

**ORDENANZA N° 008/2018****VISTO:**

El Convenio de Transferencia de Inmuebles, celebrado entre la Municipalidad de Alejandro Roca y el Sr. Julio Domingo García en fecha 28.07.2017, y las consecuentes Escrituras traslativas de dominio otorgadas bajo números 82, 83, 84 y 85 del Protocolo Sección "A", en fecha 11.08.2017, ante la Escribana María Isabel Juárez, Titular del Registro Notarial N° 103 de esta localidad, todo ello en el marco de las autorizaciones otorgadas mediante Ordenanza N° 23/2017, de fecha 07.06.2017.-

**Y CONSIDERANDO:**

Que el Sr. García celebró en fecha 03.01.2012 un contrato de compraventa de inmueble, mediante el que vendió a la Municipalidad de Alejandro Roca y al Sr. Sergio Abel Lusso el Lote "A" de la Quinta Diez y la Quinta Seis, por entonces bajo Matrículas N° 299.875 y 357.832, y un Acuerdo Complementario al mismo, en fecha 05.03.2012. Que también con fecha 05.03.2012, las partes compradoras en condominio celebraron un Convenio de construcción de viviendas, división de condominio y adjudicación mediante el que, sobre el ante-proyecto de loteo elaborado en relación a ambos inmuebles, determinaron los lotes que se adjudicaría cada uno de ellos a los efectos de disolver la situación de indivisión existente. Que los mencionados instrumentos fueron aprobados mediante Ordenanza N° 23/2012.

Que a los fines de tramitar ante la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba la aprobación del plano de mensura y loteo en el marco de las disposiciones de la Ley Provincial N° 10.362 se requirió unificar la titularidad del dominio de los inmuebles involucrados (los obtenidos de anteriores subdivisiones del Lote "A" de la Quinta Diez y el Lote Quinta Seis, inscriptos ante el Registro General de la Provincia bajo Matrículas N° 1544596, 1544595, 1544594, 1544593 y 357832 del Departamento Juárez Celman) a favor de la Municipalidad de Alejandro Roca, para una vez concluido el procedimiento catastral, asignar cada una de las fracciones obtenidas a las partes, según correspondan conforme lo establecido en los instrumentos aprobados en la citada Ordenanza N° 23/2012.

Que para ello, las partes suscribieron el Convenio de Transferencia de Inmuebles de fecha 28.07.2017, y las consecuentes Escrituras traslativas de dominio otorgadas bajo números 82, 83, 84 y 85 del Protocolo Sección "A", en fecha 11.08.2017, ante la Escribana María Isabel Juárez, Titular del Registro Notarial N° 103 de esta localidad, todo ello en el marco de las autorizaciones otorgadas mediante Ordenanza N° 23/2017, de fecha 07.06.2017.-

Que en dichas escrituras las partes calificaron los actos jurídicos de transferencia como DONACIONES, en razón de que en la oportunidad concreta de su otorgamiento no existiría importe dinerario alguno a abonarse entre ellas, y las transferencias de dominio solo respondían a la mencionada necesidad de unificación de dominio para la tramitación del plano de mensura y loteo pertinente.

Que sin perjuicio de ello, resulta indudable que al celebrar los actos jurídicos por los que se adquirieron los inmuebles, existieron contraprestaciones económicas entre las partes, que configuraron a todas luces el negocio jurídico de compraventa; todo ello en los términos convenidos en los contratos mencionados, de fecha 03.01.2012 y 05.03.2012.

Que en razón de lo expuesto, resulta necesario rectificar el carácter de donación en el que fueron otorgadas las Escrituras Públicas antes citadas, consignando que el verdadero acto consistió en COMPRAVENTA; no sólo en honor a la realidad de los hechos, sino también a los efectos de evitar las disvaliosas consecuencias que por el plazo de diez años pesan sobre las donaciones especialmente a partir de la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, y su impacto específico en el criterio de rechazo como garantías hipotecarias en el mercado crediticio de los inmuebles adquiridos en esas condiciones.

