



*Honorable Concejo Deliberante
San José de Gualeguaychú*

ORDENANZA N° 12572/2021.-

EXPTE.N° 6926/2021 – H.C.D.-

VISTO:

el Expte. N° 550/16 caratulado “DIRECCION DE ASUNTOS LEGALES S/ COMPRA DE TERRENO A PRAITZ AMALIA”; y

CONSIDERANDO:

Que mediante Ordenanza N° 12.028/16 este H.C.D. autorizó al Departamento Ejecutivo la compra de un inmueble de una superficie según mensura de 6 ha 22 as 34 cs, ubicado en Departamento y Ejido de Gualeguaychú, zona de chacras, sobre calle pública s/n°, Plano Catastral N° 4.620, propiedad de la Sra. AMALIA PRAITZ D.N.I. N° 1.935.372, inscripto en el Registro de la Propiedad Local bajo MATRICULA 100.715 D.U. en la suma total de PESOS DOS MILLONES OCHOCIENTOS (\$2.800,000) el cual sería abonado mediante un pago de \$200.000 en efectivo al firmarse la Escritura Pública de compraventa, y la entrega en pago de dos (2) viviendas a construirse por la Municipalidad en terreno de propiedad municipal, sito en Planta Urbana, Manzana 11 D calle Cervantes, inscripto a nombre de esta Municipalidad de San José de Gualeguaychú en mayor extensión bajo Tomo 75 Folio 1560, que se valoraron en Pesos Un Millón Trescientos Mil (\$1.300.000) cada una.

Que mediante Ordenanza N° 12067/2016, rectificatoria de la Ordenanza N° 12.028/2016 se autorizó al Departamento Ejecutivo a realizar tres compraventas simultáneas: una por la cual la Municipalidad compra a la Sra. Amalia Praitz el inmueble registrado bajo Matrícula 100.715 en la suma de Dos Millones Ochocientos Mil Pesos (\$2.800.000) –pagadero mediante un anticipo de \$200.000 y el saldo de \$2.600.000 en Treinta (30) cuotas iguales, mensuales y consecutivas y las otras dos mediante las cuales la Municipalidad vende a la Sras. Amalia Praitz y a su hija Olga Francisca Esmoris, una vivienda a cada una de ellas, sita en Planta Urbana, Manzana 11 D, calle Cervantes, inscriptas a nombre de esta Municipalidad en mayor extensión bajo Tomo 75 Folio 1560 por un precio de \$1.300.00,00 cada una que serán abonadas en treinta (30) cuotas mensuales iguales y consecutivas.

Que mediante Decreto N° 2829/2016 se autorizó el pago de la suma de \$ 200.000 a la Sra. Amalia Praitz, efectivizándose la entrega de la tenencia de la fracción de terreno de Praitz a la Municipalidad.

Que mediante Decretos N° 811/2016 se designó al Escribano Carlos Julián Caraballo para la escrituración del inmueble de Praitz y mediante Decreto N° 1980/2016 se designó al escribano Gustavo Cabrera para la escrituración de la venta de las viviendas a las Sra. Amalia Praitz y Olga Francisca Elisa Esmoris.

ORDENANZA N° 12572/2021.-

Que al momento de escriturar se advierte que en la mensura y ficha de transferencia se habían consignado incorrectamente como superficie con título de la chacra 4 Hs. 12 As. 00 Cs., cuando en realidad correspondía consignar como superficie según título de 8 hs., 3 As., 32 Cs., surgiendo ello de la copia de título obrante a fs. 5/8, encargándose en consecuencia la confección de una nueva mensura y ficha de transferencia, las cuales fueron aprobadas por la Dirección de Catastro en fecha 25/04/2019 y obran agregadas a fs. 84/85 en la que consta como superficie según título 8 hs. 83 As 32 Cas.

Que en fecha 17/03/2017 fallece la titular del inmueble, Amalia Praitz, a quien suceden sus hijas: Mirta Nelly Esmoris, Lilia María Griselda Esmoris, Olga Francisca Elisa Esmoris y sus nietos Silvia Liliana Ledesma, María Guillermina Ledesma y José Oscar Ledesma en representación de su hija pre fallecida: Silva Estela Esmoris tal como surge de la copia de Declaratoria de fecha 23/03/2018 y su ampliatoria de fecha 09/08/2018 recaída en autos "PRAITZ AMALIA S/ SUCESORIO AB INTESTATO (Expediente 6577) que tramita por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 3 de esta ciudad.

Que en fecha 23/08/2021, el Secretario de Hábitat que conjuntamente con la Dirección Legal y Técnica han mantenido negociaciones con los herederos de Amalia Praitz, quienes han manifestado interés en permutar el inmueble de la causante Amalia Praitz por las dos viviendas de propiedad Municipal ubicadas en calle Cervantes, lo cual Secretaría considera conveniente, ello teniendo en cuenta que el inmueble por su ubicación en la zona noroeste de la planta urbana, su superficie y las mejoras que la Municipalidad ha realizado en la zona dotándola de los servicios de agua, cloaca, energía eléctrica, y conectividad vial a través de la apertura de calles en las que ha intervenido con cordón cuneta y badenes, permiten su amanzanamiento y fraccionamiento con destino al banco de tierra Municipal creado mediante Ordenanza 121.249/2018, debiendo ponderar también que esta Secretaría tiene planificado en el predio la construcción de un conjunto habitacional de interés social de 120 viviendas y sus reservas de tierras para infraestructura socio urbana, tal como se ilustra en el anteproyecto que se acompaña.

