

**ORDENANZA N° 1149/2024**

**RATIFICACION BOLETO DE COMPRA VENTA DE LOTE**

**VISTO:**

El boleto de compraventa de fecha 29/12/2020, suscripto con el Sr. Martiniano Manuel Nicolli - DNI 26.144.337 y;

**CONSIDERANDO:**

Que se debe de dictar la ratificación del mencionado boleto de compraventa precedentemente descrito, por parte del Concejo Deliberante, de acuerdo a lo dispuesto por la Ordenanza de Banco de Tierra Nro. 953/2018, promulgada por la Municipalidad de Villa Santa Rosa;

Atento a ello y a las facultades que le otorga la Ley de Municipios Nro. 8102

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE VILLA SANTA ROSA**

**SANCIONA CON FUERZA DE**

**ORDENANZA N° 1149/2024**

**Artículo 1°.-** RATIFICASE el Boleto de compraventa, suscripto con fecha 29/12/2020, el cual se acompaña como Anexo I de la presente ordenanza, de una fracción de terreno de aproximadamente Cuatro Hectáreas Un Mil Seiscientos Treinta y Un Metros Cuadrados (4,1631 Has.), de un inmueble de mayor superficie, el cual se identifica como "Parcela 102 de la Manzana 43, ubicado en la Localidad de Villa Santa Rosa, Departamento Rio Primero, con las medidas y linderos que se detallan en el boleto adjuntado, todo ello según Plano de Mensura y Subdivisión realizado por el Ing. Darío Nicolás Demarchi, visado y Protocolizado bajo Expte. 0033-112430/2019, Protocolo Nro. DGC0015008, Plano 25-02-112430-2019 de fecha 11/03/2020, el cual se encuentra inscripto en el Registro General de la Propiedad bajo Matrícula Nro. 610.867, suscripto ante escribano público entre el Sr. Martiniano Manuel Nicolli- DNI 26.144.337, por una parte y el Sr. Intendente Municipal Serafín Víctor Kieffer y el Secretario de Gobierno Municipal Sr. Pablo Mariano Mentil en representación de la Municipalidad de Santa Rosa, de conformidad a lo establecido por la Ordenanza 953/2018 de Banco de Tierra.-

**Artículo 2°.-** COMUNÍQUESE, dese al Registro Municipal, a los interesados, publíquese y archívese.-

“Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante de Villa Santa Rosa, a cinco días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro”

Promulgada por:

Decreto N° 056/2024

De fecha: 06/08/2024

  
RUBÉN DEPIANTE  
SECRETARIO  
CONCEJO DELIBERANTE  
MUNIC. VILLA SANTA ROSA



  
MARTA GRACIELA SANCHEZ  
PRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE  
Municipalidad Villa Santa Rosa

## BOLETO DE COMPRAVENTA.-

Entre el Sr. MARTINIANO MANUEL NICOLLI DNI. N° 26.144.337, mayor de edad, de estado civil soltero, con domicilio real en calle Antártida Argentina No. 835, de la ciudad de Neuquén Provincia de Neuquén, CUIL 20-26114337-7, por una parte y en adelante denominado "EL VENDEDOR", y la "MUNICIPALIDAD DE VILLA SANTA ROSA"- Departamento Río Primero de ésta provincia, representada en éste acto por su Intendente Sr. Serafin Víctor Kieffer, DNI. N° 12.398.794 y el Sr. Pablo Mariano Mentil, DNI. N° 24.841.134 en su carácter de Secretario de Gobierno Municipal, con domicilio en calle Caseros Nro. 1120 de ésta localidad, en adelante denominado "EL COMPRADOR", han convenido en celebrar el presente boleto de compraventa, el cual se registrá por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: REPRESENTACION:** Que el Sr. MARTINIANO MANUEL NICOLLI, , DNI N° 26.144.337 concurre en éste acto en representación propia y en su carácter de apoderado de los Sres. 1) María del Carmen Nicolli, DNI N° 12.482.103, 2) Los Sres. Ana María Parisi, DNI N° 5.635.675, María Silvina Nicolli, DNI N° 18.062.790, Mariela Nicolli, DNI N° 20.216.331, Martin Nicolli, DNI N° 22.876.921, Marina Nicolli, DNI N° 28.186.524, todos ellos en su carácter de Alberto Camilo Nicolli, declarados en autos "NICOLLI, ALBERTO CAMILO- Declaratoria de herederos", tramitados por ante el Juz. C. Com. Conc. y Familia de la ciudad de Alta Gracia de esta provincia; 3) Juan José Nicolli, DNI N° 24.857.039, 4) Ignacio Javier Nicolli, DNI N° 25.702.497, 5) Agustín Enrique Nicolli, DNI N° 23.466.657, 6) Roger Gustavo Nicolli, DNI N° 23.057.703, 7) Sofia Nicolli, DNI N° 27.212.371, 8) Natalia Nicolli, DNI N° 23.536.949, 9) Macarena Nicolli, DNI N° 24.196.395, 10) Rafael Lugardi Nicolli, DNI N° 6.439.093, 11) Estela María Genera de Nicolli, DNI N° 6.199.175, 12) Carlos Guillermo Nicolli, DNI N° 6.446.867 Y 13) Julia Beatriz Cavillo, DNI N° 4.749.913 (estos cuatro últimos en carácter de usufructuarios), todo ello según Escritura N° 39 de fecha 17/04/2012, labrada por el Escribano Nacional Miguel Ángel Antun – Titular del Registro N° 513, cuya copia se adjunta al presente.-