Que, además, cuando al concluirse el plano de loteo deba restituirse la titularidad dominial al Sr. García y al Sr. Lusso -o a quienes ellos designen- sobre los lotes identificados conforme al citado Convenio de Transferencia de fecha 28.07.2017 y los boletos de compraventa del año 2012, en las escrituras que en consecuencia otorgue la



Municipalidad realizará dicha transferencia como dación en pago o bajo otra figura jurídica que claramente denote la onerosidad del acto, en razón de que responde a obligaciones de hacer contractualmente asumidas, es decir que se transferirán en cumplimiento de una obligación y no como una liberalidad de carácter gratuito.-

Por ello,

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE ALEJANDRO ROCA  
SANCIONA CON FUERZA DE  
ORDENANZA**

**Artículo 1º: AUTORÍZASE** al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir la Escritura de Declaración de Onerosidad cuya minuta integra la presente Ordenanza como Anexo único, ratificando cada uno de sus términos y condiciones.-

**Artículo 2º: AUTORÍZASE** al Departamento Ejecutivo Municipal para que, una vez aprobado, visado y protocolizado el plano de mensura y loteo sobre los inmuebles identificados en los Considerandos de la presente, proceda a transferir la titularidad dominial de los lotes resultantes del loteo que correspondan al Sr. García y al Sr. Lusso, a su nombre o de quienes ellos designen, conforme lo establecido en el citado Convenio de Transferencia, suscribiendo las pertinentes Escrituras públicas, y todo otro instrumento público o privado que resulte pertinente a esos fines, en las que se consignará que la Municipalidad realizará dicha transferencia como dación en pago o bajo otra figura jurídica que claramente denote la onerosidad del acto.-

