

Ushuaia, 04 de junio de 2018.

Sr. Presidente del Concejo Deliberante Ushuaia, Concejal Juan Carlos Pino.
Sres. Concejales.

Concejo Deliberante Ushuaia.

De nuestra mayor consideración:

Nos dirigimos a Uds. con el fin de solicitar tengan a bien autorizar una excepción a lo establecido por la ordenanza municipal 2139/00 y las ordenanzas que la modifican, en virtud de permitir la división del lote cuya nomenclatura catastral es Sección "C", Macizo 78 B, Parcela N° 16 de la sección "L" de la ciudad de Ushuaia, ubicado en la calle Las Lajas, número 1020, entre las calles Akainik y el Macizo 31 de la sección "L" de la ciudad de Ushuaia.

El lote en cuestión se encuentra incluido en la zonificación del Código de Planeamiento Urbano en la categoría R3, que establece como dimensiones mínimas para las parcelas 12 metros de frente y superficies no inferiores a 400 metros².

Como sabemos quiénes vivimos en la ciudad, el acceso a una vivienda se hace sumamente complejo, debido a los precios y a la poca disponibilidad de casas y terrenos en venta.

En nuestro caso, y conociéndonos desde hace algunos años, pudimos comprar el terreno gracias al hecho de que lo hicimos de manera conjunta.

En el caso de Macarena Acosta Manjarrés (DNI 24453422), el haber cobrado un juicio laboral hace algunos meses le permitió juntar el dinero para realizar la operación inmobiliaria, pues habiendo recurrido a todos los bancos de la ciudad descubrió que, aun con esta inyección de dinero, le era imposible acceder a un inmueble, aún con un préstamo hipotecario.

En el caso de Isabel Pato (DNI 16130821), su idea, desde el principio, fue la de comprar el terreno para su hija menor, quien se encuentra estudiando odontología en la Universidad de Buenos Aires, de manera que en un futuro pueda construir allí su casa. Cabe destacar que tanto María Isabel Pato como su familia residen en Ushuaia desde el año 1985 y que su hija tiene intenciones de regresar a ejercer su profesión en nuestra ciudad, finalizados sus estudios.

Cuando comenzamos los trámites para adquirir el terreno, ambas pensamos en la división legal del mismo, puesto que, al no tener lazos de sangre, el hecho de que la escritura esté a nombre de ambas puede complicar las gestiones para nuestras familias, si sucediera alguna desgracia.

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	5-6-18 Ho. 11. 51
Numero:	513 Foljas: 7
Expte. N°	
Grado:	
Recibido:	

El lunes 14 de mayo, finalmente, nos convertimos en propietarias del terreno e iniciamos las gestiones para obtener la primera escrituración, para luego dividir el terreno y volver a escriturar de manera separada.

Sin embargo, cuando consultamos con un agrimensor, descubrimos que el terreno no puede dividirse sin obtener la excepción a la mencionada normativa por parte de este Concejo, debido a que, de separarse en dos parcelas, las mismas no alcanzarían las medidas mínimas establecidas por el Código de Planeamiento Urbano de Ushuaia para los lotes zonificados como R3.

Antes de escribir esta nota buscamos otras opciones.

Así supimos que existe el régimen de propiedad horizontal, mas acogernos al mismo solo sería posible si las dos construyéramos sendas viviendas de manera simultánea -algo que no es posible en este momento, pues María Isabel Pato no tiene como objetivo construir en este momento, en contraste con Macarena Acosta, para quien el hecho de contar con el terreno significa la posibilidad de concretar el sueño de llegar a la casa propia y dejar de alquilar.

Por otro lado, en la situación en la que nos encontramos (habiendo comprado de manera conjunta el terreno) no podríamos acceder a dos créditos hipotecarios para la construcción.

Por ello apelamos a Uds., como vecinos y como conocedores de la problemática habitacional de la ciudad. ¡Por favor, comprendannos!

Adjuntamos a la presente copia del boleto de compraventa, en el que figuran las dimensiones del terreno.

Sin otro particular y esperando puedan entendernos y dar una respuesta positiva a nuestra solicitud, los saludamos.

