**ORDENANZA N° 7123/2021**

**VISTO**:

Expte. N° 2021-000176/I1-GC caratulado: SECRETARÍA DE INNOVACIÓN, LEGAL Y TÉCNICA – E/ PROYECTO DE ORDENANZA – USO Y DISPOSICIÓN INMUEBLES – LEY 9057; y

**CONSIDERANDO:**

Que, con fecha 25 de Octubre de  2017, el Consejo Deliberante de Godoy Cruz dictó la Ordenanza Nº 6725/17, en la que declaró de interés municipal la expropiación de los inmuebles ubicados en: a) San Martín N° 1515 Departamento de Godoy Cruz – Provincia de Mendoza, inscripto en Matrícula N° 109502/5 (A-2)-Folio Real – Mendoza; b) Manuel Belgrano N° 1285 Departamento de Godoy Cruz – Provincia de Mendoza, inscripto en Matrícula N° 109503/5 (A-2) Folio Real – Mendoza y c) Presidente Alvear N°130 – Departamento de Godoy Cruz – Provincia de Mendoza, inscripto en Matrícula N°115006/5 Folio Real – Mendoza, todos a nombre de CENCOSUD S.A.

Que, en el Artículo 3 de la precitada Ordenanza se autorizó al Departamento Ejecutivo Municipal a realizar todos los actos y gestiones necesarias y pertinentes tendientes a que la Honorable Legislatura de la Provincia de Mendoza sancionara la Ley que declara de utilidad pública y sujeto a expropiación los inmuebles antes individualizados. Asimismo, en el Artículo 4 se autorizó que todos los gastos necesarios para la concreción de la expropiación, conforme lo dispuesto por la normativa vigente y aplicable, fueran solventados por la Municipalidad de Godoy Cruz.

Que, la Legislatura de Mendoza, conforme la atribución conferida por los arts. 16 y 99 inc. 22 de la Constitución Provincial, a través de Ley Nº 9057, se declaró de utilidad pública y sujeto a expropiación determinados bienes inmuebles de Cencosud SA, la que el Gobernador de la Provincia por medio del Decreto Nº 390, fechado el 26-03-2018, promulgó y ordenó su publicación en el Boletín Oficial, lo que se publicó el 28-03-2018.

Que, dicha ley determina e individualiza los siguiente bienes expropiados: a) Ubicado en San Martín N° 1515 Departamento de Godoy Cruz – Provincia de Mendoza, inscripto en Matrícula N° 109502/5 (A-2)-Folio Real – Mendoza, a nombre de CENCOSUD S.A.; con una superficie según título de 23486,85 m2 y 22745,53 m2 según plano de mensura registrado en Dirección Provincial de Catastro al N° 25443; nomenclatura catastral 05-01-04-0017-000001-00001, Padrón Territorial 55-20581-9; y Padrones de la Municipalidad de Godoy Cruz 212, 66752 y 66753; b) Ubicado en Manuel Belgrano N° 1285 esquina Lisandro de la Torre – Departamento de Godoy Cruz – Provincia de Mendoza, inscripto en Matrícula N° 109503/5(A-2) Folio Real – Mendoza, a nombre de CENCOSUD S.A.; con una superficie según título de 19798,97 m2 e igual según plano de mensura registrado en Dirección Provincial de Catastro al N° 25444; nomenclatura catastral 05-01-04-0029-000001-00008, Padrón territorial 05-00404-9; Padrón Municipal 705 y; c) Ubicado en Presidente Alvear N°130 – Departamento de Godoy Cruz – Provincia de Mendoza, inscripto en Matrícula N° 115006/5 (A-1) Folio Real – Mendoza, a nombre de CENCOSUD S.A.; con una superficie según título de 7610,83 m2 e igual según plano de mensura registrado en Dirección Provincial de Catastro al N° 25741; nomenclatura catastral 05-01-04-0029-000030-00004, Padrón territorial 05-03714-8; Padrón Municipal 24446. “.

**HOJA N° 02**

**ORDENANZA N° 7123/2021**

Que, para la ejecución y tramitación de la ejecución de la expropiación, se confeccionaron los planos de mensura números 05 -56817; 05-56784 y 05-56816, respectivamente (en el orden antes enunciados), registrados en la Dirección Provincial de Catastro.

