

COMUNIDAD DE LA CIUDAD DE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha: 19/07/17	Hs. 11:45
Numero: 926	Fojas: 22
Expte. N°	
Dirigido:	
Recibido:	

Ushuaia, martes 18 de julio de 2.017

Sr. Presidente del
Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia
Juan Carlos PINO
S / D

De nuestra mayor consideración:

Por la presente tenemos el agrado de dirigimos a Ud. a efectos de presentar adjunto a la presente solicitud de Excepción bajo registro Municipalidad de Ushuaia Nota N° 03861/17, copia compuesta por 21 fs, presentado el día 17 de Julio de 2.017, atento se contemple nuestra situación particular.

Considerando la situación habitacional de la ciudad, y estando en conocimiento de la difícil situación de acceso a tierras, tomamos la decisión de **adquirir de forma particular un terreno**, entregando bienes (camioneta) y pagando cuotas.

Dado el **alto valor de los terrenos**, la única posibilidad factible para nuestra capacidad adquisitiva fue **comprar una porción de terreno**, al señor ALBERTO CESAR MATEO RODRIGUEZ, DNI 29.365.433, quien habiéndose divorciado, como acuerdo en la división de bienes reparte con su ex esposa (Ivana Zerpa) un terreno de su propiedad en partes iguales.

El terreno en cuestión se encuentra sito en la ciudad de Ushuaia, identificado como SECCIÓN J, MACIZO SETENTA Y DOS, PARCELA 9 a, SEGÚN Plano T:F.1-42-06, partida 15607- MATRÍCULA II- A- 12028, Sita frente a Bahía Grande número 2.967 y calle Bahía Torito (**es decir, el terreno cuenta con doble frente**), entre calles Río Olivia y Río Turbio, con una superficie total de DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON CINCUENTA CENTÍMETROS CUADRADOS y la parte que le correspondía al Sr. Alberto Rodríguez se ubica en el frente de la calle Bahía Torito.

Por lo expuesto y con el objeto de obtener el plano de mensura que efectivice la subdivisión y la escritura traslativa de dominio de la parte indivisa del inmueble que le correspondía al Sr. Rodríguez, a fin de perfeccionar la titularización del predio en cuestión a favor nuestro y de la Sra. Zerpa, es que solicitamos la excepción al ArtVII.1.2.1.2. R2: RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA/BAJA. Indicadores urbanísticos Retiro Frontal, parcela mínima y Contra frontal mínimo según V.1.3.1 DETERMINACIÓN DEL ESPACIO LIBRE DEL MACIZO.

A través de este camino administrativo adoptado, una vez cumplido, recién lograremos comenzar el pedido ante un ente bancario de un préstamo con el objeto de construir nuestra vivienda y continuar con la ruta trazada por nuestra familia de auto-gestionarnos la solución habitacional.

Por tal motivo **solicitamos tenga a bien considerar la subdivisión del terreno, de manera tal de poder contar con escritura que nos permita obtener crédito para la construcción de nuestra vivienda unifamiliar.** Estamos en conocimiento de la intensa tarea que se está llevando a cabo para cubrir la gran demanda habitacional, *nosotros solo pedimos que acompañen nuestro esfuerzo personal*, para poder ser propietarios de nuestra propia vivienda, y no continuar alquilando, el anhelo que toda familia tiene, fundamentalmente para garantizar estabilidad a nuestras hijas. Contamos con el consentimiento y deseo de la Sra. Ivana Zerpa en esta solicitud, dado que para su situación personal redundaría en un beneficio.

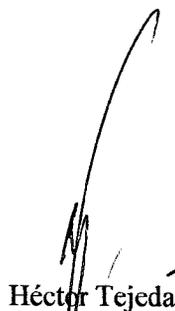
A la espera de una respuesta favorable, saludamos atentamente.



Johanna Sonetti

DNI 30.967.197

CEL. 15467306



Héctor Tejeda

DNI 30.690.264

CEL: 15409361



Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina
Municipalidad de Ushuaia

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA	
Nº	03861
FECHA	17/07/19 12
RECIBIDO POR	Fodupuy

DISPOSICIÓN D.U. Nº 01 12007

ANEXO II

PLANILLA DE PEDIDO DE EXCEPCION

Sr. Director de URBANISMO:

Solicito por su intermedio se tramite la presente solicitud ante las áreas competentes, de acuerdo al siguiente detalle y a la documentación que se adjunta.

UBICACION DE LA OBRA	CALLE: BAHIA GRANDE Nº 2967
PROPIETARIO:	ALBERTO C.M. RODRIGUEZ / IVANA S. ZERPA
OCUPANTE:	
PROFESIONAL ACTUANTE:	DR. ERNESTO ROWLAND R.P.C. Nº 08/98
NOMENCLATURA CATASTRAL:	Parc: 9a Blo: 72 SECC: J
ZONIFICACION:	Proyectos Especiales O.M. N° 4720
Nº DE EXPEDIENTE DE OBRA:	117/2008
ARTICULOS DEL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO A LOS QUE SE SOLICITA LA EXCEPCION:	Art VII 3.2.12 Ind. Urbanísticos Retiro frontal Parcela mínima & Retiro contra frontal.
ARTICULOS DEL CODIGO DE EDIFICACION A LOS QUE SE SOLICITA LA EXCEPCION:	
Nº DE ORDENANZA A LA CUAL SE SOLICITA EXCEPCION:	OM N° 4720

FIRMA DEL PROPIETARIO

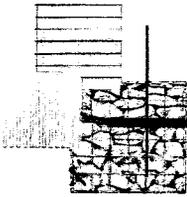
[Handwritten signature]
3.930002

FIRMA DEL PROFESIONAL O TECNICO RESPONSABLE

[Handwritten signature]

FECHA:

[Handwritten signature]
15/07/09



MEMORIA DESCRIPTIVA

La presente tiene por objeto formar parte para la solicitud de pedido de excepción al Código de Planeamiento Urbano para la subdivisión de la parcela denominada catastralmente como **J-72-9a**, sita en la calle Bahía Grande Nº 2967 de la Ciudad de Ushuaia, enunciando una cronología de acontecimientos desde el punto de vista técnico, administrativo y factico, en el cual Señor Héctor Mario Ceferino TEJEDA, DNI 30.690.264, tiene como fin ejecutar el proyecto de vivienda y vida junto a su familia.

La Sra. Ivana Soledad ZERPA y el Sr. Alberto Cesar Mateo RODRIGUEZ presentaron Carpeta Obras Privadas Nº 117/2008 con el proyecto de arquitectura de vivienda unifamiliar, el cual fue aprobado a partir del día 27/03/2008, con el propósito de construir su vivienda en la parcela **J-72-9a** obteniendo el inicio de obra Nº 068/2008 el 31/03/2008, actuando como profesionales la M.M.O. Andrea Olariaga y la M.M.O. Natalia Girardi.

Se firma la escritura Nº SEISCIENTOS UNO (601) Compra Venta (se adjunta copia) entre el Instituto Provincial de Vivienda de Tierra del Fuego a favor del Sr. Alberto Cesar Mateo RODRIGUEZ, adjudicación por disolución de sociedad conyugal el día 30 de Octubre 2015 a favor de Alberto Cesar Mateo RODRIGUEZ e Ivana Soledad ZERPA, resolviendo otorgar el único bien de la sociedad conyugal, la parcela denominada catastralmente como **J-72-9a**, en mitades iguales con todo lo edificado, plantado y adherido al suelo.

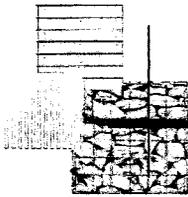
La Sra. Ivana Soledad ZERPA solicita nuevo inicio de obra el cual es otorgado con fecha 11/11/2015, con número de registro Nº 433/2015. Se adjunta copia de certificado y deslinde de fecha 14/01/2017, el cual posee las dimensiones de una superficie cubierta construidas estimando un avance de obra del 60% de la misma y hasta el día de la fecha no cuenta con final de obra de acuerdo a la Carpeta Municipal Nº 117/2008.

El 23 de Mayo de 2016 se firma la Escritura DOSCIENTOS ONCE (211) (se adjunta copia) Poder Especial Irrevocable de Alberto Cesar Mateo RODRIGUEZ a favor de Héctor Mario Ceferino TEJEDA por el plazo de diez (10) años se otorgue asimismo la escritura traslativa de dominio de la parte indivisa del inmueble de su propiedad ubicado en Ushuaia identificada catastralmente como **J-72-9a**, según Plano TF 1-42-06 y se lo faculta a realizar diversos trámites ante diferentes entes; y se firma boleto de Compra-Venta del predio en cuestión sellados ante la Dirección de Rentas de la provincia el día 24 de mayo de 2016 (se adjunta copia).

El Sr. Héctor Mario Ceferino TEJEDA contrató a la arquitecta Gisela Celi con el objeto de realizar proyecto de Vivienda en la parcela **J-72-9a** el planteo proyectual realizado por la profesional fue conviniendo la subdivisión parcelaria a través de Plano de mensura de Propiedad Horizontal en función a la implantación planteada por la MMO Olariaga, el proyecto de las dos viviendas cumplimentan el marco de los Códigos de Planeamiento y Edificación vigentes. Asimismo por el planteo proyectual se efectuó el cálculo de estructura con el objeto de presentar la carpeta municipal de la propuesta encontrándonos sin posibilidad de presentar la misma.