**Artículo 3º: COMUNÍQUESE**, publíquese, desde al Registro Municipal y Archívese.-

**Dada en Sala de sesiones del CONCEJO DELIBERANTE de Alejandro Roca con fecha 11/04/18.-**

**Prof. Carla Valeria Segovia**  
Secretario

**Dra. Alicia M. Fossati**  
Presidente

*Promulgada según Decreto N° 19/2018 con fecha 12/04/2018*

**Prof. Carlos Manuel Rinaldi**  
Secretaria de Gobierno y  
Coordinación

**Lic. Aldo Oscar Etcheverry**  
Intendente Municipal





**ESCRITURA NÚMERO .....** - **SECCIÓN "A"**: En la localidad de Alejandro Roca, Departamento Juárez Celman de la Provincia de Córdoba, República Argentina, a los ..... días del mes de ..... del año dos mil dieciocho, ANTE MI, María Isabel Juárez, Escribana Pública, Titular del Registro Notarial Número Ciento Tres; **COMPARECEN**: por una parte el Sr. **Julio Domingo GARCIA**, Documento Nacional de Identidad Número 6.135.958, CUIL/CUIT: 20-06135958-4, argentino, mayor de edad, nacido el 22.02.1943, casado en primeras nupcias con Dionilda Nilde Márquez y domiciliado en Zona Rural de Alejandro Roca y por la otra parte el Sr. **Aldo Oscar ETCHEVERRY**, Documento Nacional de Identidad Número 13.204.455, argentino, mayor de edad, nacido el 02.08.1959, casado en primeras nupcias con Liliana Elizabeth Simoncini y domiciliado en Cesar Comolli 140 de Alejandro Roca y el Sr. **Carlos Manuel RINALDI**, Documento Nacional de Identidad Número 29.653.864, argentino, mayor de edad, nacido el 20.11.1982, casado en primeras nupcias con Ana Alicia Danielo y domiciliado en Alberdi 742 de Alejandro Roca. Los comparecientes son personas capaces para el otorgamiento de este acto y de mi conocimiento, DOY FE, que se identificaron como se expresa exhibiendo sus documentos de identidad en legal forma. El Sr. **Julio Domingo GARCIA** concurre a este otorgamiento por sí y en ejercicio de sus propios derechos y los Sres. **Aldo Oscar ETCHEVERRY** y **Carlos Manuel RINALDI**, concurren a este acto en el carácter de INTENDENTE Y SECRETARIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS, respectivamente, de la **MUNICIPALIDAD de ALEJANDRO ROCA**, CUIT: 30-99909725-8, con domicilio legal en Boulevard Roca esquina Dr. Carlos I. Rocha, acreditando la personería invocada y habilidad jurídica ante mí, exhibiendo la siguiente documentación: **El Sr. Aldo Oscar ETCHEVERRY**: **A-) AUTO INTERLOCUTORIO NÚMERO OCHO**, de fecha catorce de Junio de 2015, firmado por el Presidente de la Junta Electoral Municipal Sr. Guillermo S. Dalmaso y los Vocales Bibiana Isabel Castagno y Silvia Noemí Viano; mediante el cual se lo proclama Intendente electo de la localidad de Alejandro Roca. **El Sr. Carlos Manuel RINALDI**: **B-) DECRETO MUNICIPAL N° 44/2017** de fecha 28 de Julio de 2017, firmado por el Intendente Aldo Oscar Etcheverry, donde se lo designa en el cargo que invoca. También presentan: **C-) ORDENANZA MUNICIPAL N° /2018** de fecha ..... de 2018, donde el Concejo Deliberante de Alejandro Roca, FACULTA al Intendente Municipal Sr. Aldo Oscar Etcheverry a SUSCRIBIR la presente escritura en los términos que seguidamente se desarrollan. **D-) Y su correspondiente DECRETO PROMULGATORIO N° /2018** de fecha ..... de 2018. Instrumentos de los que surge que los nombrados cuentan con facultades suficientes para este acto, que en original tengo a la vista para autorizar la presente y juzgo en legal forma, Doy Fe. Agrego a la presente escritura fotocopia certificada por mí de los mencionados documentos, Doy Fe.- Y los comparecientes, en el carácter invocado, **DICEN**: 1-) Que el Sr. **Julio Domingo GARCÍA TRANSFIRIÓ a la Municipalidad de Alejandro Roca**, en este mismo Registro Notarial a cargo de la Escribana autorizante, el dominio de los siguientes inmuebles: **a.- Mediante Escritura Pública número Ochenta y dos Sección "A", de fecha 11.08.2017**, el **INMUEBLE**, ubicado en la localidad de Alejandro Roca, Pedanía Reducción, Departamento Juárez Celman de la Provincia de Córdoba, designado como **LOTE VEINTITRÉS**, POLÍGONO IRREGULAR formado por los puntos A-B-C-D-P-O-N-M-G-H-I-J-K-L-A. Mide: Partiendo del vértice **A**, con rumbo al Sur-Este, línea A-B, de ciento nueve metros ochenta y siete





