

ORDENANZA 2611/2023

VISTO:

La Ordenanza Nº 2575/23 sobre Pliego de Venta de la Licitación Pública Parque Industrial y Tecnológico de Colonia Caroya.

Los Contratos de Compra-Venta de lotes del Parque Industrial y Tecnológico de Colonia Caroya.

Y CONSIDERANDO:

Que los Convenios deben ser ratificados por el Concejo Deliberante, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 109, inciso 28, que establece que el Concejo Deliberante debe ratificar o rechazar los Convenios celebrados por el Departamento Ejecutivo con organismos internacionales, nacionales, regionales, provinciales, municipales o comunales, públicos o privados.

Las atribuciones conferidas al Concejo Deliberante en el artículo 109 de la Carta Orgánica Municipal de Colonia Caroya.

Su tratamiento y aprobación por unanimidad, en Sesión Ordinaria Nº 31 del 20 de septiembre de 2023.

POR TODO ELLO:

**EL CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE COLONIA CAROYA
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA**

Artículo 1º.- Ratifíquese en todos sus términos el Contrato de Compra-Venta de los lotes 43 y 44 correspondiente al Parque Industrial y Tecnológico de Colonia Caroya, suscripto entre la empresa PROYECTO CROPS S.A.S., representada por el Sr. Osvaldo Alejandro Panero y la Municipalidad de Colonia Caroya, representada por el Sr. Intendente, Dr. Gustavo Horacio Brandán, el Secretario de Gobierno, Arq. Adrián Zanier y el Sr. Secretario de Administración, Tec. Miguel Ángel Pérez, cuyo texto forma parte integrante de la presente Ordenanza, como Anexo I.


Artículo 2º.- Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, publíquese y archívese.

DADA EN SALA DR. RAUL RICARDO ALFONSIN DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE COLONIA CAROYA, EN SESIÓN ORDINARIA DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2023.

**Eliana De Buck
Secretaria Legislativa
Concejo Deliberante**

**Alejandro Ghisiglieri
Presidente
Concejo Deliberante**

Anexo I



**MUNICIPALIDAD DE
COLONIA CAROYA**

**CONTRATO DE COMPRA – VENTA DE LOTE
PARQUE INDUSTRIAL Y TECNOLÓGICO**

ESTEBAN ELCOY NANINI
ABOGADO EN C
CALLE 1400 11
5000000 COLONIA CAROYA

Entre **MUNICIPALIDAD DE COLONIA CAROYA**, representada en este acto por el Sr. Intendente Municipal, Dr. GUSTAVO HORACIO BRANDAN, el Secretario de Gobierno Arq. ADRIAN LIONEL ZANIER y el Secretario de Administración, Tec. MIGUEL ANGEL PEREZ, por una parte, en adelante denominada LA VENDEDORA, y por la otra parte **PROYECTO CROPS S.A.S.**, CUIT N.º 30-71628123-6, con domicilio en calle Pordenone (N) N.º330 de la ciudad de Colonia Caroya, Provincia de Córdoba, constituyendo domicilio electrónico sdolivo@smartcampo.com.ar representada en este acto por el Sr. OSVALDO ALEJANDRO PANERO, D.N.I. N.º 21.755.401, en su carácter de administrador titular y representante legal conforme documentación societaria que exhibe en este acto, en adelante denominada LA COMPRADORA, convienen celebrar el presente Contrato de Compra – Venta, sujeto al Código Civil y Comercial de la Nación, al Pliego de Bases y Condiciones de la Licitación Pública N.º07/2023 y a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Antecedentes: Por Ordenanza Municipal N.º 2356/20 se creó el Parque Industrial y Tecnológico de la ciudad de Colonia Caroya. Que la Ordenanza Municipal N.º 2607/23 autorizó al Departamento Ejecutivo Municipal a llamar a Licitación Pública a los fines de proceder a la venta de terrenos baldíos ubicados en el predio del Parque Industrial y Tecnológico de la ciudad de Colonia Caroya. Por medio de Decreto Municipal N.º 484/2023 se dispuso el respectivo llamado a Licitación Pública N.º 07/2023. Habiéndose desarrollado el procedimiento licitatorio, se adjudicaron los lotes N.º43 y 44 a la COMPRADORA conforme se especifica en el artículo 2º del Decreto Municipal N.º 507/2023.-

