



ORDENANZA N°874/21

Ramona, 20 de agosto de 2021.

VISTO:

El acta de comisión comunal N° 18/2021; y

CONSIDERANDO:

Que, la misma en su apartado séptimo determina la necesidad de adquirir un lote de aproximadamente diez hectáreas.

Que, la Comuna necesita solucionar el problema del estacionamiento de camiones en la zona urbana, y para ello la misma, debe contar con un espacio destinado a tal fin,

Que, actualmente la Comuna no cuenta con un terreno propio destinado a la disposición de los materiales recolectados como "residuos o basura de patio", los que incluyen escombros, ramas, restos de podas y yuyos entre otros.

Que, se hace necesario adquirir un lote que pueda satisfacer las necesidades enumeradas en los considerando anteriores.

Que, según lo resuelto por Comisión Comunal, según consta en el apartado octavo del acta N° 19/2021, se autoriza la compra de un lote con una extensión aproximada entre cinco (5) y diez (10) hectáreas, de la zona rural o suburbana de la localidad, que sea lindero a la zona urbana del pueblo y con un camino de acceso pavimentado o al menos con un mejorado de suelo ripio, destinado a la disposición de los residuos denominados "de patio" y playa para estacionamiento de camiones.

Que, la ordenanza N° 804/20 en su artículo segundo, autoriza por vía de excepción y durante la vigencia de la emergencia, las contrataciones directas de bienes y servicios esenciales para la prestación de los servicios públicos y cumplimiento de las funciones básicas a cargo de esta Comuna.

Que, si bien la ordenanza N° 804/20 autoriza la compra directa de bienes, para dar transparencia a la operatoria por la compra de un lote, se llevó a cabo una convocatoria de precios, autorizada por el apartado séptimo del acta N° 18/2021 de la comisión comunal.

Que, ante esta convocatoria se recibió una única propuesta que consta en: las tres cuartas partes indivisas de un lote con una superficie total de 117602 metros cuadrados, y está identificado con la partida inmobiliaria 081900-063661/0003-5.

Que, la propiedad de este lote se encuentra compuesta por: las tres cuartas partes indivisas al nombre de Sirley María Vega y Gerardo Rubén Vega o Vegas, quienes acreditan la misma mediante escritura número ocho de fecha 25 de enero de 2018 y obra en los folios 29 y 30 del registro notarial N° 628, de la localidad de Rafaela, escribana titular Elsa Beatriz Premet de Levrino. Y la cuarta parte restante a nombre de Mauricio Francisco Pagliero, quien acredita la titularidad mediante escritura N° ciento treinta y cinco de fecha 06 de agosto de 2014 y obra en los folios 249 y 250 del registro notarial N° 2 de la ciudad de Santa Fe, cuya titular es la escribana pública María Carolina Chiaraviglio.

Que, dentro de la propuesta, está la condición que: de estas tres cuartas partes indivisas se saque un lote de cincuenta metros de frente a la calle Alte. Brown y cuarenta metros de fondo, en el cual existe una construcción, cuya titularidad quedaría a nombre de los actuales propietarios.



Que, el monto por el lote detallado asciende a una suma de pesos ocho millones (\$ 8.000.000,-), pagadero de contado.

Que, al ser este lote un condominio, se hace necesario, romper el mismo y mensurar el lote en cuestión, dejando divididas, la cuarta parte indivisa al nombre de Mauricio Pagliero, y el resto al nombre de la comuna de Ramona, menos un lote de cincuenta por cuarenta metros, que quedará propiedad de los vendedores.

Que, el trámite de mensura demanda un tiempo considerable, con lo cual se hace muy difícil adquirir un inmueble con escritura traslativa de dominio al efectivizar el pago del mismo, por lo cual, se debe formalizar la operación a través de un boleto de compraventa, hasta tanto se pueda obtener la escritura final.

Que, para mensurar y escriturar los lotes se requiere el servicio de los profesionales pertinentes para realizar dichas operaciones.

POR TODO ELLO:

**LA COMISION COMUNAL DE RAMONA
SANCIONA Y PROMULGA LA SIGUIENTE
ORDENANZA**

Art. 1ro) Adquieráanse las tres cuartas partes indivisas del lote identificado con la partida inmobiliaria 081900-063661/0003-5, propiedad de Shirley María Vega y Gerardo Rubén Vega o Vegas, exceptuando un lote a mensurar de cincuenta metros de frente a calle Alte. Brown por cuarenta metros de fondo.

Art. 2do) Désígnese al escribano Fernando Tortone para que confeccione y certifique el boleto de compra venta correspondiente, como así también las escrituras traslativas de dominio.

Art. 3ro.) Apruébese el boleto de compraventa confeccionado por el escribano público Fernando Tortone, el cual, como anexo I, forma parte integrante de la presente.

Art. 4to.) Désígnese ala agrimensora Luisina Martino para que lleve a adelante el proceso de mensura de los lotes de acuerdo a lo estipulado en el boleto de compraventa suscripto.

Art. 3ro) Regístrese, Comuníquese, Publíquese y Archívese.