centímetros; llega hasta el vértice B, desde este vértice con un ángulo interno de  $90^{\circ}36'$ , con rumbo Sud-Oeste, línea B-C, de ciento noventa y siete metros treinta y seis centímetros; llega hasta el vértice C, desde este vértice con un ángulo interno de  $83^{\circ}8'$ ; con rumbo Nor-Oeste, línea C-D, de veintinueve metros treinta y un centímetros llega hasta el vértice D, desde este vértice con un ángulo interno de  $90^{\circ}00'$  con rumbo Nor-Este, línea D-P, de ciento ochenta y cinco metros ochenta y dos centímetros, llega hasta el vértice P, desde este vértice CON UN ÁNGULO EXTERNO de  $83^{\circ}35'$  con rumbo Nor-Oeste línea O-P, de doce metros ocho centímetros; llega hasta el vértice O, desde este vértice con dos ángulos EXTERNOS de  $96^{\circ}25'$  y  $83^{\circ}35'$  con el mismo rumbo Nor-Oeste, línea N-O, de cuarenta metros veinticinco centímetros; llega hasta el vértice N, desde este vértice con dos ángulos EXTERNOS de  $96^{\circ}25'$  y  $83^{\circ}35'$  con el mismo rumbo Nor-Oeste, línea M-N, de doce metros ocho centímetros; llega hasta el vértice M, desde este vértice con un ángulo EXTERNO de  $96^{\circ}25'$  con rumbo Sur-Oeste, línea G-M, de ciento setenta y ocho metros setenta y nueve centímetros; llega hasta el vértice G; desde este vértice con ángulo interno  $90^{\circ}00'$  rumbo Nor-Oeste, línea G-H, de cuarenta metros, llega hasta el vértice H, desde este vértice con un ángulo interno de  $89^{\circ}51'$ , con rumbo Nor-Este, línea H-I, de tres metros cinco centímetros; llega hasta el vértice I; desde este vértice con un ángulo interno de  $90^{\circ}00'$ , con rumbo Sur-Este, línea I-J, de veinte metros; llega hasta el vértice J, desde este vértice con un ángulo interno de  $270^{\circ}00'$  con rumbo Nor-Este, línea J-K, de ciento diez metros, llega hasta el vértice K; desde este vértice con un ángulo interno de  $270^{\circ}00'$  con rumbo Nor-Oeste, línea K-L, de veinte metros; llega hasta el vértice L; desde este vértice con un ángulo interno de  $90^{\circ}00'$  con rumbo Nor-Este, línea L-A, de setenta metros noventa y un centímetros; llega hasta el vértice A, donde se cierra la figura, formando un ángulo interno de  $96^{\circ}25'$ , lo que encierra una superficie total de **NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS METROS VEINTINUEVE DECÍMETROS CUADRADOS** y linda: al Nor-Este, Parcela sin designación de Julio A. Ortiz; al Sud-Este, con Parcela sin designación de Julio Domingo García; al Sur-Oeste, en parte con calle Eduardo Duffy y en parte con Lotes 24, 25 y 26 surgidos del mismo plano y al Nor-Oeste, en parte con los Lotes 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 del Banco Hipotecario S.A, en parte con el lote 22 de Julio D. García y en parte con calle José Hernández. El inmueble se encuentra inscripto por ante el Registro General de la Provincia con relación a la **MATRICULA N° 1.544.593- DEPARTAMENTO JUÁREZ CELMAN (18-04)**; b.- Mediante Escritura Pública número Ochenta y tres- Sección "A", de fecha 11.08.2017, DERECHOS Y ACCIONES EQUIVALENTES A LA MITAD INDIVISA sobre el siguiente **INMUEBLE**, ubicado en la localidad de Alejandro Roca, Pedanía Reducción, Departamento Juárez Celman de la Provincia de Córdoba, designado como **LOTE VEINTICUATRO, DESTINADO A PASAJE PRIVADO**, formado por los puntos M-N-F-G-M, que mide: al Nor-Este, Partiendo del vértice M con rumbo Nor-Este, línea M-N, de doce metros ocho centímetros, llega hasta el vértice N, desde este vértice con un ángulo interno de  $83^{\circ}35'$ ; con rumbo Sur-Oeste, línea F-N, ciento ochenta metros once centímetros; llega hasta el vértice F, desde este vértice con un ángulo interno de  $90^{\circ}00'$ ; con rumbo Nor-Oeste, línea F-G, doce metros, llega hasta el vértice G, desde este vértice con un ángulo interno de  $90^{\circ}00'$  con rumbo al Nor-Este, línea G-M,