Ante esta situación la Dirección de Obras Privadas no permite que dos profesionales actúen al mismo tiempo en dos obras diferentes en el mismo predio, de acuerdo al planteo de esta oficina y bajo el marco normativo vigente debería esperar que la Sra. Ivana Soledad ZERPA cuente en su obra con certificado final de obra y recién Héctor Mario Ceferino TEJEDA podría presentar la carpeta municipal correspondiente.

A lo descripto en el párrafo anterior se genera este apartado en función a lo suscitado y entendimiento de este profesional que sería necesario generar un acto administrativo intermedio, de claro concepto técnico y jurídico que permita desarrollar los procesos administrativos ante la Municipalidad de Ushuaia de presentación de las carpetas municipales, que aclarare las responsabilidades civiles ante la ejecución de viviendas dada la situación acaecida y que provoca esta solicitud, con el objeto de dar solución habitacional a los vecinos de Ushuaia ya que estos casos son comunes en esta ciudad y se irán incrementando porque los vecinos tienden a resolver y



autogestionar su solución habitacional. En los últimos tiempos en el marco inflacionario que vive el país, cada día que se atrasa el comienzo de la obra se incrementa la relación entre el valor del m² de vivienda y el capital que ingresa en el seno familiar que trabajan bajo dependencia, como este caso. Claro ejemplo es el de la Sra. Ivana Soledad ZERPA, la cual aun no puede terminar su vivienda y está en curso de solicitar un préstamo con el objeto de finalizar y comenzar a residir en la misma.

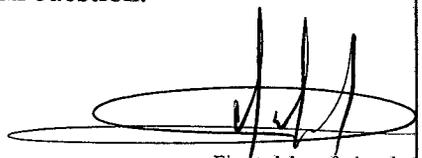
Ampliando el párrafo precedente bajo otro concepto, si la Dirección de Obras Privadas permitiera que dos profesionales actúen al mismo tiempo en dos obras diferentes en el mismo predio, los propietarios podrían realizar el plano de mensura de Prehorizontalidad, y podrían solicitar préstamos hipotecando la parte que le corresponde a cada propietario.

Por lo expuesto hasta aquí el Sr. Héctor Mario Ceferino TEJEDA ha quedado inhabilitado para continuar con los trámites pertinentes a la aprobación del proyecto e imposibilitado de solicitud de préstamo por su parte, por lo tanto se propone generar la subdivisión parcelaria de la parcela denominada catastralmente como **J-72-9a** de acuerdo a Anexo I, quedando una sup. Aproximada de 126,11 m² para el sr TEJEDA y una sup. Aprox de 126,38 m² para la Sra. ZERPA, procurando la autonomía de los propietarios sobre las parcelas propuestas. Otra condición que se intenta resolver técnicamente con la propuesta es la independencia en la solución de la instalación cloacal y pluvial resolviéndola por gravedad para el Sr. Héctor Mario Ceferino TEJEDA en función a la diferencia de nivel entre las dos líneas municipales y la topografía del terreno de acuerdo a Anexo II.

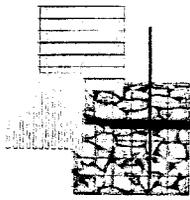
De acuerdo a la propuesta de parcelamiento se solicita excepción a los incisos a) y e) del Art. IV.4.7 "Parcelas de Interés Social" del CPU asemejándolo al inciso VI) parcelas de interés social del Anexo II de la Ordenanza Municipal Nº 4.720, considerando la propuesta de interés social en virtud que dos vecinos de la ciudad de Ushuaia y en conjunto con su familia, el Sr. Héctor Mario Ceferino TEJEDA intenta autogestionarse la solución habitacional sin esperar que el estado se lo provea.

Con respecto al proyecto propuesto en la cual se implantaría en la parcela **J-72-9a** que le corresponde al Sr. Héctor Mario Ceferino TEJEDA se solicitara excepción al ArtVII.1.2.1.2. R2: RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA/BAJA. Indicadores urbanísticos Retiro Frontal, parcela mínima y Contra frontal mínimo según V.1.3.1 DETERMINACIÓN DEL ESPACIO LIBRE DEL MACIZO, bajo la propuesta de subdivisión a la parcela para el Sr. TEJEDA y la propuesta proyectual en los Anexos III, VI y V, aproximadamente el FOS sería 0,34, el FOT 1,08, quedando una superficie libre de terreno 83,16m² por debajo a lo solicitado para la Zonificación Proyectos Especiales Ordenanza Municipal Nº 4720 incisos VI.

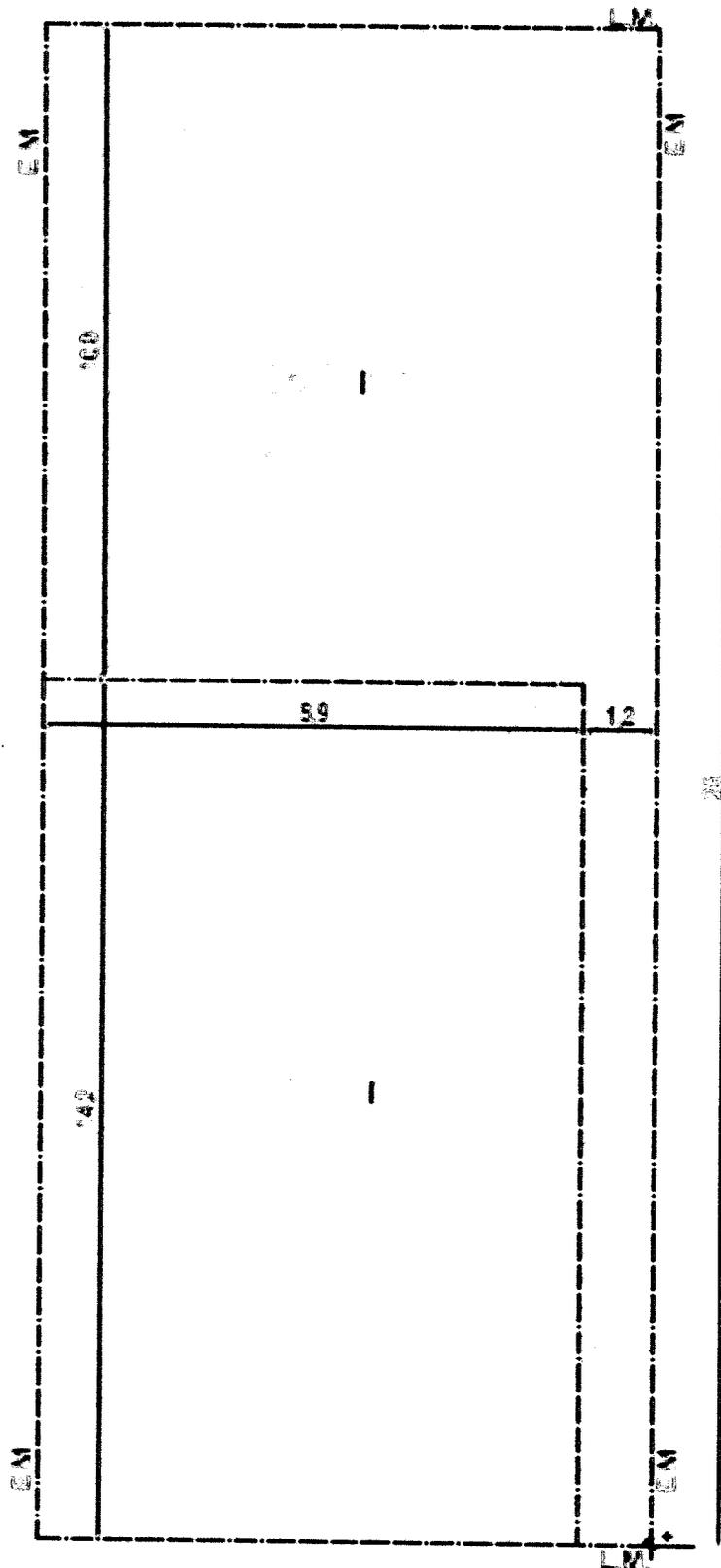
Este pedido de excepción al Código de Planeamiento se realiza apelando se considere la situación económica-financiera que impera en el país, ya que el Sr. Héctor Mario Ceferino TEJEDA ya ha abonado a la Arq. Gisela Celi por el proyecto, documentación y el cálculo de estructura, por lo tanto para adecuar al Código de Planeamiento el proyecto de arquitectura de la vivienda se debería generar otro proyecto, lo que conllevaría una mayor erogación por parte del Sr. Héctor Mario Ceferino TEJEDA en documentación y calculo de estructura, que además actualmente continua abonando cuotas de acuerdo a la Clausula Segunda de Boleto de Compra-Venta hasta mayo del año 2018, por todo esto se ha realizado un gran esfuerzo desde el punto de vista económico y sumándole que los propietarios Ivana Soledad ZERPA y Héctor Mario Ceferino TEJEDA todavía deben asumir el costo del Plano de Mensura que efectivice la subdivisión y la escritura traslativa de dominio de la parte indivisa del inmueble que le correspondía al Sr. Rodríguez, con el objeto de perfeccionar la titularización del predio en cuestión.