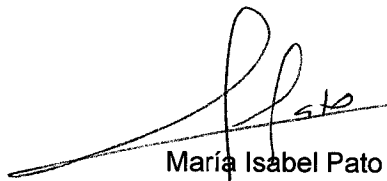
Cordialmente



Macarena Acosta Manjarrés

DNI 24453422

Tel. (2901) 404286



María Isabel Pato

DNI 16130821

Tel. (2901) 530347

IMPUESTO DE SELLOS DE INGRESADO POR DECLARACION JURADA

AGENTE DE REGIMEN EN N° 1043 CUIT N° 20-18141014-1

FECHA: 17. 4. 2018.

MONTO DE LA OPERACION: 2300000

IMPORTE DEL IMPUESTO DE SELLOS: 230000

FIRMA Y DECLARACION DEL RESPONSABLE

MARTINEZ, GABRIEL A.
MARTILLERO PUBLICO
MATRICULA N° 0009
EXENSI - FOLIO 5 2010



IWOKA
PROPIEDADES

BOLETO DE COMPRAVENTA

En la Ciudad de Ushuaia, Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, a los 17 días del mes de Abril del año 2018, entre la señora **Marcela Beatriz BRINTRUP**, cuyos datos identificatorios son DNI N° 24.518.733, CUIL N° 27-24518733-0, estado civil casada, nacionalidad argentina, mayor de edad y hábil para contratar, con domicilio en Puerto Argentino N° 1211 de la ciudad de Ushuaia, el señor **Guillermo Alejandro BRINTRUP**, cuyos datos identificatorios son DNI N° 23.872.234, CUIL N° 23-23873234-9, estado civil casado, nacionalidad argentina, mayor de edad y hábil para contratar, con domicilio en Rio Ewan N° 2842 de la ciudad de Ushuaia y el señor **Claudio Raúl BRINTRUP**, cuyos datos identificatorios son DNI N° 25.633.241, CUIL N° 20-25633241-9, estado civil soltero, nacionalidad argentina, mayor de edad y hábil para contratar, con domicilio el Hipólito Irigoyen N° 1754 de la ciudad de Ushuaia, por una parte, en calidad de "VENDEDORES" y la señora **Rita Macarena ACOSTA MANJARRES**, cuyos datos identificatorios son DNI N° 24.453.422, CUIL N° 27-24453422-3, estado civil soltera, con domicilio en Lirio de los Valles N° 1611 planta baja, departamento "A", nacionalidad Argentina, mayor de edad y hábil para contratar, y la señora **Maria Isabel PATO**, cuyos datos identificatorios son DNI N° 16.130.821, CUIL N° 27-16130821-3, estado civil divorciada, con domicilio en Quinquela Martin N° 1949 de la ciudad de Ushuaia, por la otra parte, en calidad de "COMPRADORES" y con la intermediación del Martillero Publico señor **Gabriel Alejandro MARTINEZ**, CUIT N° 20-18141014-1, representando a la Inmobiliaria Iwoka Propiedades, con domicilio en Gobernador Paz N° 125 de esta ciudad de Ushuaia, celebran este *BOLETO DE COMPRAVENTA*, sujeto a las declaraciones y cláusulas siguientes:

PRIMERA (I- OBJETO): Los VENDEDORES venden a los COMPRADORES quienes compran una fracción de terreno, en adelante denominado "LOTE", cuya nomenclatura catastral es Sección "C", Macizo 78 "B", Parcela N° 16, ubicado en la calle Las Lajas N° 1020 entre la calle Akainik y el Macizo 31 de la sección "L" de la ciudad de Ushuaia, con una superficie de quinientos setenta y seis metros cuadrados con cuatro decímetros cuadrados (576.04m2), conforme Plano TF 1-54-13 y con las medidas, linderos y demás especificaciones que están insertadas en el plano que integran el presente como Anexo "A", firmado por las partes.

Pato, Maria I. DNI 16130821

[Handwritten signatures and marks]

[Handwritten signatures]

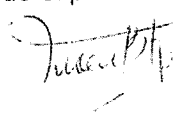
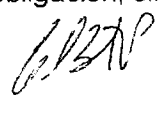
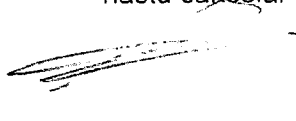

SEGUNDA (II- PRECIO): El precio total, fijo e inamovible del LOTE es de DOS MILLO, TRESCIENTOS MIL PESOS (\$ 2.300.000.-).