ciento setenta y ocho metros setenta y nueve centímetros, llega hasta el vértice M, donde se cierra la figura con un ángulo interno de  $96^{\circ}25'$ ; lo que hace una superficie total de **DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES METROS CUARENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS** y linda: al Nor-Oeste y Nor-Este, con parte de Lote 23 surgido de mismo plano; al Sur-Este, con Lote 25 surgido del mismo plano; al Sur-Oeste, con calle Eduardo Duffy. El inmueble se encuentra inscripto por ante el Registro General de la Provincia con relación a la **MATRICULA N° 1.544.594- DEPARTAMENTO JUÁREZ CELMAN (18-04)**; c.- Mediante Escritura Pública número Ochenta y cuatro- Sección "A", de fecha 11.08.2017, DERECHOS Y ACCIONES EQUIVALENTES A LA MITAD INDIVISA sobre el siguiente **INMUEBLE** de su propiedad, ubicado en la localidad de Alejandro Roca, Pedanía Reducción, Departamento Juárez Celman de la Provincia de Córdoba, designado como **LOTE VEINTISÉIS, DESTINADO A PASAJE PRIVADO**, formado por los puntos O-P-D-E-O, que mide: Partiendo del vértice O con rumbo Nor-Este, línea O-P, de doce metros ocho centímetros, llega hasta el vértice P, desde este vértice con un ángulo interno de  $83^{\circ}35'$ ; con rumbo Sur-Oeste línea D-P, ciento ochenta y cinco metros ochenta y dos centímetros, llega hasta el vértice D desde este vértice con un ángulo interno de  $90^{\circ}00'$  con rumbo al Nor-Oeste, línea D-E, doce metros llega hasta el vértice E, desde este vértice con un ángulo interno de  $90^{\circ}00'$  con rumbo Nor-Este línea E-O, ciento ochenta y cuatro metros cincuenta centímetros llega hasta el vértice O, donde se cierra la figura con un ángulo interno de  $96^{\circ}25'$ ; lo que hace una superficie total de **DOS MIL DOSCIENTOS VEINTIÚN METROS NOVENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS** y linda: al Nor-Este y Sur-Este, con parte del Lote 23 surgido del mismo plano; al Sur-Oeste, con calle Eduardo Duffy y al Nor-Oeste, con Lote 25 surgido del mismo plano. El inmueble se encuentra inscripto por ante el Registro General de la Provincia con relación a la **MATRICULA N° 1.544.596- DEPARTAMENTO JUÁREZ CELMAN (18-04)**; y d.- Mediante Escritura Pública número Ochenta y cinco- Sección "A", de fecha 11.08.2017, el siguiente INMUEBLE: UN LOTE DE TERRENO, ubicado en la Colonia y Pueblo de Alejandro Roca, comúnmente denominado "Alejandro", Pedanía Reducción, Departamento Juárez Celman, Provincia de Córdoba, que según plano de subdivisión se designa como **QUINTA SEIS**, que mide: doscientos metros de Norte a Sud, por doscientos metros de Este a Oeste o sea una superficie total de **CUATRO HECTÁREAS**, que linda: al Norte con lote de Quinta Cinco; al Sur y Este, con calles Públicas y al Oeste, con la Quinta Número uno. El inmueble se encuentra inscripto por ante el Registro General de la Provincia con relación a la **MATRICULA N° 357.832- DEPARTAMENTO JUÁREZ CELMAN (18-04)**.- **2-)** Que en dicha oportunidad las partes encuadraron el acto jurídico de cada una de las mencionadas escrituras como DONACIÓN, sin perjuicio de lo cual en realidad, y así lo reconocen expresamente los comparecientes en este acto, como contraprestación por la adquisición de los inmuebles precedentemente identificados la Municipalidad de Alejandro Roca construyó y entregó al Sr. Julio Domingo García seis unidades de viviendas.- **3-)** Que esta contraprestación fue ejecutada conforme a lo convenido en el Boleto de Compraventa celebrado entre las partes en fecha 03.01.2012, que lleva sus firmas certificadas por la Escribana autorizante, el cual fue aprobado por Ordenanza Municipal N° 23/2012, de fecha 09.05.2012.- **4-)** Que la partes asignaron oportunamente a las seis unidades