Firma del profesional

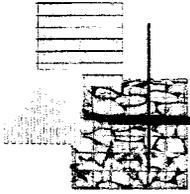


ANEXO I

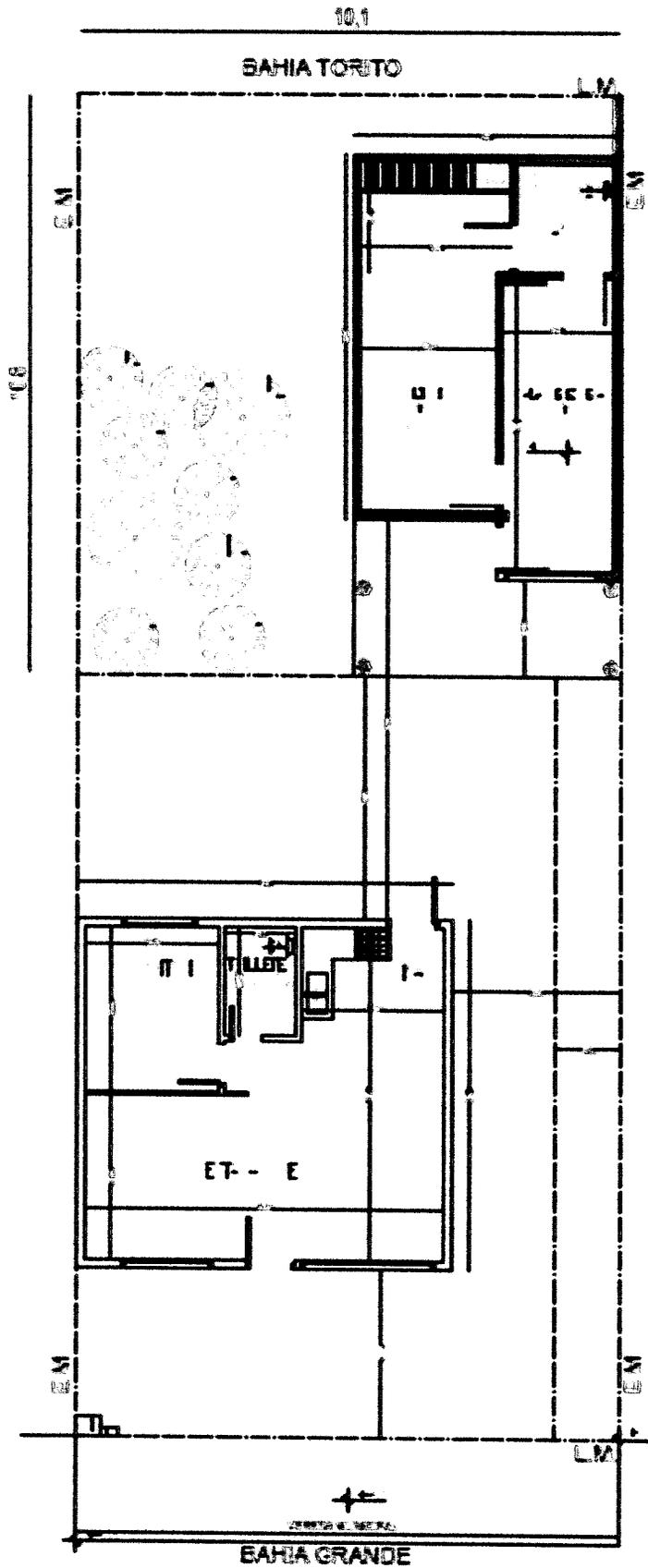


PROPUESTA DE SUBDIVISION

Firma del profesional

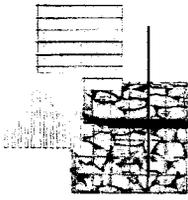


ANEXO III

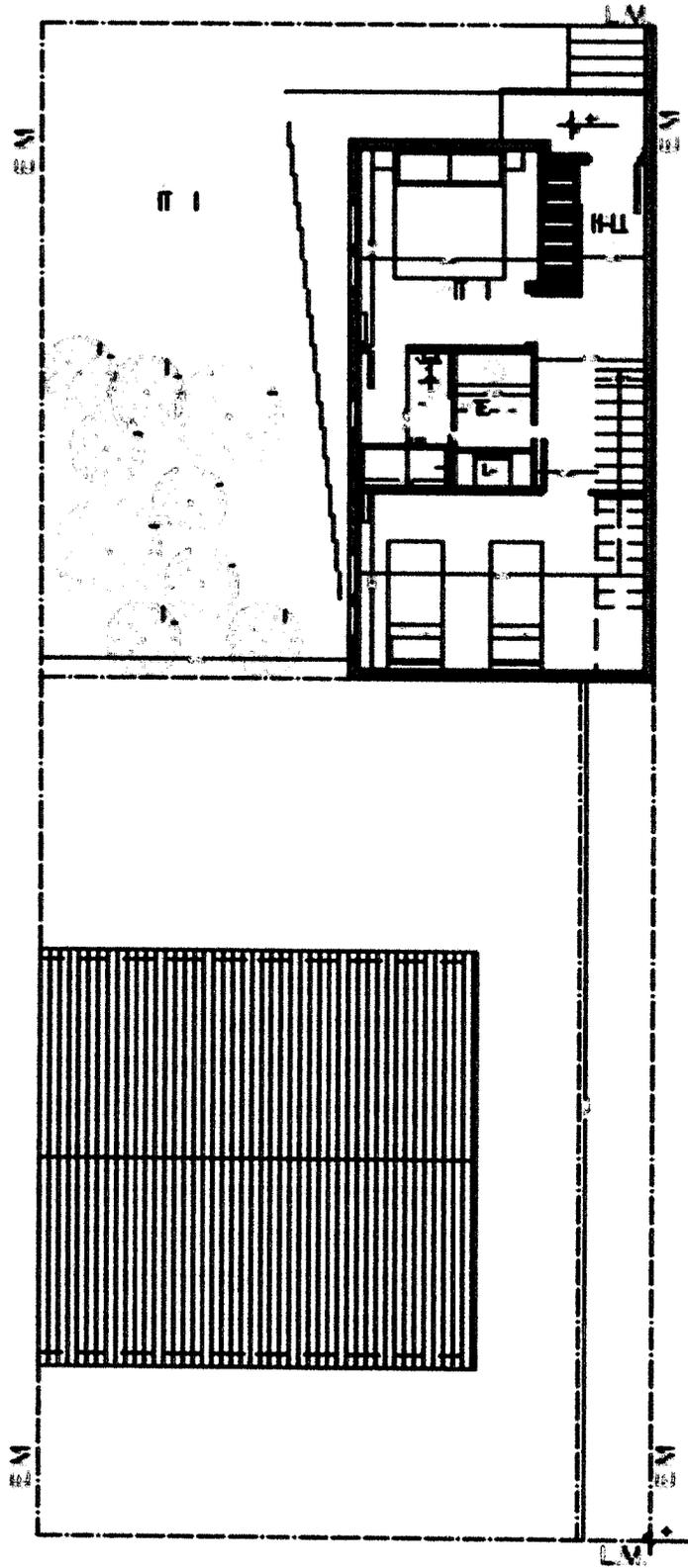


SUBSUELO cubiertos 36.56m²

Firma del profesional

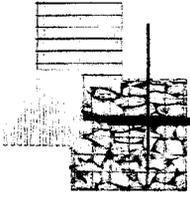


ANEXO VI

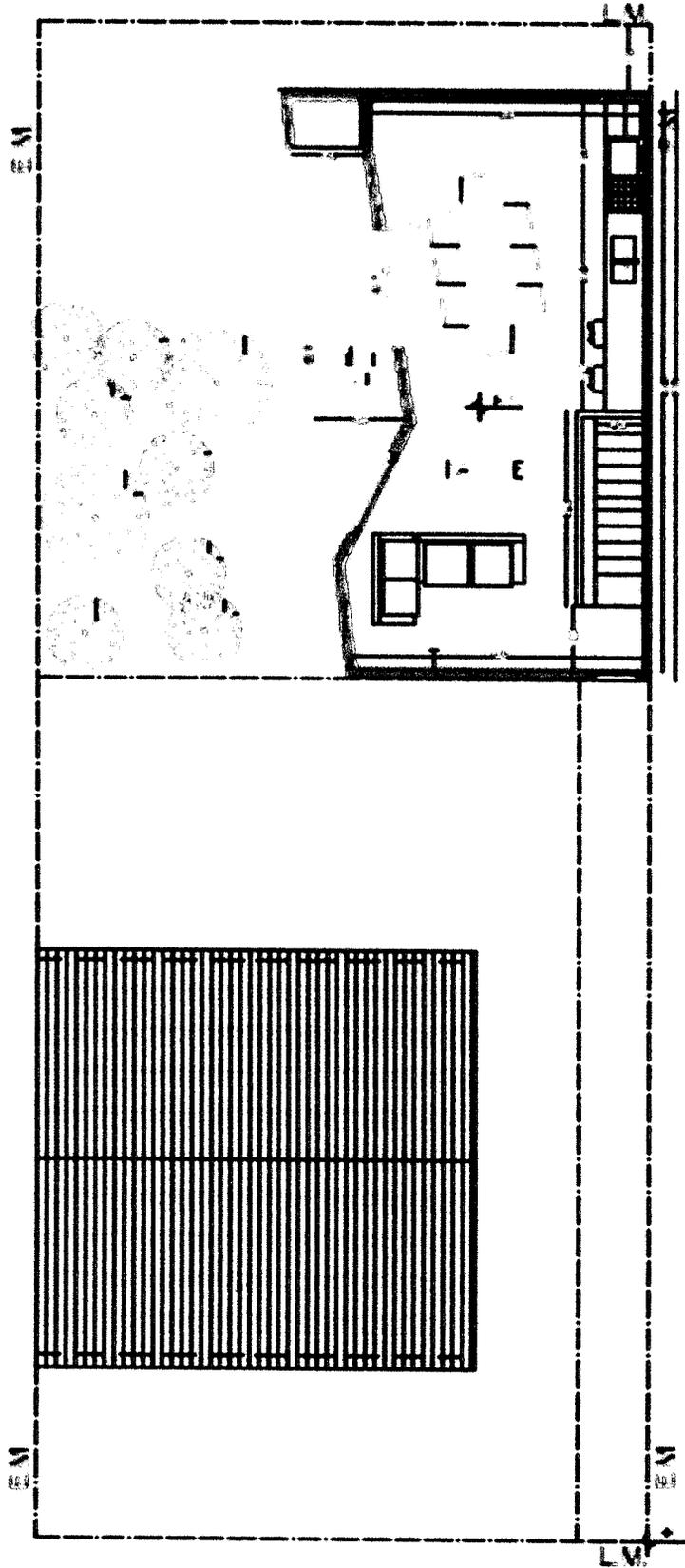


PLANTA BAJA 41.50m²

Firma del profesional



ANEXO V



PLANTA ALTA 45.01m² BALCON 8.82m²

Firma del profesional



ACTUACION NOTARIAL
LEY 2851

196758
05/11/2015 10:15
notarial
Trámite normal

MARINA IVANEC
ESCRIBANA
MAT. N° 13

B 00215657

1 Folio 1872.- PRIMER TESTIMONIO.- ESCRITURA NUMERO
2 SEISCIENTOS UNO.- COMPRAVENTA: INSTITUTO PROVINCIAL DE
3 VIVIENDA a favor de ALBERTO CESAR MATEO RODRIGUEZ.-
4 ADJUDICACION POR DISOLUCION DE SOCIEDAD CONYUGAL.- En la
5 ciudad de Ushuaia, Capital de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del
6 Atlántico Sur, República Argentina, a TREINTA días del mes de OCTUBRE del
7 año DOS MIL QUINCE, ante mí, MARINA IVANEC, Escribana Titular del
8 Registro Notarial Número Once de la Provincia, comparecen: las personas que se
9 identifican y expresan sus datos como se indica a continuación, a quienes identifico
10 conforme el artículo 306 inciso "a" del Código Civil y Comercial de la Nación: por
11 una parte don MIGUEL ANGEL CARO, argentino, nacido el 4 de marzo de 1962,
12 Documento Nacional de Identidad 14.806.818, Clave Única de Identificación
13 Laboral 20-14806818-7, divorciado, mayor de edad, domiciliado legalmente en
14 Francisco González 651 de esta ciudad, de mi conocimiento, doy fé; y por la otra
15 parte los señores don ALBERTO CESAR MATEO RODRIGUEZ, nacido el 8 de
16 marzo de 1982, hijo de Carlos Pedro Rodríguez y de Alicia Delia de la Merced
17 Aguilar, Documento Nacional de Identidad 29.365.433, Clave Única de
18 Identificación Laboral 20-29365433-7, domiciliado en Gendarme Argentino 1091,
19 de esta ciudad, y doña IVANA SOLEDAD ZERPA, nacida el 17 de diciembre de
20 1985, hija de Carlos Zerpa y de Rosalía Farfán, Documento Nacional de Identidad
21 31.936.062, Clave Única de Identificación Laboral 27-31936062-5, domiciliada en
22 64 Viviendas, Tira 2, 1º Piso, Departamento "B", Barrio Laninoamericano, ambos
23 argentinos, mayores de edad, divorciados entre sí, a mérito de Sentencia de Divorcio
24 de fecha 13 de junio de 2014, dictado en autos caratulados: "ZERPA, Ivana Soledad
25 y RODRIGUEZ, Alberto Cesar Mateo sobre DIVORCIO POR PRESENTACION



B 00215657

CONJUNTA (ARTICULO 214 INCISO SEGUNDO CODIGO CIVIL”, Expediente 26
2579/12, que se tramitó ante el Juzgado de Familia y Minoridad número Dos, 27
Distrito Judicial Sur de esta Provincia, a cargo del Juez Marco Mellien, Secretaría a 28
cargo de la Doctora María Eugenia Díaz.- **INTERVIENEN:** El primer 29
compareciente lo hace en nombre y representación y en su carácter de Presidente 30
del **“INSTITUTO PROVINCIAL DE VIVIENDA”**, Clave Única de 31
Identificación Tributaria 33-60924395-9, con domicilio legal en Francisco González 32
651 de esta ciudad, a mérito de: a) Ley Provincial 19, promulgada el 27 de julio de 33
1992 por Decreto 1272; b) Decreto 1957/15 de fecha 02 de septiembre de 2015 que 34
en fotocopia certificada tuve a la vista y en copia por mí autenticada obra agregada 35