SEGUNDA: Objeto. La VENDEDORA, a través de sus representantes, vende y transfiere a la COMPRADORA y ésta adquiere, dos (2) lotes de terreno con todo lo edificado, clavado, plantado y adherido al suelo que contiene, destinado a construcción de oficinas comerciales y planta de procesamiento y acondicionamiento de semillas y granos, designados como **Lotes N.º 43 y N.º44 del PARQUE INDUSTRIAL Y TECNOLÓGICO DE LA CIUDAD DE COLONIA CAROYA** (Propiedad N.º 1302-4214097/5, matrícula folio Real N.º 1.661.814, ubicado en el catastro municipal N.º2036 parcela 02 manzana 171 Pedanía cañas de la ciudad de Colonia Caroya, departamento Colon, provincia de Córdoba), lo cuales tienen las siguientes superficies:

El **LOTE 43** mide: veinticinco metros (25m) de frente y contrafrente, y setenta y un metros con setenta y tres centímetros (71,73m) de fondo, lo que totaliza una superficie de **UN MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON VEINTICINCO (1793,25 m²).** -

Avda. San Martín 3899 - Tel.: 03525 - 461111 / Fax 03525 - 461125
C.P. 5223 Colonia Caroya - Provincia de Córdoba - Argentina
info@coloniacaroya.gov.ar :: www.coloniacaroya.gov.ar



El **LOTE 44** mide: veinticinco metros (25m) de frente y contrafrente, y setenta y un metros con setenta y tres centímetros (71,73m) de fondo, lo que totaliza una superficie de **UN MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON VEINTICINCO (1793,25 m²)**. -
El Parque Industrial, del cual el terreno forma parte integrante, se registrá por lo dispuesto en el Libro Cuarto, Título VI del Código Civil y Comercial de la Nación, artículos 2073 al 2086, bajo el régimen del derecho real "CONJUNTOS INMOBILIARIOS - PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL" y su reglamentación.

TERCERA: Precio. Se realiza la venta de los lotes descriptos en la cláusula anterior, conforme el Pliego de Bases y Condiciones de la Licitación Pública N° 07/2023 y Decreto Municipal N° 507/2023, por el monto total del equivalente en moneda de curso legal a dólares estadounidenses, por el **LOTE 43** ciento cuarenta y tres mil cuatrocientos sesenta (U\$S 143.460); y por el **Lote 44** ciento cuarenta y tres mil cuatrocientos sesenta (U\$S 143.460); tomando la cotización oficial Banco Nación dólar tipo vendedor al 04/09/2023, resultando la suma de pesos cincuenta y dos millones cuatrocientos treinta y cuatro mil seiscientos treinta (\$ 52.434.630) por el lote N° 43, y por el Lote N°44 la suma de pesos cincuenta y dos millones cuatrocientos treinta y cuatro mil seiscientos treinta (\$ 52.434.630), **totalizando la presente compra-venta una suma TOTAL, UNICA E INVARIABLE DE PESOS CIENTO CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA (\$104.869.260)**. La COMPRADORA abonará el precio de la siguiente forma: a) previo a este acto, y dentro del procedimiento licitatorio, bajo el concepto de depósito como garantía de mantenimiento de oferta, LA COMPRADORA depositó la suma de pesos CINCO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES (\$ 5.243.463) importe que, una vez resuelta la adjudicación, se imputó como "pago a cuenta" del precio total. b) El saldo, es decir, la suma de pesos NOVENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE (\$ 99.625.797), será abonado en DOCE (12) cuotas mensuales, iguales y consecutivas de pesos OCHO MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS (\$ 8.302.149.75) con más un interés de financiación T.N.A. del treinta y cinco por ciento (35 %), a abonarse en la sede administrativa municipal del 1 al 20 de cada mes a partir de octubre de 2023. En caso de optar como medio de pago el depósito en efectivo o transferencia bancaria, este deberá hacerse a la cuenta del Banco de la Provincia de Córdoba (BANCOR) sucursal 405, cuenta corriente N°40525023705, CBU 0200405501000025023751.

