie de terreno otorgado en comodato a la Asociación Civil Puerto Caroya, por Ordenanza N° 802/95, una fracción de terreno de 2 hectáreas 6115 m², que se identifica y describe como terreno ubicado en el Km. 747 de la Ruta Nacional N° 9 Norte, Estación Caroya, Departamento Colon, Pedanía Cañas, lugar denominado Caroya que es parte de una superficie mayor perteneciente a la Municipalidad de Colonia Caroya, de forma irregular, que partiendo del punto 1, con rumbo este, hasta llegar al punto 2, lado 1-2, mide 111,89 metros desde este punto y con ángulo de 155°42', hasta llegar al punto 3, Lado 2-3 mide 47,40 metros, desde este vértice y con ángulo de 205°03', hasta llegar al punto 4, Lado 3-4 mide 32 metros, desde este vértice y con ángulo de 90° hasta llegar al punto 5; Lado 4-5, mide 161,61 metros; desde este punto y con ángulo de 89°45', hasta llegar al punto 6, Lado 5-6, mide 98,19 metros, desde este vértice y con ángulo de 130°37', hasta llegar al punto 7, Lado 6-7, mide 52 metros, y desde este vértice y con ángulo de 160°38', hasta llegar al punto inicial, Lado 7-1, mide 153,30 metros, notificándose a la Asociación Civil Puerto Caroya de la desafectación realizada.

Artículo 2º.- Autorizar al Departamento Ejecutivo a proceder a la venta de una fracción de terreno de 2 hectáreas 6115 m² que integran una mayor superficie del inmueble cito en Ruta Nacional N° 9 Norte Km 747, perteneciente al Dominio Privado



de la Municipalidad de Colonia Caroya, y que se describe como Terreno ubicado en el Departamento Colon, Pedanía Cañas, lugar denominado Caroya que es parte de una superficie mayor perteneciente a la Municipalidad de Colonia Caroya, de forma irregular, que partiendo del punto 1, con rumbo este, hasta llegar al punto 2, lado 1-2, mide 111,89 metros desde este punto y con ángulo de 155°42', hasta llegar al punto 3, Lado 2-3 mide 47,40 metros, desde este vértice y con ángulo de 205°03', hasta llegar al punto 4, Lado 3-4 mide 32 metros, desde este vértice y con ángulo de 90° hasta llegar al punto 5; Lado 4-5, mide 161,61 metros; desde este punto y con ángulo de 89°45', hasta llegar al punto 6, Lado 5-6, mide 98,19 metros, desde este vértice y con ángulo de 130°37', hasta llegar al punto 7, Lado 6-7, mide 52 metros, y desde este vértice y con ángulo de 160°38', hasta llegar al punto inicial, Lado 7-1, mide 153,30 metros; conforme los Considerandos arriba establecidos y artículos subsiguientes.

Artículo 3º.- Establécese el precio de venta de la fracción de terreno en la suma de pesos siete millones cien mil (\$ 7.100.000) integrativo de la parte proporcional de lo edificado con el valor del inmueble baldío.

Artículo 4º.- Téngase por efectuada la oferta de compra de la fracción de terreno realizada por la firma Luis A. Carrizo y CIA SRL CUIT. 30-62706249-0, con domicilio en Ruta Nacional N° 9 Norte Km 747 de la localidad de Colonia Caroya, por el precio determinado en el Artículo 3 de la presente Ordenanza, en los términos del Artículo 2 y Considerandos efectuados.

Artículo 5º.- Dése a publicidad la presente Ordenanza y la convocatoria a efectuar oferta de compra por tres (3) días en diario de circulación de la Ciudad de Colonia Caroya, en la página web de la Municipalidad, y en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba.