al folio 1796, Protocolo corriente, de este mismo Registro, al que me remito, 36
asegurando el señor Caro que sus procuraciones se encuentran plenamente vigentes, 37
sin restricción, ni limitación alguna, doy fé; y el segundo y la tercer compareciente 38
por su propio derecho.- Y según concurren, dicen: **PRIMERO:** Que don **MIGUEL** 39
ANGEL CARO, en nombre y representación del **“INSTITUTO PROVINCIAL** 40
DE VIVIENDA”, **DICE:** Que **TRANSFIERE A TITULO DE VENTA** a don 41
ALBERTO CESAR MATEO RODRIGUEZ, un inmueble con todo lo clavado, 42
plantado y adherido al suelo sea por accesión física o moral, que según plano T.F.1- 43
42-06 se designa como: **PARCELA NUEVE-a, del MACIZO SETENTA Y DOS,** 44
de la SECCION J, ubicada frente a calle Bahía Grande número 2967 y calle Bahía 45
Torito, entre calles Rio Olivia y Rio Turbio, y consta de una superficie de 46
Doscientos cincuenta y dos metros cuadrados cincuenta decímetros cuadrados 47
(252,50m²), con las siguientes medidas: un frente Sur Este de diez metros diez 48
centímetros; un costado Sur Oeste de veinticinco metros; otro frente Nord Oeste de 49
diez metros diez centímetros; y otro costado Nord Este de veinticinco metros.- 50





AGUACION NOTARIAL
LEY 205



MARINA IVANEC
ESCRIBANA
MAT. N° 13

B 00215658

1 Linderos: al Sur Este con calle Bahía Grande, en medio con parte del Macizo 73; al
2 Sur Oeste con la parcela 10a; al Nord Oeste con calle Bahía Torito, en medio con
3 parte del Macizo 65B; al Nord Este con la parcela 8a, todas de su mismo Macizo.-
4 El esquinero Sur de la parcela dista veintinueve metros noventa y cuatro centímetros
5 del esquinero Sur de su propio Macizo.- NOMENCLATURA CATASTRAL:
6 Departamento: Ushuaia, Sección J, Macizo 72, Parcela 9a.- PARTIDA: 15607.-
7 VALUACION FISCAL: \$1.009,84.- Matrícula II-A-12028.- **BAJO TALES**
8 **CONCEPTOS** se realiza esta venta por el precio total y convenido de PESOS
9 DIECISEIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y UNO CON SETENTA Y OCHO
10 CENTAVOS (\$16.591,78.-), en el marco de la Resolución Reglamentaria número
11 19 Anexo I y Contrato del Instituto Provincial de Vivienda número 0432, de fecha
12 18 de octubre de 2007, suma que don Jose Luis Del Giudice declara que su
13 representada tiene percibido íntegramente antes de este acto, según surge del
14 Certificado de Libre Deuda expedido por el Instituto Provincial de Vivienda con
15 fecha 18 de febrero de 2011, otorgando al comprador suficiente recibo y carta de
16 pago.- **EN CONSECUENCIA**, la parte vendedora transmite al adquirente todos los
17 derechos de propiedad, posesión y dominio que sobre el bien descripto tenía y le
18 correspondía.- **ENTERADO** el adquirente de esta venta efectuada a su favor, acepta
19 la misma, manifestando que se encuentra en posesión material de lo adquirido por
20 tradición realizada con anterioridad a este acto sin intervención notarial.-
21 **SEGUNDO: ADJUDICACION POR DISOLUCION DE SOCIEDAD**
22 **CONYUGAL:** Don ALBERTO CESAR MATEO RODRIGUEZ y doña IVANA
23 **SOLEDAD ZERPA**, son divorciados entre sí, a mérito de Sentencia de Divorcio
24 antes mencionada, que en original tuve a la vista y en fotocopia autenticada agrego a
25 la presente, y con motivo del Divorcio, y de la consecuente Disolución de la