CUARTA: Esta venta se realiza conforme a lo dispuesto por el régimen de conjuntos inmobiliarios, conforme a lo ut supra mencionado y asimismo comprende la transmisión del dominio exclusivo de la o las unidades funcionales privativas individualizadas y la copropiedad del terreno y de las cosas comunes del Parque en todo acorde a la proporción que resultará de los planos de afectación al citado derecho real en Propiedad Horizontal Especial, debidamente aprobado y registrado, y de los

[Handwritten signatures and notes]
OSVALDO FERRER
PM PROYECTO CIUDAD SAS
21755401
MIGUEL ÁNGEL PÉREZ
SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN
MUNICIPALIDAD DE COLONIA CARLOS MARÍA DE CÁRDENAS
ING. ADRIÁN L. ZANER
SECRETARÍA GENERAL
MUNICIPALIDAD DE COLONIA CARLOS MARÍA DE CÁRDENAS
Dr. GUSTAVO H. BRANDÁN
PRESIDENTE
Municipalidad de Colonia Carlos



MUNICIPALIDAD DE
COLONIA CAROYA

reglamentos que se dicten. La COMPRADORA conoce y acepta que no se ha concluido el trámite de afectación del inmueble al régimen de conjunto inmobiliario – Parque Industrial, el cual se encuentra en desarrollo y plena ejecución (Ministerio Finanzas de la Pcia. De Córdoba Expediente 0730-000223/2021 Parque Industrial y Tecnológico Colonia Caroya). La COMPRADORA se obliga a suscribir la escritura pública una vez concluido dicho trámite.-----

QUINTA: La COMPRADORA se obliga a aceptar el contenido del Reglamento de Copropiedad y Administración que rija el Inmueble, las restricciones y las servidumbres que se constituyan, así como a cumplir y aceptar el porcentual que se le asigne para el pago de las expensas.-----

SEXTA: La Unidad a que se refiere el presente contrato se destinarán a la actividad productiva y/o tecnológica y/o Industrial en un todo de acuerdo con lo expresado por la COMPRADORA en la propuesta ofrecida y aceptada oportunamente, todo según la actividad expresamente autorizada por el Ente Promotor del Parque Industrial y Tecnológico de Colonia Caroya, de acuerdo con los usos y la zonificación establecidas, y las normas municipales, provinciales y/o nacionales de aplicación. La COMPRADORA asume la obligación de dar uso efectivo mediante el desarrollo de la actividad declarada. Queda expresamente prohibido para la COMPRADORA y sus sucesores, cesionarios, donatarios, la modificación de la actividad, emprendimiento o desarrollo declarado en la solicitud de adjudicación, a realizar dentro de la unidad funcional objeto del presente, ello sin previo y fehaciente autorización del Ente Promotor o la Comisión Administradora del Parque Industrial y Tecnológico de Colonia Caroya (C.A.P.I.T.C.). Esta condición deberá expresarse en la escritura traslativa de dominio y deberá formar parte del Reglamento de copropiedad y administración.-----

SEPTIMA: Cronograma de obras. Las partes expresamente acuerdan que a los efectos de la afectación de la unidad funcional objeto del presente al uso expresado en la cláusula Segunda, la parte Compradora se obliga a dar estricto cumplimiento al cronograma de obras previsto en el Pliego de Bases y Condiciones que forma parte integrante del presente. El mismo solo podrá ser modificado o prorrogado por el Ente Promotor o el que en el futuro lo reemplace.-----