habitacionales en su conjunto, un valor total de **PESOS OCHOCIENTOS MIL**. Asimismo, además de la entrega de las unidades habitacionales antes referidas la Municipalidad de Alejandro Roca, asumió formalmente la obligación de transferir a favor del Sr. Julio Domingo GARCÍA y/o de las personas que él designe, los lotes que fueron oportunamente identificados en el Boleto de Compraventa y el Convenio de Transferencia de Inmuebles celebrados por las partes, surgidos de la subdivisión, una vez concluido el trámite de Visación y Protocolización Administrativa del Plano de Mensura, Unión y Loteo, al que fueron sometidos los inmuebles descriptos supra. Dichas transferencias se realizarán oportunamente con el carácter de **DACIÓN EN PAGO**, completando las contraprestaciones comprometidas por la Municipalidad. **5-)** Que el Sr. Julio Domingo García declara haber recibido con anterioridad a este acto la contraprestación inicial mencionada, es decir la entrega de la posesión de las seis viviendas oportunamente comprometidas por la Municipalidad de Alejandro Roca, no teniendo nada que reclamar al respecto.- **6-)** Que como consecuencia de lo manifestado **SURGE EL CARÁCTER ONEROSO** de las adquisiciones efectuadas por la Municipalidad de Alejandro Roca, en relación con los cuatro inmuebles identificados en el punto 1 de la presente, siendo la naturaleza jurídica de la transferencia una **VENTA**, no encuadrándose por lo tanto como donación.- **7-)** Por todo ello, **AMBAS PARTES SOLICITAN** al Registro General de la Provincia tome razón de las manifestaciones precedentemente vertidas en los pertinentes asientos registrales, **ANOTANDO EL CARÁCTER DE COMPRAVENTA** en cada una de la Matrículas de los inmuebles identificados en el punto 1 de esta escritura, modificando la causa de las adquisiciones.- **8-)** **CERTIFICACIONES ADMINISTRATIVAS:** Los inmuebles se encuentran empadronados ante la Dirección General de Rentas bajo las siguientes cuentas y con las bases imponibles que se detallan a continuación para el corriente año dos mil dieciocho: **a.- LOTE VEINTITRÉS:** Cuenta N° 1804-4101566-4, con Base Imponible de \$61.255,00; **b.- LOTE VEINTICUATRO:** Cuenta N° 1804-4101567-2, con Base Imponible de \$14.282,00; **c.- LOTE VEINTISÉIS:** Cuenta N° 1804-4101569-9, con Base Imponible de \$14.736,00; y **d.- LOTE QUINTA SEIS:** Cuenta N° 1804-4164159-0, con Base Imponible de \$3.502.830,00.- **9)** **CERTIFICACIONES CATASTRALES:** **a.- LOTE VEINTITRÉS:** Según Certificado Catastral Código N° 747713, de fecha 28.02.2018, la parcela no registra afectaciones; **b.- LOTE VEINTICUATRO:** Según Certificado Catastral Código N° 747714, de fecha 28.02.2018, la parcela no registra afectaciones **c.- LOTE VEINTISÉIS:** Según Certificado Catastral Código N° 747717, de fecha 28.02.2018, la parcela no registra afectaciones y **d.- LOTE QUINTA SEIS:** Según Certificado Catastral Código N° 747930, de fecha 01.03.2018, la parcela no registra afectaciones. **10-)** Las partes abonaron la suma de **PESOS DOCE MIL**, para que la autorizante deposite el **Impuesto a la Transferencia de Inmuebles- Ley 23.905.-** Leo la presente escritura a los comparecientes, quienes ratifican su contenido firmándola de conformidad.- Todo lo que pasó ante mí, DOY FE.