B 00215658

Sociedad Conyugal, han resuelto **ADJUDICARSE** el único bien de la Sociedad Conyugal, en mitades iguales, con todo lo edificado, plantado y adherido al suelo, sito en la ciudad de Ushuaia, antes relacionado.- **EN CONSECUENCIA**, manifiestan que por la presente declaran extinguida la indivisión post comunitaria en relación con el bien adjudicado, que entienden que no restan créditos exigibles y de ninguna naturaleza. Don **ALBERTO CESAR MATEO RODRIGUEZ** y doña **IVANA SOLEDAD ZERPA** agregan que transfieren todas las acciones reales o personales que pudieran corresponderles y manifiestan su conformidad y aceptación por ser lo convenido, agregando que se halla en posesión real y material del inmueble por la tradición efectuada antes de ahora, pacíficamente y sin oposición de terceros.- **CONSTANCIAS NOTARIALES:** **I) LE CORRESPONDE** el bien al Instituto Provincial de Vivienda, por: a) Venta que en mayor superficie hiciera a su favor el Banco Provincia de Tierra del Fuego, mediante escritura número 378, de fecha 27 de diciembre de 1996, pasada al folio 1133, Protocolo del año 1996, ante la Escribanía General de Gobierno, entonces a cargo del escribano Axel A. Reynoldi, de lo que se tomó razón en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo la Matrícula II-A-4949.- b) Posteriormente, por escritura número 164 de fecha 16 de agosto de 2007, pasada al folio 551, se procedió a realizar la subdivisión parcelaria que dio origen entre otras a la Parcela 1, Macizo 72, Sección J, de lo que se tomó razón en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo la Matrícula II-A-11681.- c) Por Subdivisión Parcelaria de fecha 16 de octubre de 2007, escritura 229, pasada al folio 856, se dio origen a las Parcelas 1a y 2 "a" 11, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo las Matrículas: II-A-11865, II-A-11866, II-A-11867, II-A-11868, II-A-11869, II-A-11870, II-A-11871, II-A-11872, II-A-11873, II-A-11874, y II-A-11875.- Y d) Finalmente por escritura de Mensura, Unificación y División

26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

MARINA
ESCRIBANA
MATEO



AGUACION NOTARIAL
LEY 285



MARINA IVANEC
ESCRIBANA
MAT. N° 13

B 00215659



1 Parcelaria, se dio origen, entre otras a la parcela objeto de la presente, la cual se
2 inscribió bajo la **Matrícula II-A-12028** en fecha 21 de abril de 2008, ambas
3 escrituras otorgadas ante la Escribanía General de Gobierno.- **II) DE LOS**
4 **CERTIFICADOS**, que agrego a la presente, surge: a) Con los expedidos por la
5 Municipalidad de Ushuaia: Que no existen deudas al día de la fecha en concepto de
6 Impuesto Inmobiliarios, Tasa General por servicios Municipales ni Servicios de
7 Obras Sanitarias Provincial.- b) Con los expedidos por el Registro de la Propiedad
8 Inmueble con fecha con fecha 26 de octubre del corriente año, bajo el número
9 196118 (Dominio), y con fecha 20 de octubre del corriente año, bajo el número
10 195807 (Inhibición), SE JUSTIFICA: a) Que la vendedora no se halla inhibida para
11 disponer de sus bienes; b) Que lo deslindado consta inscripto a nombre del Instituto
12 Provincial de Vivienda, en la forma relacionada, y que no reconoce embargos,
13 hipotecas ni más derecho real que una **SERVIDUMBRE** sobre nacimiento y
14 corrientes de agua y demás condiciones establecidas en su título de propiedad.- El
15 adquirente queda obligado a las disposiciones del Decreto 27.774 de fecha 10 de
16 Octubre de 1944, que reemplaza al artículo 63 del Decreto del 8 de Noviembre de
17 1906 reglamentario de la Ley número 4167, así como la servidumbre sobre
18 nacimientos y corrientes de agua establecida por Decreto de fecha 4 de Febrero de
19 1908.- Se hace constar además, como lo establece el Decreto 82.474 de fecha 15 de
20 Enero de 1941, que el Estado podrá efectuar trabajos de exploración en busca de
21 petróleo y demás hidrocarburos fluidos dentro de la tierra de que se trate y
22 explotarlos.- El Estado deberá en cualquier caso indemnizar al superficiario por los
23 daños y perjuicios reales que se le acarrearán con la exploración y la explotación.- En
24 ningún caso la tasación del inmueble podrá considerarse en el valor del mismo, el
25 mayor valor que importe la existencia de petróleo descubierto en el inmueble.- c)



B 00215659

Que el mismo se encuentra afectado al cumplimiento de las obligaciones previstas en el Decreto número 32.530/48.- El adquirente o sus sucesores por cualquier título no podrán transferir este inmueble sin la previa autorización de la Dirección de Seguridad de Fronteras.- No se recabó la previa autorización a la Dirección de Seguridad de Fronteras, en virtud de lo prescripto por Artículo 3° de la Resolución 166/09 del Ministerio del Interior – Zona de Seguridad de Fronteras.- III) Que esta operación no se encuentra alcanzada por el Impuesto a las Ganancias por ser la enajenante Entidad Estatal.- IV) IMPUESTO DE SELLOS: a) Venta: Se retiene suma alguna en concepto de Impuesto de Sellos por aplicación del artículo 21 de la Ley Nacional 21.581 y del artículo 11 de la Ley Provincial 19, por la suma de Pesos ciento veinticuatro con sesenta y ocho centavos (\$124,68.-); y no se abonan tasas fiscales por encontrarse exento según el artículo 181 de la Ley Provincial 532 y los artículos 11 y 12 de la Ley Provincial 19; y b) Adjudicación por Disolución de Sociedad Conyugal: Se retiene la suma de Pesos Diez con nueve centavos (\$10,09.-), en concepto de Impuesto de Sellos, la cual será ingresada en la Declaración Jurada del mes a la Dirección General de Rentas de la Provincia.- V) Que a fin de cumplimentar lo normado por la Resolución número 10/04, de la Unidad de Información Financiera, la parte adquirente dio cumplimiento a la misma quedando a resguardo de este Registro Notarial número Once, a mi cargo.- VI) Agrego a la presente fotocopia de: 1) Contrato del Instituto Provincial de Vivienda número 0432, de fecha 18 de octubre de 2007; y 2) Certificado de Libre Deuda expedido por el INSTITUTO PROVINCIAL DE VIVIENDA, con fecha 18 de febrero de 2011.- LEO esta escritura a los comparecientes, quienes según concurren la ratifican, otorgan y firman ante mí, doy fé.- MIGUEL ANGEL CARO.- ALBERTO CESAR MATEO RODRIGUEZ.- IVANA SOLEDAD ZERPA.- Concuerda con

26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

MARINA LV
ESCRIBANA
MAT. N°



ACTUACION NOTARIAL
EEY 2015



B 00215660



MARINA IVANEC
ESCRIBANA
MAT. N° 18

1 su matriz que pasó ante mí, al folio Mil ochocientos setenta y dos, Protocolo del
2 corriente año, del Registro Notarial Número Once, a mi cargo, DOY FE.- PARA
3 **LOS COMPRADORES** expido este Primer Testimonio en CUATRO sellos de
4 actuación notarial numerados B00215657, B00215658, B00215659 y B00215660,
5 que firmo y sello en el lugar y fecha de su otorgamiento.-
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25