En cuanto a la conveniencia económica de la operación de permuta, se mantienen a la fecha la equivalencia de precios entre las 6 Hs, 22 As, 34 Cs del inmueble de Praitz y las dos vivienda municipales que se darían en permuta a los herederos, las cuales se encuentran disponibles para su entrega, solicitando en consecuencia, de estimarlo conveniente, se suscriba un compromiso de permuta con los herederos de Amalia Praitz y se eleven las actuaciones al Honorable Concejo Deliberante para su autorización.

Que este cambio en la modalidad de la transacción lleva aparejado a que deba encuadrarse jurídicamente la operación como una permuta, definida por el art. 1172 del Código Civil y Comercial como el

contrato por el cual las partes se obligan recíprocamente a transferirse el dominio de cosas que no son dinero.

Que en fecha 31 de agosto del año del año dos mil veintiuno, y de conformidad a lo dispuesto en la Ordenanza N° 11.728/12, se suscribió un compromiso de permuta entre MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DE GUALEGUAYCHÚ *y los herederos de Amalia Praitz a saber:* 1) MIRTA NELLY ESMORIS, DNI. N° 4.451.756, con domicilio en Pasaje Carlos Spegazzini N° 421, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2) LILIA MARÍA GRISELDA ESMORIS, DNI. N° 5.074.173, 15/10/45, con domicilio en Perú N° 881, de Concordia, 3) MARÍA LUISA SITTNER DNI 4.451.725, con domicilio en calle Presidente Perón N° 420, de Urdinarrain, 4) CATALINA ELVIRA SITTNER DNI 6.281.076, con domicilio en calle Dr. Virginio Silva 1159, de Urdinarrain- y 5) MARÍA GUILLERMINA LEDESMA, D.N.I. 27.590.782, domiciliada en calle Salta N° 364, Barrio Lezca, de la ciudad de Concordia, quien interviene por si y en representación de sus hermanos: JOSÉ OSCAR LEDESMA, D.N.I. 22.402.467, domiciliado en calle Salta N° 364, Barrio Lezca, de la ciudad de Concordia y SILVIA LILIANA LEDESMA, Pasaporte C N° 20.765.921, domiciliada en Route d'Echallens 9 1530, Payerne, Canton Vaud, Suiza, carácter que acreditan con las copias de declaratoria de fecha 23/03/2018 y su ampliatoria de fecha 09/08/2018 recaída en autos "PRAITZ, AMALIA S/ SUCESORIO AB INTESTATO (Expediente N° 6577) que tramita por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 3 de esta ciudad y declaratoria de herederos de fechas 09/08/2018 y 10/03/2020 recaída en autos: "ESMORIS, OLGA FRANCISCA ELISA Y SITTNER, JOSE ENRIQUE S/ SUCESORIO AB INTESTATO (ACUMULADOS)" (Expte. N° 7017) en trámite por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 3 de Gualeguaychú.

Que mediante el referido compromiso de permuta los PROMITENTES asumieron el compromiso irrevocable por el término de 60 días de PERMUTAR con la Municipalidad de Gualeguaychú, en los términos del artículo 1172 y sig. del Código Civil y Comercial, una fracción de terreno de su propiedad, ubicado en esta Ciudad de Gualeguaychú, Zona de Quintas, sección Octava, con una superficie según mensura confeccionada por el Agrimensor Diego R. Migueles, aprobada por la Dirección de Catastro Municipal en fecha 30/04/2019 bajo Plano N° 93821 de 6 Has, 22 As. 34 Cs., y según título inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble en fecha 3/03/1980 bajo Matrícula 100.715 de 8 Has. 83 As., 32 Cas. de titularidad de Amalia Praitz, por dos (2) viviendas de propiedad de la Municipalidad de Gualeguaychú, compuestas de tres habitaciones, baño y cocina comedor a saber: La primera ubicada en Departamento Gualeguaychú, Municipio de Gualeguaychú, Planta Urbana, Sección 4°, Manzana N° 11 D, lote N° 1, domicilio parcelario calle Cervantes N° 1.227, con una superficie según plano de mensura confeccionado por el agrimensor Diego R. Migueles, aprobado por la Dirección de Catastro de la Provincia bajo Plano N° 91.906 de 242,62 m2., y la segunda ubicada en Departamento