Que, el artículo el artículo 3 de la norma de referencia reza: “ La Municipalidad de Godoy Cruz será sujeto expropiante de conformidad con lo preceptuado por el Decreto Ley 1447/75 o el que lo reemplazare, y atenderá los gastos que demande el cumplimiento de la presente Ley.”

Que, en mérito a dicha norma y para la ejecución de la misma, el Municipio, con fecha 04 de abril de 2018, inició el Expte. Administrativo Nº 730-I-2018, luego agregado como soporte físico a la Nota E-2020-1589, donde constan los antecedentes de la cuestión de referencia como así también la documentación a la que se hace alusión en esta actuación.

Que, en aquellos obrados, previa tramitación pertinente, el Departamento Ejecutivo Municipal, conforme lo preceptuado por el art. 53 del Decreto Ley 1447/75, a través del Decreto Nº 1545, de fecha 06-09-2018, declaró y dispuso la expropiación de urgencia de los inmuebles sujetos a expropiación. (fs. 95/98), lo que fue debidamente notificado al sujeto expropiado, con copia del mencionado acto administrativo. (fs. 99).

Que, luego con fecha 18-09-2018, se inició la tramitación judicial a que refiere el mencionado art. 53 del Decreto Ley 1447/75, la que tramita en autos Nº 13-04454264-6 (012054-401196), caratulados “Municipalidad de Godoy Cruz c/ Cencosud SA p/ Expropiación”, ante el Tribunal de Gestión Asociada Nº 4 – Primera Circunscripción Judicial – Mendoza. En dichos obrados la Jueza interviniente dispuso la entrega de posesión y posterior inscripción registral de los bienes expropiados, en favor de la Municipalidad de Godoy Cruz. La entrega y recepción judicial de la posesión de los inmuebles individualizados como a) y b) se concretó el día 28 de noviembre de 2018 y el restante el día 19 de diciembre de 2018, conforme surge de las copias certificadas agregadas a la precitada actuación administrativa, de las que se adjuntan copias a estas actuaciones.

Que, posteriormente a la entrega de posesión, por disposición judicial sustentada en lo preceptuado por el precitado artículo 53 del referido Decreto Ley 1447/75, se procedió a inscribir registralmente dichos inmuebles a nombre de la Municipalidad de Godoy Cruz, conforme el siguiente detalle: 1º) Inmueble ubicado en San Martín N° 1515 Departamento de Godoy Cruz - Provincia de Mendoza, en Matrícula N° 109502/5 (A-3)-Folio Real – Mendoza; 2º) Inmueble  ubicado en Manuel Belgrano N° 1285 esquina Lisandro de la Torre - Departamento de Godoy Cruz – Provincia de Mendoza  en Matrícula N° 109503/5 (A-3) Folio Real – Mendoza, y 3º) Inmueble ubicado en Presidente Alvear N°130 – Departamento de Godoy Cruz – Provincia de Mendoza, inscripto en Matrícula N° 115006/5 ( A-2) Folio Real – Mendoza, conforme se acredita con documentación adjunta.

Que, en la actualidad los inmuebles expropiados y antes individualizados se encuentran en posesión y titularidad registral de la Municipalidad de Godoy Cruz.

Que, entre las políticas que lleva a cabo el Municipio de Godoy Cruz, se encuentra la de promover e incentivar la construcción de espacios, estructuras y actividades, tanto públicas como privadas, que aporten valor cultural, educativo, artístico, de esparcimiento, turísticas, gastronómicas; como así también promocionar la construcción de núcleos de viviendas, oficinas y estructuras de orientación comercial en general que se adapten a la zona.

**HOJA N° 03**

**ORDENANZA N° 7123/2021**

Que la concreción de tales objetivos propiciará no sólo el crecimiento cualitativo del Departamento, sino también beneficiará, directa e indirectamente, a habitantes de nuestra Provincia y visitantes de la misma.

Que, a tales efectos consideramos útil y propició la utilización de los precitados terrenos expropiados por Ley 9057, por entender que los mismos son adecuados para comenzar a transitar el logro de esos objetivos; lográndose además la recuperación de un espacio que desde hace muchos años se encontraba abandonado, en franco proceso de deterioro y sucio, con plena afectación de la seguridad y salubridad de las adyacencias y de transeúntes. La modernización y creación de estructuras necesarias para la obtención de los referidos logros, implicaría el cumplimiento de un viejo anhelo de la comunidad que vería así recuperada un área territorial que desde hace muchos años, por su pésimo estado de conservación y falta de inversión, se constituyó en un lugar inseguro, oscuro, desaprovechado, anti estético, que perjudica en particular a todo su entorno que ve estancada la proyección de futuro y la puesta en valor de sus inversiones.