MARINA IVANEC
ESCRIBANA
MAT. N° 18

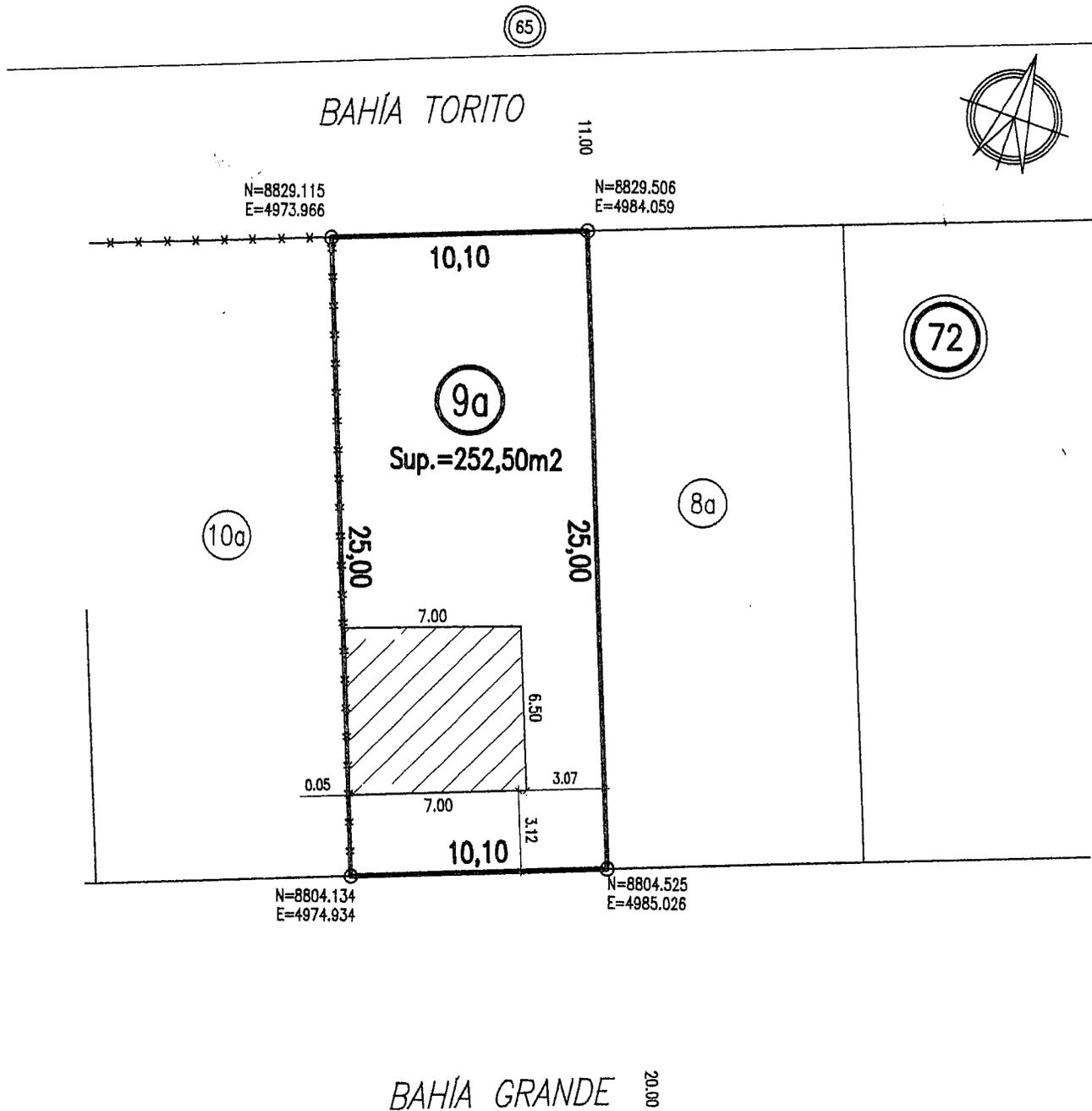


Poder Judicial de la Provincia de Tierra del Fuego
Registro de la Propiedad Inmueble
Delegación Ushuaia
Fecha: 15 NOV 2015
Registrado... COMPRAVENTA... Adj... D. Solución... Sop. Conyugal...
En la Matricula... II-A-17.028 -

SALVADOR STRATICO
Prosecretario
Registro de la Propiedad Inmueble

CERTIFICADO DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO

El Agrimensor que suscribe, Juan Carlos Rühle, Matrícula Nac. N°3020 – CPATDF N°7, con domicilio en Rivadavia N° 163 de la ciudad de Ushuaia, certifica que a pedido de **Sr. HECTOR MARIO CEFERINO TEJEDA** procedió a amojonar mediante las operaciones que son de la práctica de la Agrimensura, el terreno ubicado en la calle Bahía Grande N°2967 individualizado catastralmente por la siguiente nomenclatura: **PARCELA 9a – MACIZO 72 – SECCIÓN J – Dto. USHUAIA.** Las referencias utilizadas, las señales colocadas y las dimensiones verificadas se indican en la descripción gráfica que sigue:



(73)

ESCALA 1:250

REFERENCIAS:

- EHC – Estaca de Hierro Colocada
- EHE – Estaca de Hierro Existente

Sup. Cubierta Construida

Antecedente Consultados:

Plano de Mensura TF 1-42-06
Referido a la red planimétrica de Ushuaia.-

Lugar y Fecha: Ushuaia, 14 de Enero de 2017.-

1849

José Marcelo Santiapichi
Ingeniero Agrimensor
Mat. C.P.A.T.D.F. 20

17 ENE. 2017

JUAN CARLOS RÜHLE
AGRIMENSOR
MATRICULA NACIONAL 3020 – CPATDF 7
RIVADAVIA 163 – USHUAIA – TIERRA DEL FUEGO



ACTUACION NOTARIAL
LEY 285



MARINA IVANEC
ESCRIBANA
MAT. N° 13

B 00224149

1 **Folio 584.- PRIMER TESTIMONIO.- ESCRITURA DOSCIENTOS ONCE.-**

2 **PODER ESPECIAL IRREVOCABLE: ALBERTO CESAR MATEO**

3 **RODRIGUEZ a favor de HECTOR MARIO CEFERINO TEJEDA.-** En la

4 ciudad de Ushuaia, capital de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del

5 Atlántico Sur, República Argentina, a **VEINTITRES días del mes de MAYO del**

6 **año DOS MIL DIECISEIS**, ante mí, Marina Ivanec, Escribana Titular del Registro

7 Notarial Once de esta Provincia, comparece la persona que se identifica y expresa

8 sus datos como se indica a continuación, a quien identifico conforme el artículo 306

9 inciso a) del Código Civil y Comercial de la nación: don **ALBERTO CESAR**

10 **MATEO RODRIGUEZ**, argentino, nacido el 08 de marzo de 1982, Documento

11 Nacional de Identidad 29.365.433, Clave de Identificación Laboral 20-29365433-7,

12 mayor de edad, hijo de Carlos Pedro Rodríguez y de Alicia Delia De La Merced

13 Aguilar, divorciado de sus primeras nupcias de Ivana Soledad Zerpa a mérito de

14 Sentencia de Divorcio de fecha 13 de junio de 2014, dictado en autos caratulados:

15 “ZERPA, Ivana Soledad y RODRIGUEZ, Alberto Cesar Mateo sobre DIVORCIO

16 POR PRESENTACION CONJUNTA (ARTICULO 214 INCISO SEGUNDO

17 CODIGO CIVIL”, Expediente 2579/12, que se tramitó ante el Juzgado de Familia y

18 Minoridad número Dos, Distrito Judicial Sur de esta Provincia, a cargo del Juez

19 Marco Mellien, Secretaría a cargo de la Doctora María Eugenia Díaz, domiciliado en

20 Gendarme Argentino número 1091, de esta ciudad de Ushuaia, de mi conocimiento,

21 doy fé.-**INTERVIENE:** por su propio derecho.- Y **DICE:** Que otorga **PODER**

22 **ESPECIAL IRREVOCABLE** a favor de **HECTOR MARIO CEFERINO**

23 **TEJEDA**, Documento Nacional de Identidad 30.690.264, por el plazo de **DIEZ**

24 **AÑOS (10) AÑOS**, para que actuando en sus nombres y representación, se otorgue a

25 sí mismo, la escritura traslativa de dominio de la parte indivisa del inmueble de su



00224149

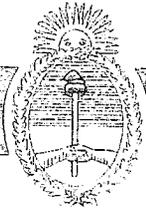
propiedad, ubicado en esta ciudad de Ushuaia, identificado como **SECCIÓN J,**
MACIZO SETENTA Y DOS, PARCELA NUEVE a, según Plano T.F.1-42-06,
sita frente a Bahía Grande número 2967 y calle Bahía Torito, entre calles Río Olivia
y Río Turbio, con una Superficie de DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS
METROS CUADRADOS CON CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS
(252,50m2).- Nomenclatura catastral: Departamento Ushuaia, Sección: J, Macizo:
72, Parcela: 9a.- Partida: 15607.- Matricula II-A-12028.- **AL EFECTO** faculta Al
mandatario pueda realizar Iniciar, proseguir y continuar hasta su total terminación
los trámites necesarios para obtener la conformidad administrativa con la
subdivisión parcelaria, pudiendo suscribir solicitudes, planos, recursos, reclamos.
Presentar constancias de pago, notas, planos. Retirar y desglosar documentación.
SUSCRIPCION DE ESCRITURAS: Suscribir la escritura de mensura y división
parcelaria, sus aclaratorias y rectificatorias, pactando las cláusulas que considere
oportunas y convenientes incluidas, transcripciones obligatorias, otorgar y firmar la
escritura traslativa de dominio, y demás instrumentos públicos y privados que se
requieran con las cláusulas y requisitos propios de su naturaleza; tomar o dar la
posesión jurídica del bien; abonar impuestos, tasas, sellados, contribuciones y gastos
de escrituración; obligarla por evicción y saneamiento con arreglo a derecho;
concurrir ante las autoridades de la Municipalidad de Ushuaia, Gobierno de la
Provincia de Tierra del Fuego, Dirección de Catastro, Registro de la Propiedad
Inmueble; Dirección General de Rentas; Dirección Provincial de Obras y Servicios
Sanitarios, Dirección Provincial de Energía, Camuzzi Gas del Sur Sociedad
Anónima y demás competencias públicas y privadas que fuera menester, siempre
con relación al inmueble consignado, a efectos de solicitar, presentar, firmar, exhibir
y retirar notas, escritos, convenios, planes de pago, libre deudas, planos, planillas,

26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

MARINA
ESCR
MAT.