**SEGUNDA: OBJETO:** "EL VENDEDOR" vende, cede y transfiere al "COMPRADOR" y éste acepta: una fracción de terreno de aproximadamente CUATRO HECTAREAS UN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UN METROS CUADRADOS ( 4,1631 Has) que forma parte de una fracción mayor, el cual se identifica como "parcela 102 de la manzana 43 ubicada en la localidad de Villa Santa Rosa- Dpto. Río Primero de ésta provincia, que mide y linda: al Norte línea D-B: 321,96 mts lindando con parcela 100 y 1001, , al Este línea B-E 90,32 mts, lindando con la parcela 02-02-41 , al sur G-H mide 472,31 mts. con mas terreno de la parcela 02 25-05-552994-461383 al Oeste mide línea H-D mide 102,87 lindando con Calle Florida , todo ello según el plano de mensura y subdivisión realizado por el Ingeniero

Dario Nicolas Demarchi, Visado y Protocolizado bajo el Expte No. 0033-112430/2019, Protocolo No. DGC0015008 Plano 25-02-112430-2019 de D.Gral de Catastro en fecha 11/03/2020. Que EL VENDEDOR en la representación invocada efectúa la presente en su carácter de titulares registrales en la proporción establecida el cual se encuentra inscripto en el Registro General de la Propiedad, bajo la matricula 610.867, con usufructo ad vitan a favor de los Sres. Rafael Lugardis Nicolli y de la Sra. Estela Maria Genera de Nicolli, los cuales prestan expresa conformidad a la presente venta, renunciando desde ya al Usufructo de las parcelas vendidas, comprometiéndose a elevar a Escritura pública tanto la venta como la renuncia al Usufructo sobre las parcelas vendidas al Comprador.- Acompañan al presente croquis de la fracción objeto del presente sombreada con color, dejando expresa constancia de que el área final saldrá de los planos de mensura definitiva a realizar por el del vendedor dentro del plazo de 30 días contados a partir de la firma del presente.

**TERCERA: PRECIO:** La presente venta se efectúa por el precio total y convenido de pagaderos de PESOS DIECINUEVE MILLONES CIENTO SEIS MIL CATORCE (\$19.106.014) pagaderos de la siguiente forma a) el 35% del precio al formalizarse el presente. b) El saldo de DOCE MILLONES CUATROCIENTOS DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS DIEZ (\$12.418.910) en quince cuotas mensuales iguales y consecutivas de OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS VEINTISIETE CON 33/100(\$ 827.927,33) pagaderas del 1 al 10 de cada mes, venciendo la primera el día 10 del mes siguiente a la firma del presente.- Cualquier ajuste en la superficie del predio con los planos de mensura definitivos, se abonaran y o descontaran a los precios fijados.-

**CUARTA: PAGO - ACTUALIZACION** Las partes pactan que los montos de entrega y cuotas serán actualizados al día anterior del efectivo pago o transferencia bancaria, tomando el valor del Dólar Oficial del BNA ( TIPO VENDEDOR ) MAS EL 30% DEL IMPUESTO SOLIDARIO País de ese día indicado, refiriendo la variación porcentual que con el de base de 111,00 que se tomara para la formación del precio indicado en el presente.- (índice base Dólar : 111 = U\$S85,39+30%)

Todos y cada uno de los pagos, se realizará mediante transferencia bancaria, a realizar en montos iguales, equivalentes a la una quinta ava parte (1/5) del precio a cada una de las cinco cuentas bancarias cuyos titulares y C.B.U denuncia en este acto "EL VENDEDOR" y que a continuación se detallan:

- 1.- Ana Maria Parisi, DNI 5.635.675, CUIL 23 05635675 4, Caja de Ahorro:439909459747755 CBU 2850399640094597477558 Banco Macro
- 2.- Celina Beatriz Baqué, DNI 5.735.234, CUIL 27 05735234 0, Caja de Ahorro 439901700017459, CBU 2850399640017000174590, Banco Macro