Que, sin perjuicio de los estudios y análisis realizados por personal Municipal, que continúan,  el Centro Regional de Desarrollos Tecnológicos para la Construcción, Sismología e Ingeniería Sísmica – CeReDeTeC, dependiente de la Universidad Tecnológica Nacional, Facultad Regional Mendoza, a pedido del Ejecutivo Municipal, presentó la Nota 2019 – 000284, adjuntando propuesta de los estudios necesarios para la puesta en valor del conjunto edilicio de la denominada “Bodega Arizu”, enclavada en uno de los inmuebles expropiados por la Ley de referencia. De la lectura de dicha propuesta surge el estado visual y aparente de las construcciones existentes, como así también se desprende la necesidad de contar con importantes recursos financieros para lograr esa puesta en valor, ya que lo edificado muestra un estado de abandono y deterioro total, que se agravará muy rápidamente si no se ejercitan a tiempo las acciones necesarias.

Que, por consejo de la Comisión Nacional de Museos y de Monumentos y Lugares Históricos, el Presidente de la Nación, conforme lo previsto por la Ley Nº 12.665, dictó el Decreto Nº 339, fechado el 13-04-1999, declarando Monumento Histórico Nacional a la “Bodega y Viñedos Arizu S.A.”, enclavada en uno de los inmuebles expropiados, es decir el ubicado en San Martín N° 1515 Departamento de Godoy Cruz, Provincia de Mendoza. Oportunamente dicha Comisión prestó conformidad para la declaración de utilidad pública y sujeto a expropiación dictada por la Ley 9057, conforme surge del expediente tramitado en la Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Mendoza. Esta declaración implica la necesidad de mantener, cuidar y preservar la abandonada construcción existente, lo que, a su vez, exige una erogación económica muy importante dado el avanzado estado de deterioro de la misma.

Que, el  artículo 2º de la Ley 9057 señala que los inmuebles mencionados en el artículo primero de la presente, serán destinados por la Expropiante, por sí y/o con la participación de otro u otros entes públicos Provinciales y/o Nacionales, y/o con privados, a través de contrataciones o procedimientos autorizados por la normativa vigente, del siguiente modo: a) Inmuebles a): museo del vino, incluyendo todas las actividades culturales, educativas, artísticas, turísticas, históricas, proyectadas, promocionales y relacionadas de algún modo con la industria vitivinícola y anexas. b) Inmuebles b) y c): habitacional, turístico, gastronómico, audiovisual, fílmico, y conexos a dichas actividades.

**HOJA N° 04**

**ORDENANZA N° 7123/2021**

Asimismo, la Expropiante, conforme a necesidades emergentes de las actividades proyectadas podrá, en caso de considerarlo necesario, destinar espacios para la apertura y/o prolongación de calles y/o para sectores verdes y/o recreativos.

Que, en el mes de noviembre de 2019, la Municipalidad de Godoy Cruz firmó con convenio marco de cooperación técnica con la Corporación Antiguo Puerto Madero S.A. y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, para complementar acciones de cooperación que coadyuven al desarrollo del sector urbano en que se emplazan los terrenos de la ex Bodega Arizu.

Que siempre sobre la base de considerar que el mejor uso y aprovechamiento de los inmuebles expropiados, como así también de los recursos financieros, necesita de una programación y proyección formulada por idóneos, el Ejecutivo Municipal, más allá de su propio análisis y proyecciones, solicitó los servicios de citada Corporación Antiguo Puerto Madero S.A., para la elaboración de un informe sustentado en el mercado y en el futuro inmediato; lo que ya se concretó. Se optó por dicha entidad, conformada por Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Estado Nacional, por tener experiencia en proyectos semejantes, de gran envergadura, como por ejemplo la puesta en valor de “Puerto Madero” en C.A.B.A.

Que, dicho informe, es un diagnóstico inicial orientativo para determinar los usos, actividades y destinos específicos de los terrenos de referencias, luego de lo cual se definirán las pautas y procedimientos de urbanización, construcciones y demás aspectos específicos.