ACTUACION NOTARIAL



MARINA IVANEC
ESCRIBANA
MAT. N° 13

B 00224150

MARINA IVANEC
ESCRIBANA
MAT. N° 13

1 formularios, declaraciones simples o juradas y demás documentos que fuera
2 necesario; actas, tomar vistas de expedientes, producir informaciones, efectuar
3 protestas y reservas de derecho, solicitar conexiones, retirar medidores; notificarse
4 de resoluciones, aceptarlas, o apelarlas; realizar reparaciones y refacciones que
5 tiendan a la mejor conservación de la cosa y realizar en general cuantos más actos
6 gestiones tramites y diligencias fueren conducentes al mejor desempeño de este
7 mandato.- Otorgar y firmar las escrituras de afectación de Propiedad Horizontal
8 concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación y traslativas de dominio de
9 las unidades funcionales o complementarias resultantes a favor de la persona o
10 personas que viere convenir, pudiendo serlo incluso la propia mandataria (Artículo
11 368 y 1325 del Código Civil y Comercial de la Nación), y demás instrumentos
12 públicos y privados, con las cláusulas y requisitos propios de su naturaleza, dar o
13 tomar la posesión jurídica de los bienes resultantes, abonar impuestos, tasas,
14 contribuyentes y gastos de escrituración, obligada por evicción y saneamiento con
15 arreglo a derecho, cobrar y percibir las sumas correspondientes al pago de dichas
16 operaciones, al contado o a plazos, pudiendo aceptar la constitución de hipoteca por
17 saldo de precio; y realizar por ultimo cuantos más actos y gestiones sean
18 conducentes al mejor desempeño de este mandato.- La irrevocabilidad del presente
19 mandato se otorga por un plazo de **DIEZ (10)** años a contar de la presente, y en los
20 términos del artículo 1330 y concordantes del Código Civil y Comercial de la
21 Nación. La causa de la irrevocabilidad del presente mandato es en virtud de haberse
22 firmado un contrato de Compraventa de Inmueble en el día de la fecha y del que
23 surge en su parte pertinente que la operación se realizó por la suma total de **PESOS**
24 **SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA (\$**
25 **684.280,00.-)**, los cuales serán abonados por la compradora dentro del plazo



00224150

MARIN IV.
ESC. IBA
MAT. N°

estipulado en la mencionada venta, que en original tengo a la vista y en fotocopia
autenticada agregaré con el respectivo Impuesto de Sellos ingresado.- Expone El
poderdante que la cancelación total de las sumas de dinero adeudadas por los
compradores en los tiempos y forma, serán condición suspensiva tanto de la
irrevocabilidad como del mandato mismo.- Este poder no se extingue por
fallecimiento o incapacidad sobreviniente de la parte poderdante y la revocación por
justa causa deberá ser resuelta y notificada por vía judicial exclusivamente;
asimismo se confiere sin limitaciones dentro del referido objeto, cumpliendo con las
exigencias de los artículos 1330 y 1333 sucesivos y concordantes del Código Civil y
Comercial de la Nación, pues se confiere para un negocio especial, responde a un
convenio celebrado entre la parte mandante y la parte mandataria, y se otorga por un
plazo determinado, vencido dicho plazo continuará vigente como mandato especial.-
La parte mandataria queda relevada de rendir cuentas de su gestión, quedando a
cargo de la misma el pago de todos los gastos y honorarios que demande el
otorgamiento de los actos autorizados por el presente poder y todo otro que
requieran los mismos.- La parte mandante faculta además a la parte mandataria para
que en su nombre y representación realice todas las gestiones necesarias para la
rectificación ante el Registro de la Propiedad Inmueble de cualquier tipo de dato que
se encontrara erróneamente anotado en el mencionado Registro, pudiendo al efecto
presentar la documentación que fuere menester, hacer manifestaciones, firmar todo
tipo de documentos públicos y privados que al efecto se requieran; y realizar todos
los actos y diligencias conducentes al mejor desempeño del presente mandato.-
LEO al compareciente quien se ratifica de su contenido y así la **OTORGA y**
FIRMA, ante mí, **DOY FE.- ALBERTO CESAR MATEO RODRIGUEZ.-** Está
mi sello, ante mí, Marina IVANEC.- **CONCUERDA** con su matriz que pasó ante mí,

26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50



ACTUACION NOTARIAL



MARINA IVANEC
ESCRIBANA
MAT. N° 13

B 00224151

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25

al folio quinientos ochenta y cuatro, Protocolo del corriente año, ante este mismo
Registro Notarial Once, a mi cargo DOY FE.- **PARA EL APODERADO.**- Expido
este PRIMER TESTIMONIO en tres sellos de Actuación Notarial numerados
B00224149, B00224150 y B00224151, que firmo y sello en el lugar y fecha de su
otorgación.-

MARINA IVANEC
ESCRIBANA
MAT. N° 13



BOLETO DE COMPRAVENTA

SECRETARÍA DE ECONOMÍA
Jefe Departamento de Asesoría
y Atención al Contribuyente
Ushuaia
Agencia de Recaudación Fiscal

24 MAY 2016

PAGADO
CARTELA DE CRÉDITO

Entre **ALBERTO CESAR MATEO RODRIGUEZ**, argentino, nacido el 08 de marzo de 1982, Documento Nacional de Identidad 29.365.433, Clave Única de Identificación Laboral 20-29365433-7, hijo de Carlos Pedro Rodríguez y de Alicia Delia de la Merced Aguilar, de estado civil divorciado de sus primeras nupcias de Ivana Soledad Zerpa, domiciliado en calle Gendarme Argentino 1091, de esta ciudad de Ushuaia, y en adelante denominado "**EL VENDEDOR**" y por la otra parte lo hace **HECTOR MARIO CEFERINO TEJEDA**, argentino, nacido el 20 de diciembre de 1983, Documento Nacional de Identidad 30.690.264, Clave Única de Identificación Laboral 20-30690264-5, hijo de Oscar Ramón Tejeda y Olinda Suarez, casado de sus primeras nupcias de Johanna Estefania Sonetti, con domicilio en la calle Shanamain 869, de esta ciudad; en lo sucesivo denominado "**EL COMPRADOR**", convienen en celebrar el presente BOLETO DE COMPRAVENTA sujeto a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Don **ALBERTO CESAR MATEO RODRIGUEZ**, VENDE CEDE Y TRANSFIERE a don **HECTOR MARIO CEFERINO TEJEDA**, la parte indivisa que tiene y le corresponde del inmueble de su propiedad, sito en la ciudad de Ushuaia, identificado como **SECCIÓN J, MACIZO SETENTA Y DOS, PARCELA NUEVE a**, según Plano T.F.1-42-06, sita frente a Bahía Grande número 2967 y calle Bahía Torito, entre calles Río Olivia y Río Turbio, con una Superficie de DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS (252,50m²).- Nomenclatura catastral: Departamento Ushuaia, Sección: J, Macizo: 72, Parcela: 9a.- Partida: 15607.- Matricula II-A-12028 y "EL COMPRADOR" acepta, prestando conformidad.-

SEGUNDA: El precio total, fijo e inamovible de esta venta es de la suma de **PESOS SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA (\$ 684.280,00.-)**, que "EL COMPRADOR" abonará de la siguiente manera: 1) entregara una camioneta, Dominio: LEA436, Marca: 058- HYUNDAI, Tipo: 10-TODO TERRENO, Modelo: 170-SANTA FE 4WD, Marca Motor: HYUNDAI, Numero: G4KEBU605942, Marca Chasis: HYUNDAI, Numero: KMHSH81BDCU852070, que las partes acuerdan darle el valor de CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$ 400.00,00.-) y el saldo o sea la suma de DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS (\$ 284.280,00.-) en: 24 cuotas iguales y mensuales, de PESOS ONCE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO (\$ 11.845,00), las cuales serán depositadas mediante transferencias bancarias en la cuenta caja de ahorro del Banco de Tierra del Fuego, número 020217007689, CBU 2680000611202170076890, venciendo la primera de ellas el día 10 de junio de 2016.-

TERCERA: "EL COMPRADOR" se obliga a realizar el cambio de titularidad de todos los servicios, así como los de impuestos, tasas, dentro del plazo de cinco días a partir de la fecha de escrituración.-

CUARTA: El vendedor expone: que no se encuentra inhibido para disponer de sus bienes, que el inmueble vendido no reconoce contrato ni embargos de ninguna clase, a mérito de los informes del Registro de la propiedad Inmueble 203598 (dominio) y 203599 (inhibición).- Que transfiere el inmueble con los impuestos, tasas y contribuciones al día, con los correspondientes certificados de libre deudas expedidos por la Dirección General de Rentas de la Municipalidad de Ushuaia y Dirección Provincial de Obras y Servicios Sanitarios y libre de ocupantes e inquilinos, entrega la posesión en el día de la fecha.- La parte vendedora se compromete en el plazo de 5 (cinco) días hábiles a tramitar la Constancia de Oferta de Transferencia de Inmuebles (C.O.T.I.)

QUINTA: La totalidad de los gastos, impuestos y honorarios que demande la Escritura Traslativa de Dominio serán soportados por la parte COMPRADORA;

SEXTA: La VENDEDORA se obliga a responder por evicción, y al saneamiento con arreglo a derecho.-

SÉPTIMA: Ambas partes convienen en ingresar el correspondiente Impuesto de Sellos dentro de los diez (10) días hábiles de la suscripción del presente ante la Dirección General de Rentas de Gobierno la suma correspondiente al uno por ciento (1%) del valor total estimado de la operación antes descripta.-

OCTAVA: En caso de controversia las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios con Competencia en la materia de esta ciudad de Ushuaia, renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción constituyendo los domicilios especiales en los arriba indicados.-

