



ORDENANZA NRO. 1291/2026

VISTO:

La demanda de terrenos en la localidad de Máximo Paz y el alto costo que han alcanzado en estos últimos años en el mercado inmobiliario; y

La necesidad de disponer la venta mediante Remate Público de una porción de terreno que incluye 10 subdivisiones de propiedad de la Comuna de Máximo Paz, ubicados dentro del ejido comunal; y

CONSIDERANDO:

Que resulta conveniente para los intereses de la Administración Comunal disponer de aquellos bienes inmuebles que no resulten necesarios para el cumplimiento de las funciones y finalidades propias de la Comuna;

Que la enajenación mediante Remate Público constituye un procedimiento adecuado para garantizar los principios de publicidad, transparencia, concurrencia e igualdad de oportunidades entre los potenciales adquirentes;

Que corresponde individualizar debidamente los inmuebles objeto de la presente autorización, estableciendo sus datos catastrales, superficies, ubicación y bases mínimas de venta;

Que resulta necesario establecer las condiciones generales que regirán el procedimiento de remate, como así también facultar a la Comisión Comunal para llevar adelante los actos administrativos necesarios para su concreción;

Que la determinación del valor de base deberá realizarse tomando en consideración la valuación fiscal, antecedentes de operaciones inmobiliarias de similares características, ubicación, superficie, servicios disponibles y demás circunstancias que permitan establecer un precio razonable de los bienes;

Que, asimismo, corresponde disponer que el producido de la venta ingrese a las arcas comunales y sea destinado a las finalidades que determine la Comisión Comunal, conforme al presupuesto y a la normativa vigente;

Por ello:

LA COMISION COMUNAL DE MAXIMO PAZ

RESUELVE:

Artículo 1º)- AUTORIZASE a la Comisión Comunal de Máximo Paz a proceder a la venta mediante Remate Público de una porción de terreno que incluye diez (10) inmuebles de propiedad comunal que se individualizan en la presente Ordenanza.

Artículo 2º)- INMUEBLE N° 1: La porción de terreno objeto de remate incluye 10 terrenos subdivididos y se identifica de la siguiente manera:

Ubicación: Esquina Calle Peñaloza y Suipacha

Lotes: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J

Superficie: 3926 m² en total

Partidas Inmobiliarias N.º: 19-04-00 408129/0003-4-5-6-7-8-9-10-11-12



Dominio/Título: COMUNA DE MAXIMO PAZ

Base mínima de remate: \$ 60.400.000.-

Medidas: 100mtrs de frente x 39.26 mts.de fondo- los 10 terrenos en conjunto.

Artículo 3º)- CONDICIONES DEL REMATE: Establécese que el remate de los inmuebles autorizados por la presente se realizará bajo las siguientes condiciones generales:

- a) La venta se efectuará al mejor postor, siempre que la oferta alcance o supere la base mínima establecida para cada inmueble.
- b) El adjudicatario deberá abonar, en concepto de seña, el porcentaje del 10% del precio total obtenido en el acto de remate mediante transferencia.
- c) El saldo del precio deberá ser abonado dentro del plazo de 7 días hábiles contados desde la fecha del remate.
- d) Todos los gastos, impuestos, tasas, sellados, honorarios, certificaciones y demás erogaciones derivados de la transferencia del inmueble estarán a cargo del adquirente, conforme corresponda legalmente.
- e) La posesión del inmueble será entregada una vez acreditado el cumplimiento de las obligaciones de pago establecidas en el Pliego de Bases y Condiciones.
- f) La transferencia dominial se efectuará mediante la correspondiente escritura pública.
- g) La fecha del remate será el día 112 de setiembre a las 14:30 hs en el predio del obrador Comunal ubicado Calle Sargento Cabral y Obligado.

Artículo 4º)- MARTILLERO: Facultase a la Comisión Comunal a contratar y/o designar al martillero público que tendrá a su cargo la realización del remate, de conformidad con la legislación vigente y las condiciones que oportunamente se establezcan.