Que, en razón del ya citado contenido del  artículo 3º de la Ley 9057, la Municipalidad de Godoy Cruz, cumpliendo con los preceptos legales, ha depositado judicialmente el monto del avalúo fiscal más un treinta por ciento y posteriormente depositó el faltante para integrar el valor de tasación efectuado por la Comisión Valuadora Municipal, en concepto de pago del monto indemnizatorio previsto por el Decreto Ley 1447/75, el que se encuentra sujeto a la tasación del Tribunal Provincial de Tasaciones y a la decisión del Juez de la causa.

Que, paralelamente se han mantenido reuniones y contactos fluidos entre representantes del Municipio y de la actual Comisión Nacional de Museos y de Monumentos y Lugares Históricos, para determinar el uso o destino que puede darse a casa espacio, como también los procedimientos y disposiciones a cumplir en el inmueble donde se ubica el casco de lo que antaño fuera la “Bodega Arizu”.

Que, la demolición (por seguridad) de lo necesario y permitido; la reconstrucción posible de la construcción existente; la adaptación al o los destinos que se decidan dentro del marco legal; el mantenimiento, preservación y puesta en valor del precitado inmueble, implicará una inversión económica que necesitará del apoyo y recursos de otros entes públicos o de capitales privados, conforme lo permite y dispone la Ley 9057. También será necesaria una importante inversión en los otros dos terrenos identificados como b) y c), para posibilitar los desarrollos constructivos y de actividades que se decidan oportunamente.

Que, en mérito a dicha necesidad de inversión para concretar los destinos preceptuados por la Ley 9057 y consecuentemente la de generar fondos suficientes, resulta necesario autorizar al Ejecutivo Municipal para que pueda realizar actos de disposición total y/o parcial de los inmuebles expropiados “.. a través de contrataciones o procedimientos autorizados por la normativa vigente ..” conforme lo contempla la misma Ley 9057, como así también concretar alianzas con terceros, públicos y/o privados, en búsqueda del cumplimiento del destino impuesto por la Ley.

**HOJA N° 05**

**ORDENANZA N° 7123/2021**

Que, las variadas relaciones que la Municipalidad puede entablar con terceros para la concreción de los objetivos legales, pueden enmarcarse en contrataciones de distinta naturaleza jurídica ( actos de disposición como ventas, fideicomiso, derecho de superficie, permutas, conformación de sociedades, emprendimientos públicos privados, entre otros; y/o de administración como locaciones, concesiones, usos transitorios, comodatos, etc.), e incluso contemplar derechos de distinto carácter ( definitivos, permanente, eventuales, transitorios, etc.) lo que se deberá ir determinando oportunamente y en particular para cada caso. La necesidad de rápida adaptación al mercado, a las distintas propuestas y/o alternativas comerciales y de relación, justifican la necesidad de una autorización legislativa que ayude a terminar de perfilar proyectos, ofrecimientos y dar oportunas respuestas a distintas eventuales propuestas.

Que, la concreción de los objetivos de la mencionada ley favorecerá al desarrollo de un polo educativo, audiovisual, comercial, habitacional, turístico y cultural, entre otros que jerarquiza no sólo al predio, sino también a sus alrededores, y proyectará al municipio y a la Provincia de Mendoza, como pioneras en este tipo de desarrollos vanguardistas.

**POR ELLO:**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE GODOY CRUZ**

**ORDENA**

**ARTÍCULO 1:** Autorícese al Ejecutivo Municipal a administrar, contratar y/o disponer total o parcialmente los terrenos expropiados individualizados en la Ley 9057; espacios, sectores y/o de construcciones existentes o a construir en los mismos, tendientes a obtener los fondos necesarios para concretar los destinos de la citada ley y la puesta en valor de la construcción declarada Monumento Histórico Nacional, a través de contrataciones o procedimientos autorizados por la normativa vigente. Así mismo se lo autoriza a concretar con terceros, públicos y/o privados, cualquier operación jurídica, económica y/o financiera, transitoria o permanente, encuadrada en la legislación vigente y aplicable, tendientes al cumplimiento de los destinos impuestos por la misma ley.

**ARTÍCULO 2:** Comuníquese al Departamento Ejecutivo, dése al registro municipal respectivo, publíquese y cumplido archívese.

PL

**DADA EN SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL DÍA CUATRO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VENTIUNO**