JUAN PARUCOIA
Secretario
Administrativo



JOSE ALBERTO SANCHEZ
PRESIDENTE



ANEXO I

BOLETO DE COMPRAVENTA

Entre, **SIRLEY MARIA VEGA**, nacida el veinticinco de enero de mil novecientos sesenta y cinco, Documento Nacional de Identidad trece millones ochocientos veintiséis mil seiscientos noventa y cinco, CUIT/CUIL N° 27-13826695-3, argentina, de apellido materno Salusso, casada en primeras nupcias con José Luis Modenutte, domiciliada en calle Alvear 397 de la localidad de Portaña, Departamento San Justo, Provincia de Córdoba; **GERARDO RUBEN VEGAS**, nacido el veinticinco de enero de mil novecientos sesenta y ocho, Documento Nacional de Identidad veinte millones ciento cuarenta y cinco mil quinientos dos, CUIT/CUIL N° 20-20145502-3, argentino, de apellido materno Salusso, divorciado de sus primeras nupcias de Mercedes Ivana Possetto, domiciliado en calle Saffetti 1059, Barrio Mora, de la ciudad de Rafaela, Departamento Castellanos, Provincia de Santa Fe; de aquí en adelante "LOS VENDEDORES", y **JOSE ALBERTO BARBERO**, nacido el uno de octubre de mil novecientos ochenta y dos, Documento Nacional de Identidad veintinueve millones seiscientos veintiséis mil trescientos veintidós, CUIT/CUIL N° 20-29626322-3, argentino, de apellido materno Dovis, soltero, domiciliado en calle General Paz 42 de la localidad de Ramona, Departamento Castellanos, Provincia de Santa Fe; y **ROMINA MARIA POLIOTTO**, nacida el dieciséis de abril de mil novecientos ochenta y uno, Documento Nacional de Identidad veintisiete millones ochocientos noventa y uno mil setecientos treinta y siete, CUIT/CUIL N° 27-27891737-7, argentina, de apellido materno Fraire, casada en primeras nupcias con Leonardo Daniel Martinengo, domiciliada en calle Azcuena 57 de la localidad de Ramona, Departamento Castellanos, Provincia de Santa Fe; en carácter de Presidente de la COMUNA DE RAMONA, y Romina María Poliotto lo hace en carácter de Tesorera de la misma, CUIT 30-67428272-5, con domicilio legal en calle Belgrano 100, de la localidad de Ramona; acreditando facultades suficientes para el presente acto, su personería, y el carácter invocado con: el Acta de Distribución de Cargos 1/2019, de fecha 10 de diciembre de 2019, adjudicándosele los cargos invocados ut supra, y Resolución de Tribunal Electoral de la Provincia de Santa Fe, en el que se reconoce a los representantes como miembros de la comuna respectiva, de aquí en adelante "LA COMPRADORA" convienen en celebrar el

Sirley Vega

Gerardo Vegas

Jose Alberto Barbero

FERNANDO O. TORTONA CC
ESCRIBANO PUBL.
TITULAR REGISTRO
Vta. A. - (SANTA F)



presente boleto de compraventa, sujeto a las cláusulas que a continuación se detallan:

PRIMERA: LOS VENEDORES venden, ceden y transfieren a favor del LA COMPRADORA, tres cuartos partes indivisas (3/4 pi) del inmueble que a continuación se detalla: "Una fracción de terreno, con todo lo clavado, plantado y adherido al suelo ubicada en la zona rural de la localidad de Ramona, distrito Ramona, departamento Castellanos, provincia de Santa Fe, que de acuerdo al plano de mensura y subdivisión confeccionado en enero de mil novecientos sesenta y nueve, por el Ingeniero Eros J. Farauello y registrado en el Departamento Topográfico de la Dirección de Catastro de la Provincia bajo el número cincuenta y tres mil seiscientos setenta y ocho (N°53.678) se designa como **LOTE 2** se ubica a partir desde los doscientos treinta y un metros cincuenta centímetros del esquinero Nord-Oeste del lote de que es parte, en dirección al Este, y mide: doscientos treinta y un metros cincuenta centímetros de Oeste a Este, con frente al Norte, por quinientos ocho metros de fondo, en los costados Este y Oeste, lo que encierra una superficie total, libre de caminos, de once hectáreas setenta y seis áreas, dos centiáreas, y linda: al Norte, camino público por medio con lote noventa y cinco; al Este, con la fracción tres adjudicada a Juan Francisco Salusso; al Oeste, la fracción uno, adjudicada a Elda María Salusso de Boiero, ambas del mismo plano de mensura y al Sud, camino público por medio, con el pueblo Ramona." Descripción según título antecedente.-

Dominio Inscripto: Tomo 522 Folio 285 Número 27556 de fecha 27/02/2018.- Y Tomo 198 Par Folio 826 Número 7482 de fecha 12/04/1969.- El inmueble se encuentra empadronado para el pago del impuesto inmobiliario bajo la partida N° 08-19-00-063661/0003-5.-