El martillero deberá encontrarse debidamente habilitado y matriculado para el ejercicio de su profesión.

Artículo 5º)- TASACIÓN Y BASE: Previo a la realización del remate, la Comisión Comunal deberá contar con antecedentes suficientes que permitan determinar la razonabilidad de las bases mínimas establecidas para cada inmueble, pudiendo requerir a tal efecto tasaciones profesionales, informes de organismos públicos, antecedentes de mercado y/o cualquier otro elemento que resulte pertinente.

Artículo 6º)- PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES. FACÚLTASE a la Comisión Comunal a aprobar el correspondiente Pliego de Bases y Condiciones para el Remate Público, en el cual deberán establecerse, como mínimo:

- a) Individualización y estado jurídico de los inmuebles.
- b) Ubicación, medidas y superficies.
- c) Datos catastrales y dominiales.
- d) Base mínima de cada inmueble.
- e) Modalidad y fecha del remate.
- f) Forma y plazo de pago.
- g) Porcentaje de seña.
- h) Gastos y tributos a cargo del adquirente.



- i) Condiciones de entrega de la posesión.
- j) Condiciones para el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio.
- k) Comisión y gastos correspondientes al martillero.
- l) Toda otra condición necesaria para garantizar la transparencia y regularidad del procedimiento.

Artículo 7º)- PUBLICIDAD: Dispónese que el llamado a Remate Público deberá ser objeto de la publicidad que corresponda, mediante la publicación de avisos en medios de comunicación locales y/o regionales, redes y medios oficiales de la Comuna y demás medios que la Comisión Comunal considere adecuados, con indicación de los inmuebles, bases, fecha, hora, lugar y condiciones principales del remate.

Artículo 8º)- EXHIBICIÓN: La Comisión Comunal establecerá los días y horarios en los cuales los interesados podrán inspeccionar los inmuebles objeto del remate, debiendo garantizarse el acceso a la información necesaria para que los potenciales oferentes puedan conocer las condiciones físicas y jurídicas de los bienes.

Artículo 9º)- ADJUDICACIÓN: El resultado del remate deberá ser documentado mediante la correspondiente acta, donde constará la identificación del inmueble, precio obtenido, identidad del mejor postor y demás circunstancias relevantes del acto.

La adjudicación quedará sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en el Pliego de Bases y Condiciones y a la intervención de los organismos comunales que correspondan.

Artículo 9º)- FRACASO DEL REMATE: En caso de que alguno de los inmuebles no registre ofertas que alcancen la base mínima establecida, el remate podrá declararse desierto respecto de dicho inmueble, quedando facultada la Comisión Comunal para disponer un nuevo llamado, estableciendo las condiciones y bases que correspondan, de acuerdo con la normativa vigente.

Artículo 9º)- ESCRITURACIÓN: La Comisión Comunal queda facultada para suscribir todos los instrumentos públicos y privados necesarios para perfeccionar las operaciones autorizadas por la presente Ordenanza, incluyendo boletos de compraventa, actas de adjudicación, escrituras traslativas de dominio y demás documentación que resulte necesaria.

Artículo 10º)- GASTOS: Los gastos que demande la tasación, publicidad, contratación del martillero y demás actos administrativos necesarios para la realización del remate serán imputados a la partida presupuestaria que corresponda, conforme a las disposiciones legales vigentes.

Artículo 11º)- FACÚLTASE a la Comisión Comunal a dictar las resoluciones y demás actos administrativos que resulten necesarios para la implementación de la presente Ordenanza.

Artículo 12º)- Publíquese, regístrese y archívese.

Máximo Paz, 18 de agosto de 2026.

CESAR HERNAN FORTUNATO
Secretario de Gobierno
Comuna de Máximo Paz



MARIO GABRIEL BAIOTTO
Presidente Comunal
Comuna de Máximo Paz