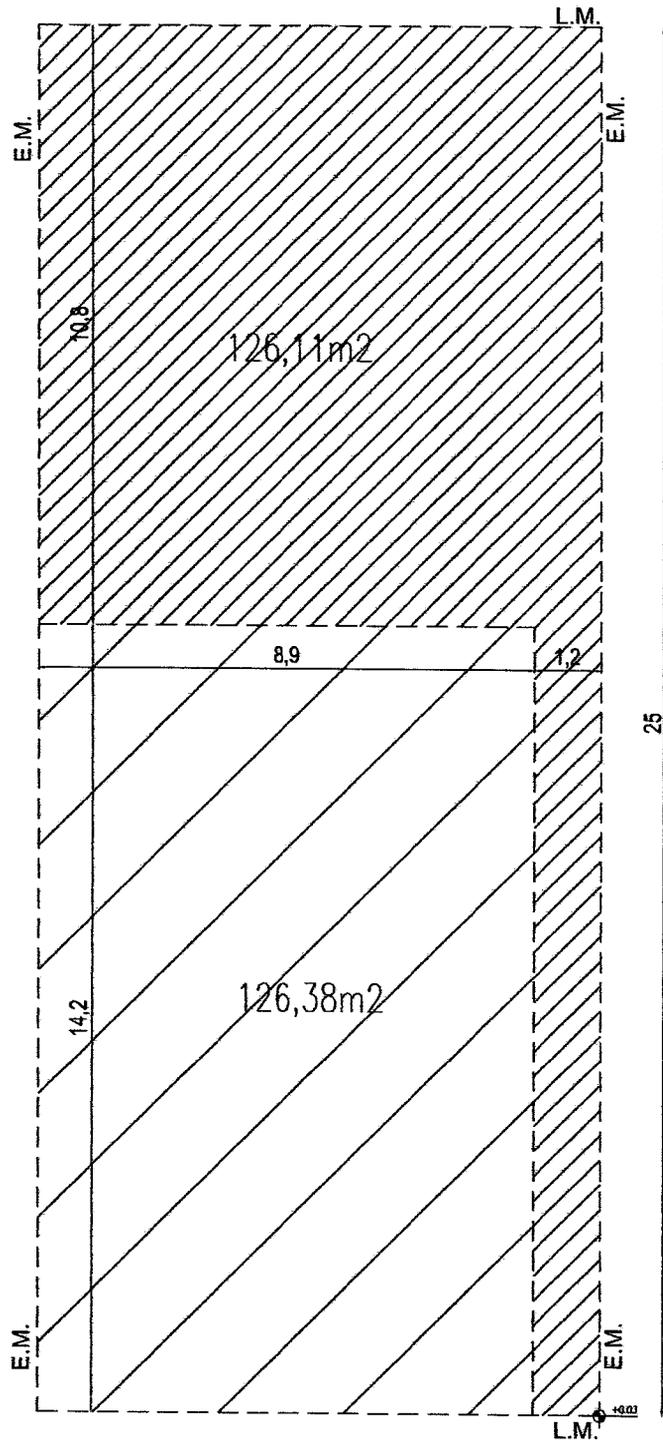
Se firman tres ejemplares, de un mismo tenor y a un solo efecto, quedando uno en poder de cada parte, recibéndolos de conformidad, en la ciudad de Ushuaia a los veintitrés (23) días del mes de mayo de dos mil dieciséis.

[Firma manuscrita]

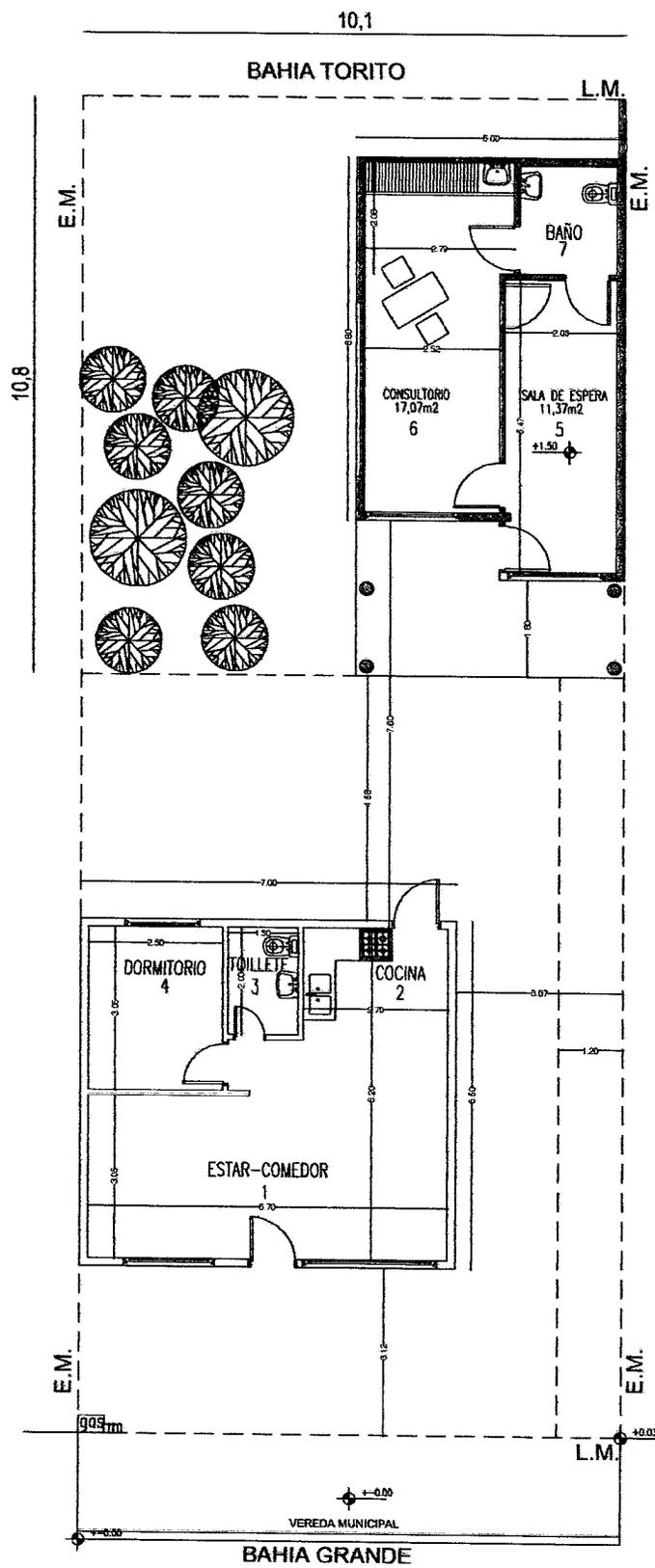
[Firma manuscrita]

FOJ233942-
23/05/2016.-

[Firma manuscrita]

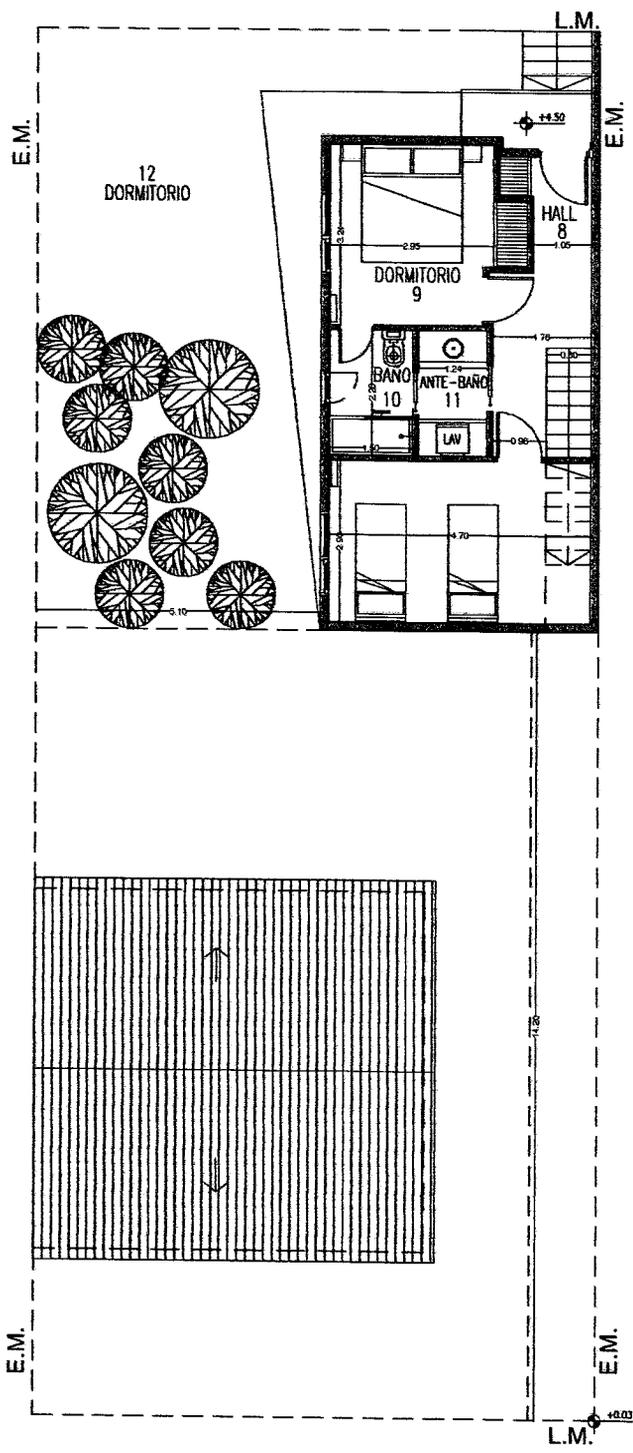


PROPUESTA DE SUBDIVISION
ESCALA 1:100



SUBSUELO cubiertos 36,56m²
 PROPUESTA DE CONSULTORIO
 ESCALA 1:100





PLANTA BAJA 44,50m²
 PROPUESTA DE VIVIENDA
 ESCALA 1:100