3.- **Rafael Lugardis Nicolli**, DNI 6.439.093, CUIL 20 06439093 8 Caja de Ahorro: 268-357737/6 **CBU 072026838800035773768**, Banco Santander Río – Suc Alta Gracia

4.- **Carlos Guillermo Nicolli**, DNI 6.446.867, CUIL 20 06446867 8, Caja de Ahorro : 4007373 - 3 129 – 8, **CBU 0070129330004007373382** Banco Galicia

5.- **María del Carmen Nicolli** ,DNI 12.482.103,bCUIL 20 12482103 2, Caja de Ahorro 10471092195737,**CBU 0110109230010921957379**, Banco Nación Argentina.-

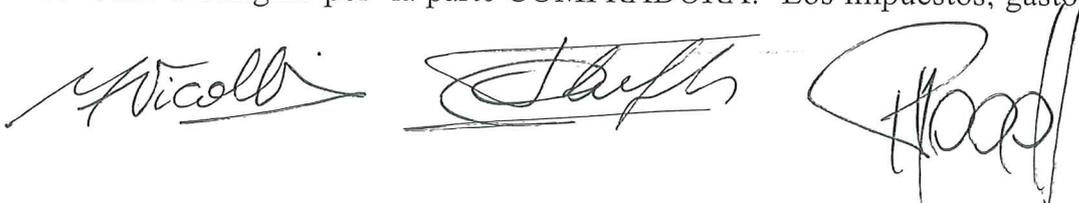
Las partes pactan expresamente que el respectivo comprobante bancario dé que cuenta de que fue realizada las transferencia bancarias por el monto equivalente a la quinta ava parte del precio pactado a cada una de las cuentas antes detalladas, servirá como el más eficaz recibo de pago y cumplimiento del presente por parte de la compradora. Se deja expresamente establecido que “EL COMPRADOR”, se encuentra autorizado a los fines de la presente operación mercantil las siguientes comercial, mediante Ordenanza 953/2018, la cual forma parte del presente.-

**CUARTA: TITULOS- GRAVAMENES- IMPUESTOS Y SERVICIOS:**

La presente venta se efectúa libre de toda deuda impositiva, tanto nacional, provincial y/o municipal, como así también libre de deudas en concepto de servicios y/o gravámenes o medidas cautelares que pese sobre el inmueble objeto de la presente venta, siendo “EL VENDEDOR” y SUS REPRESENTADOS, personas hábiles para la presente operación.- Los impuestos, tasas y contribuciones de todo tipo que graven el bien objeto de la presente venta, serán a cargo de “EL VENDEDOR” hasta la fecha de la escritura y de “EL COMPRADOR” a partir de la firma de la misma.-

**QUINTA: POSESION:** El inmuebles se entregan en el estado en que se encuentran el cual “EL COMPRADOR”, declara conocer por haberlo visto con anterioridad, y con todo lo clavado e instalado a la firma del presente. La posesión real y efectiva el inmueble objeto de la presente venta, se otorga en el presente acto, entregándose libre de ocupantes u objetos ajenos a la misma.-

**SEXTA: ESCRITURA:** La escritura traslativa de dominio a favor de “EL COMPRADOR”, se otorgará en un plazo de 30 días contados a partir de la aprobación del plano de mensura, debiendo “EL VENDEDOR” entregar a los 30 días del presente las fotocopias certificadas de las respectivas declaratorias de herederos de los condóminos fallecidos, con conformidad y/o autorización judicial para escriturar en su carácter de herederos declarados en autos mediante tracto abreviado, corriendo los gastos judiciales a cargo de “EL VENDEDOR” herederos. Dicha escritura se efectuará por ante el Escribano a designar por la parte COMPRADORA.- Los impuestos, gastos y



sellados y honorarios que demande la misma serán soportados por la parte “compradora”.-

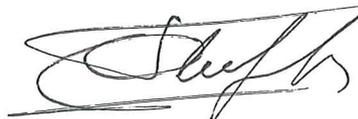
**SEPTIMA: INCUMPLIMIENTO:** Para el supuesto que cualquiera de las partes incumpliera con la obligaciones emergentes del presente boleto, la parte cumplidora podrá optar por: a) Exigir el cumplimiento de la obligación por vía judicial con más una suma diaria equivalente al 0,05% diario , que se pacta en concepto de resarcimiento por la mora en el pago de las cuotas establecidas, la que comenzará a devengarse desde producida la mora, sin necesidad de notificación y/o emplazamiento previo; b) Considerar rescindida la operación y resuelta en todos sus efectos de pleno derecho y sin necesidad de interpeleación y/o notificación previa, debiendo reintegrar a la parte cumplidora las sumas recibidas en caso de incumplimiento de “EL VENDEDOR” con más el 50% de dicho importe en concepto de multa por incumplimiento, con más indemnización por los daños y perjuicios sufridos.-