Artículo 6º.- Convóquese al público en general por el termino de diez (10) días hábiles de publicada la presente a formular oferta de compra de la fracción de terreno descripta en el Artículo 1 y póngase en conocimiento de la existencia de una oferta de compra formulada por la firma Luis A. Carrizo y CIA SRL., como también de la existencia de concesión a la Asociación Civil Puerto Caroya hasta el año 2025 y la calidad de cesionario de la posición contractual de Petroleo S.A. a favor de Luis A. Carrizo y CIA SRL., eventualmente en tal calidad hasta el año 2037. Dicha convocatoria debe publicarse en la página web de la Municipalidad, en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba y en un medio gráfico de circulación provincial.

Artículo 7º.- Se constituirá una Comisión de Apertura de Ofertas, integrada por dos (2) representantes del Departamento Ejecutivo Municipal, dos (2) representantes del Concejo Deliberante, uno por la mayoría y otro por las minorías, y un (1) miembro del Tribunal de Cuentas.

Esta Comisión realizará la apertura de las ofertas presentadas en tiempo y en forma, dejando constancia de la titularidad de quien efectúa la propuesta, el cumplimiento de las formalidades requeridas, y toda observación que sea necesaria tener en cuenta, a criterio de dicha Comisión o por pedido de cualquiera de los oferentes presentes en el acto.

Con posterioridad, se constituirá la Comisión de Adjudicación, integrada por dos (2) representantes del Departamento Ejecutivo Municipal, dos (2) representantes del Concejo Deliberante, uno por la mayoría y otro por las minorías, y un (1) miembro del Tribunal de Cuentas.

Dicha Comisión labrará un acta, dejando constancia de la adjudicación o no de la contratación, evaluando tanto el cumplimiento de las formalidades requeridas, como así también la conveniencia económica de las ofertas, y el proyecto productivo que se pretende realizar en el inmueble.

Una vez labrada el acta correspondiente y habiéndose elegido una propuesta, elevará las actuaciones al Departamento Ejecutivo Municipal para su adjudicación mediante el dictado del Decreto correspondiente.



Artículo 8º.- Determinase que los gastos y honorarios de mensura, subdivisión y escrituración de la venta de la fracción de terreno descripta en el Artículo 1 de la presente Ordenanza, lo serán a cargo del comprador en su totalidad.

Artículo 9º.- Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a reglamentar el procedimiento de selección de ofertas; como así también a dictar todos los actos administrativos pertinentes y suscribir toda la documentación legal que requiera la materialización de lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Artículo 10.- EL Departamento Ejecutivo Municipal debe abrir una Cuenta Corriente Bancaria Especial donde se depositarán los fondos en efectivo obtenidos con la venta del inmueble citado en la presente Ordenanza, debiendo solicitar autorización expresa al Concejo Deliberante para los egresos de fondos que se canalicen a tal fin. Dichos fondos se invertirán exclusivamente en el inmueble donde se encuentra ubicado el Puerto Caroya, y deberán ser destinados al Proyecto de Polo Productivo e Industrial.

Artículo 11.- Créase a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, la Comisión de Seguimiento del Polo Productivo Puerto Caroya, la cual estará integrada por 7 (siete) miembros designados de la siguiente manera:

- Tres (3) miembros del Concejo Deliberante, designados por cada uno de los bloques políticos que lo componen.
- Dos (2) miembros designados por el Departamento Ejecutivo Municipal.
- Un (1) miembro del Tribunal de Cuentas.
- Un (1) miembro de la Asociación Civil Puerto Caroya.

Serán funciones de la Comisión:

- a) Realizar el análisis, seguimiento y planificación de las obras a realizar en el inmueble de Puerto Caroya.
- b) Elaborar el Plan de Inversiones y Afectación de los Fondos que se depositen en la cuenta corriente bancaria especial creada por la presente Ordenanza.
- c) Proceder a la recepción y estudio de cada una de las propuestas de empresas y productores que deseen instalarse dentro del inmueble.

Artículo 12.- Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, publíquese y archívese.

DADA EN SALA DR. RAUL RICARDO ALFONSIN DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE COLONIA CAROYA, EN SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 14 DE NOVIEMBRE DE 2017.