ORDENANZA N° 12572/2021.-

Gualeguaychú, Municipio de Gualeguaychú, Planta Urbana, Sección 4º, Manzana N° 11 D, lote N° 2, domicilio parcelario calle Cervantes N° 1.225, con una superficie según plano de mensura confeccionado por el agrimensor Diego R. Migueles, aprobado por la Dirección de Catastro de la Provincia bajo Plano N° 91.907 de 241,58 m2., ambas inscriptas en mayor extensión bajo Tomo 75 Folio 1560, reconociendo los PROMITENTES como incluido en el valor de las propiedades de la Municipalidad, la suma de PESOS DOSCIENTOS MIL (\$ 200.000,00) actualizada a la fecha con la Tasa Activa del Banco de la Nación Argentina, que la Municipalidad de Gualeguaychú abonó a la Sra. Amalia Praitz en fecha 21/11/2016, conforme constancia obrante a fs. 65 del expediente N° 01-000550-2016 caratulado "DIRECCION DE ASUNTOS LEGALES S/ COMPRA DE TERRENO A PRAITZ AMALIA".

Que a fs. 92 obra Informe del Registro de la Propiedad N° 4293 de fecha 6 de Julio de 2021 que da cuenta que Amalia Praitz no está inhibida.

Que por lo expuesto, y atento lo informado por la Secretaría del Hábitat sobre la conveniencia de permutar el inmueble de 6 Hs. 22 As. 34 Cs para destinarla a banco de tierras, por dos viviendas municipales cuyos precios resultan equivalentes corresponde autorizar al Departamento Ejecutivo a realizar la operación mediante el dictado de una nueva Ordenanza, dejando sin efecto la autorización dispuesta mediante Ordenanza N° 12.028/2016 y su rectificatoria N° 12067/2016.

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN JOSE DE GUALEGUAYCHU SANCIONA LA SIGUIENTE:

ORDENANZA

ART. 1º.- AUTORIZESE al Departamento Ejecutivo permutar de PERMUTAR con los *herederos de Amalia Praitz a saber:* 1) MIRTA NELLY ESMORIS, DNI. N° 4.451.756, con domicilio en Pasaje Carlos Spegazzini N° 421, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2) LILIA MARÍA GRISELDA ESMORIS, DNI. N° 5.074.173, 15/10/45, con domicilio en Perú N° 881, de Concordia, 3) MARÍA LUISA SITTNER DNI 4.451.725, con domicilio en calle Presidente Perón N° 420, de Urdinarrain, 4) CATALINA ELVIRA SITTNER DNI 6.281.076, con domicilio en calle Dr. Virginio Silva 1159, de Urdinarrain- y 5) MARÍA GUILLERMINA LEDESMA, D.N.I. 27.590.782, domiciliada en calle Salta N° 364, Barrio Lezca, de la ciudad de Concordia, quien interviene por si y en representación de sus hermanos: JOSÉ OSCAR LEDESMA, D.N.I. 22.402.467, domiciliado en calle Salta N° 364, Barrio Lezca, de la ciudad de Concordia y SILVIA LILIANA LEDESMA, Pasaporte C N° 20.765.921, domiciliada en Route d'Echallens 9 1530, Payerne, Canton Vaud, Suiza en los términos del artículo 1172 y sig. del Código Civil y Comercial, una

fracción de terreno ubicado en esta Ciudad de Gualeguaychú, Zona de Quintas, sección Octava, con una superficie según mensura confeccionada por el Agrimensor Diego R. Migueles, aprobada por la Dirección de Catastro Municipal en fecha 30/04/2019 bajo Plano N° 93821 de 6 Has, 22 As. 34 Cs., y según título inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble en fecha 3/03/1980 bajo Matrícula 100.715 de 8 Has. 83 As., 32 Cas. de titularidad de Amalia Praitz por dos (2) viviendas de propiedad de la Municipalidad de Gualeguaychú, compuestas de tres habitaciones, baño y cocina comedor a saber: La primera ubicada en Departamento Gualeguaychú, Municipio de Gualeguaychú, Planta Urbana, Sección 4°, Manzana N° 11 D, lote N° 1, domicilio parcelario calle Cervantes N° 1.227, con una superficie según plano de mensura confeccionado por el agrimensor Diego R. Migueles, aprobado por la Dirección de Catastro de la Provincia bajo Plano N° 91.906 de 242,62 m2., y la segunda ubicada en Departamento Gualeguaychú, Municipio de Gualeguaychú, Planta Urbana, Sección 4°, Manzana N° 11 D, lote N° 2, domicilio parcelario calle Cervantes N° 1.225, con una superficie según plano de mensura confeccionado por el agrimensor Diego R. Migueles, aprobado por la Dirección de Catastro de la Provincia bajo Plano N° 91.907 de 241,58 m2., ambas inscriptas en mayor extensión bajo Tomo 75 Folio 1560.

ART. 2°.- DEROGASE las Ordenanzas N° 12.028/2016 y su rectificatoria N° 12067/2016.

ART. 3°.- DE FORMA.-

Sala de Sesiones.

San José de Gualeguaychú, 29 de Octubre de 2021.

Lorena Arrozogaray, Presidenta – Jorge A. Cuenca, Secretario.

Es copia fiel que, Certifico.-