**OCTAVA: FALLECIMIENTO:** En caso de fallecimiento, incapacidad o inhabilitación legalmente declarada de “EL VENDEDOR” y sus representados, sus herederos en el primer caso y su representante legal en los restantes, deberán tomar a su cargo las obligaciones asumidas por “ELVENDEDOR”, emergentes del presente boleto, dentro de los treinta (30) días corridos de ocurrido el fallecimiento o declarada la incapacidad o inhabilitación legal, so pena de incurrir en mora, con las mismas penalidades establecidas en la clausula sexta.-

**NOVENA: TRANSFERENCIA:** El presente boleto no podrá ser cedido ni transferido por parte de “EL COMPRADOR” a terceros, bajo apercibimiento de rescisión del mismo, no siendo oponible a “EL VENDEDOR” dicha cesión o transferencia de haberse efectuado, salvo que la misma fuere consentida expresamente por ella.-

**DECIMA: JURISDICCION Y DOMICILIO:** Para todos los efectos legales emergentes del presente Boleto de Compraventa, las partes se someten a los Tribunales Ordinario de la ciudad de Córdoba, renunciando desde ya al fuero Federal y/o a cualquier otro fuero que les pudiere corresponder, dejando fijado domicilios de ley, en los ya denunciados precedentemente, donde tendrán pleno valor y eficacia las notificaciones y emplazamientos, tanto de carácter judicial como extrajudicial.-

En prueba de conformidad y previa su lectura y ratificación firman las partes dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en Villa Santa Rosa , a los 29 días del mes de diciembre de 2020.



//TIFICO: Que las firmas obrante en el “BOLETO DE COMPRA-VENTA”, compuesto de cuatro (4) fojas que se adjuntan a la presente, son auténticas y pertenecen respectivamente al Sr. MARTINIANO MANUEL NICOLLI, D.N.I. Nro. 26.144.337, como “VENDEDOR” y al Sr. SERAFIN VICTOR KIEFFER, D.N.I. Nro. 12.398.794 y Sr. PABLO MARIANO MENTIL, D.N.I. Nro. 24.841.134, en nombre y representación, en el carácter de “Intendente” y “Secretario de Gobierno y Promoción Social” respectivamente, de la “MUNICIPALIDAD DE VILLA SANTA ROSA”, como “COMPRADORA”, CUIT Nro. 30-99907521-1, con domicilio en calle 9 de Julio 590 de esta localidad de Villa Santa Rosa, departamento Rio Primero, personería y habilidad jurídica que para el presente otorgamiento acreditan, con: a) Resolución Nro. 15/2019, dictada por la Junta Electoral Municipal de Villa Santa Rosa –Circuito 220- Departamento Rio Primero, con fecha 30 de abril de 2019, en cuyo artículo 1º, proclama al Sr. Serafin Victor KIEFFER, como Intendente Municipal; b) Acta de asunción al cargo, de fecha 12 de diciembre de 2019, mediante sesión especial del H.C.D., que procede a tomarle el juramento de ley y c) Decreto Nro. 088/2019, de fecha 12 de diciembre de 2019, de designación del Sr. Pablo Mariano MENTIL, como Secretario de Gobierno y Promoción Social, conforme documentación que para este acto tengo a la vista y con facultades suficientes para este otorgamiento, doy fe.- Dichas firmas han sido puestas en mi presencia, doy fe.- La escribana autorizante deja constancia, que no ha intervenido en la redacción del instrumento, ni prestado asesoramiento legal alguno, limitándose únicamente, a la certificación de firmas.- Se deja constancia, que se ha cumplido en todo el proceso del acto notarial, con el Protocolo de Bioseguridad dispuesto por el C.O.E., para el ejercicio de profesiones liberales y el sugerido por el Colegio de Escribanos de la Provincia, a fin de garantizar la salud pública.- La escribana autorizante deja constancia, que el Sr. Martiniano Manuel NICOLLI, acredita identidad, en los términos del artículo 306- inciso a- del Código Civil y Comercial de la Nación, con el documento relacionado. El Sr. Serafin Victor KIEFFER y Sr. Pablo Mariano MENTIL, son perso-

nas de mi conocimiento, quedando asi acreditada su identidad, en los términos del articulo  
306-inciso b- del citado cuerpo legal. Acta Nro. 3048.- Folio A 002885603/603 Vta.- Libro  
"99".- Reg. 593.- VILLA SANTA ROSA, departamento Rio Primero, provincia de Córdoba,  
treinta de diciembre de dos mil veinte.- Marbete de Actuacion Notarial Nro. \*010044  
0004618619-1\*/ 620--\*.-.....