OCTAVA: El VENDEDOR entregará a la COMPRADORA, la posesión real, efectiva y material del inmueble que le vende, libre de todo ocupante, ya sean personas y/o cosas, dentro de los dos (2) días hábiles inmediatos a la ratificación de este contrato por parte de Concejo Deliberante de Colonia Caroya, entendiéndose esa ratificación como condición de eficacia y validez de lo acordado. Son a cargo de la COMPRADORA, desde el momento de toma de posesión, el pago de impuestos, tasas, contribuciones, expensas, servicios y todo otro gasto que corresponda a las unidades objeto del presente y que no estén alcanzados dentro de los beneficios especiales otorgados por la ordenanza N° 2381/20 y sus modificatorias.-----

NOVENA: La VENDEDORA expresa que el inmueble que se vende, son de su exclusiva propiedad, que se encuentran libres de todo gravamen y que son de libre disponibilidad.-----



DECIMA: El Vendedor se compromete a otorgar la correspondiente escritura traslativa de dominio del inmueble que vende, única y exclusivamente a nombre de la COMPRADORA una vez aprobado por el organismo provincial, el plano de mensura y subdivisión para afectar al régimen de propiedad Horizontal especial – conjunto inmobiliario. A los fines del cumplimiento de la obligación de escriturar por parte de la COMPRADORA, la VENDEDORA deberá notificarle fehacientemente la aprobación dentro de las veinticuatro (24) horas de producida. La VENDEDORA se reserva el derecho de seleccionar el escribano a los efectos del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio de la o las unidades objeto del presente y la escritura de afectación del inmueble al régimen antes expuesto en el presente boleto. Los honorarios, aforos, aranceles, etc. que demande el trámite de escrituración, serán por cuenta de la COMPRADORA.

DECIMA PRIMERA: La falta de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que la COMPRADORA asume por el presente, producirá la mora de pleno derecho y en forma automática, sin necesidad de notificación previa judicial ni extrajudicial, facultando a la VENDEDORA para disponer indistintamente, la rescisión de este Contrato o exigir su cumplimiento, pudiendo reclamar, además, los daños y perjuicios ocasionados por la COMPRADORA. Las mismas consecuencias y efectos tendrá el incumplimiento de parte de la VENDEDORA, de cualquiera de las obligaciones que asume por el presente, especialmente y sin limitarse a ello, si la finalización del trámite de afectación del inmueble al régimen de propiedad horizontal especial, y/o la posterior aprobación de los planos de mensura y subdivisión, no se obtuvieran por razones imputables a la VENDEDORA, de forma tal que con ello se frustrare el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio de las unidades.

DÉCIMA SEGUNDA: El presente contrato, conforme lo establecido en la Carta Orgánica Municipal, está sujeto a la aprobación por parte del Concejo Deliberante de Colonia Caroya, como condición de plena validez y eficacia.

DÉCIMA TERCERA: A los efectos legales del presente, las partes fijan los domicilios declarados ut supra. Asimismo, y por cualquier cuestión judicial emergente del presente, las partes se someten, a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Jesús María, renunciando desde ya a cualquier otro fuero de excepción que pudiere corresponderles, inclusive el federal.

En todo de acuerdo con lo convenido, previa lectura y ratificación de su íntegro contenido, firman ambas partes, dos ejemplares del presente, de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Colonia Caroya, a los dieciocho (18) días del mes de septiembre del año dos mil veintitrés. -

MIGUEL ANGEL PEREZ
SECRETARIO DE ADMINISTRACION
CONCEJO DELIBERANTE DE COLONIA CAROYA

OSVALDO PONEJO
POR PROYECTO CADAS SAS
217555/01

RODRIGUEZ L. RAFAEL
SECRETARIO DE LEGISLACION
CONCEJO DELIBERANTE DE COLONIA CAROYA

GUSTAVO H. BRANDAN
VENDEDOR
Mediador de Colonia Caroya

JOSÉ LUIS DREOS
JUEZ DE PAZ

18 SEP. 2023

Eliana De Buck
Secretaria Legislativa
Concejo Deliberante

Alejandro Ghisglieri
Presidente
Concejo Deliberante