CONSIDERACIONES GENERALES: Acuerdan las partes que del terreno, según escritura que cuenta con una superficie total de 11 has 76 as 02 Dm2, de ese total 03 has 02 cas 04 Dm2 ubicadas en el extremo norte del terreno, se mensurarían y quedara de titularidad de Pagliero Mauricio (quien fuera adquirente de 1/4 parte indivisa). De la fracción restante una parcela de 50 metros de frente a calle Almirante Brown de la localidad de Ramona por 40 metros de fondo correspondiente al extremo sud oeste, que cuenta con una construcción que quedara en titularidad de los vendedores. El resto del terreno se transfiere a favor de Comuna de Ramona, adquirente por el presente boleto, la cual entrara en posesión al



momento de la suscripción del presente boleto, y una vez recolectada la cosecha del cultivo implantado actualmente. La parte compradora se compromete a resolver cualquier acuerdo de arrendamiento y/o aparcería vigente sobre el terreno objeto de venta.

SEGUNDO: Esta compraventa se realiza por el precio total acordado de: pesos ocho millones (\$8.000.000.-); que la COMPRADORA abonará en este acto en su totalidad, mediante transferencias bancarias a los vendedores con total conformidad, y a entera satisfacción de los vendedores, sirviendo el presente instrumento de recibo de pago. La transferencia se harán de pesos \$ 4.000.000.- cada una de ellas a las cajas de ahorro de titularidad de SIRLEY MARIA VEGA, CBU 0200353311000002067744.- y caja de ahorro de titularidad de GERARDO RUBEN VEGAS, CBU 0110423730042357972251.-

TERCERA: La mora de cualquiera de las partes, en el cumplimiento de las obligaciones y plazos que se estipularon en el presente boleto, se producirá de pleno derecho y sin necesidad de intimaciones previas de ninguna naturaleza.

CUARTA: Desde la firma del presente, VENDEDORES y COMPRADORES se obligan a entregar a la reciprocamente la POSESION real de los inmuebles objeto de este acto, libre de todo ocupante, ocupación, pertenencias, y demás bienes muebles y útiles; obligándose por evicción y vicios redhibitorios conforme a derecho. La COMPRADORA manifiestan que conocen y aceptan el estado en que se encuentra el inmueble adquirido.

QUINTA: Quedan a cargo de la COMPRADORA todas las deudas por impuestos (comunales y inmobiliario), tasas y servicios, que gravasen el inmueble y devengados con posterioridad a la firma del presente boleto.

SEXTA: Esta compraventa se realiza sobre la base de títulos hábiles para transferir, declarando los VENDEDORES que pueden disponer libremente de sus bienes por encontrarse sin inhibición alguna y que no existen sobre el inmueble embargos, hipotecas y/o ninguna medida cautelar, y se obliga expresamente a responder por evicción, saneamiento, y/o por todo embargo, inhibición o gravamen y/o por cualquier otro tipo de limitación y/o por cualquier interrupción al pleno uso y goce del inmueble; manifestando que no existen impedimentos de ningún tipo para escriturar.

SEPTIMA: La escritura pública traslativa de dominio será otorgada a favor de la



Comuna de Ramona

COMPRADORA, por ante el Escribano Público Fernando Tortone Condotta, titular del registro notarial 242 de Vila, que designan las partes de común acuerdo; dentro del plazo de 60 días desde la inscripción del plano de mensura y subdivisión que delimitara la fracción de venta. Los gastos que irroque la escrituración serán soportados por las partes de la siguiente manera: la compradora se hace cargo de la totalidad de los gastos, tasas, sellados, honorarios notariales inherentes al otorgamiento de la Escritura, aun de los conceptos que legalmente corresponden a la parte vendedora.- Además la compradora abonará la totalidad del importe de la realización del plano de mensura y subdivisión antes referenciado.-

OCTAVA: La citación fehaciente efectuada por el Escribano interviniente tendrá el alcance necesario para producir los efectos legales correspondientes.-

NOVENA: Ambas Partes contratantes renuncian, con carácter irrevocable, a todo arrepentimiento; por ello pactan que ante el incumplimiento de cualquiera de los Firmantes solo resta a los Damnificados ejercer la acción por Incumplimiento de Contrato.-

DECIMA: Las partes acuerdan que el sellado y todo otro gasto que pudiere corresponder para la formalización del presente Boleto, será soportado en su totalidad por la compradora.-

DECIMA PRIMERA: Para todos los efectos legales emergentes del presente, las partes convienen en someterse a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de Rafaela, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, incluso al Federal, fijando a tal efecto como domicilios reales los arriba denunciados.-

Bajo las cláusulas que anteceden dan las partes por formalizado el presente boleto de compraventa a cuyo fiel cumplimiento se obligan conforme a derecho, firmando de conformidad tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Ramona, a los 07 días de septiembre de 2021.-

Sirley Vega

[Firma]

[Firma]

FERNANDO D. TORTONE CONDA
ESCRIBANO PUBLICO
TULAR REGISTRO Nº:
VILA - (SANTA FE)

JUAN PARUCCIA
Secretario
Administrativo



JOSÉ ALBERTO BARRERO
PRESIDENTE