TERCERA (III- FORMA DE PAGO): Los COMPRADORES abonaran el precio de siguiente modo: I) el día 20 de abril del presente año, a cuenta de precio, y como principio de ejecución de la presente operación la suma de PESOS CUATROCIENTOS SESENTA MIL (\$ 460.000.-) y II) el día 14 de mayo del presente año, el saldo restante es decir la suma de UN MILLON OCHOCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$ 1.840.000.-), ambos importes mediante transferencia o depósito bancario en la caja de ahorros N° CBU 007 0346630004013133404 abierta en el Banco Galicia a nombre de Marcela Beatriz BRINTRUP, sirviendo el presente documento de suficiente recibo y carta de pago.

CUARTA (IV- TÍTULOS E IMPUESTOS): Esta venta se realiza en base a títulos perfectos con los afirmados existentes e impuestos pagos al día de la fecha de este Boleto de Compraventa. Los impuestos que se apliquen al lote enajenado en adelante y los que se establezcan por las autoridades competentes en el futuro serán a cargo de los COMPRADORES.

QUINTA (V- POSESIÓN - IMPUESTOS): Será dada la posesión del LOTE a los COMPRADORES al momento de la cancelación total de la presente operación. Los impuestos fiscales, derechos, tasas, mejoras, diligencias, honorarios y demás gastos de escrituración serán soportados por los COMPRADORES.

SEXTA (VI- INCUMPLIMIENTOS): El incumplimiento por cualesquiera partes de alguna obligación asumida, la hará incurrir en mora de pleno derecho y ante el mero vencimiento de los plazos de cumplimiento y sin necesidad de interpelación previa de naturaleza alguna. De faltar los COMPRADORES al acto de escrituración y/o si no pagaren el saldo del precio del modo previsto, los VENDEDORES podrán optar entre: **a)** rescindir este Boleto de Compraventa de pleno derecho sin necesidad de interpelación o extra o judicial algunas, perdiendo los COMPRADORES el monto dinerario entregado a cuenta de precio en este acto en exclusivo beneficio de los VENDEDORES, imputado a indemnización por daños y perjuicios, además podrán éstos inmediatamente disponer libremente del lote para enajenarlo a terceros; **b)** exigir judicialmente el cumplimiento de este Boleto de Compraventa. En caso que los VENDEDORES faltaren al acto de escrituración y entrega de posesión, previamente notificados por el escribano interviniente, y/o negarse a percibir el saldo del precio en la forma prevista, los COMPRADORES podrán optar entre: **a)** dar por rescindido este Boleto de Compraventa de pleno derecho y sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial algunas, debiendo los VENDEDORES en ese caso restituir el monto dinerario recibido de los COMPRADORES y además pagarle como indemnización por daños y perjuicios una cantidad igual, en los tres (3) días de haber recibido la intimación de los COMPRADORES por telegrama colacionado u otro medio fehaciente; **b)** exigir judicialmente el cumplimiento del Boleto de Compraventa. Las partes convienen que, si una debe incoar a la vía judicial para compeler a la otra a cumplir, la culpable abonará a la inocente la suma de DOS MIL PESOS (\$ 2.000.-), imputados a "cláusula penal" y por cada día que transcurra desde la mora, hasta cancelar la obligación, sirviendo el presente más la certificación notarial del incumplimiento,





como suficiente título ejecutivo, a efectos de incoar el procedimiento judicial ejecutivo. Las partes acuerdan que la devolución de los importes, en caso de incumplimiento, se hará en la misma moneda en que se efectuaron los depósitos.

SÉPTIMA (VII- ESCRITURACION): La escritura traslativa de dominio deberá ser otorgada por los **VENDEDORES** en base a títulos perfectos, libre de gravámenes, con los impuestos y tasas de contribuciones pagos al día de entrega. La escritura traslativa de dominio se firmará dentro de los 30 días de cancelado el precio total del LOTE. La escritura será otorgada por ante escribana Sra. Marina IVANEC titular del registro notarial N° 11 de la ciudad de Ushuaia, los gastos de escrituración se encuentran a cargo de los **COMPRADORES**.

OCTAVA (VIII- RENUNCIA A ALEGAR IMPREVISION CONTRACTUAL): Toda vez que este negocio inmobiliario reúne características de cumplimientos a plazos, ambas partes renuncian expresamente a requerir la resolución de este contrato o la revisión, reducción o alteración del precio de venta invocando la denominada "teoría de la imprevisión" (Art. 1091 del Código Civil y Comercial). Las partes acuerdan darle a esta operación el carácter de firme e irrevocable y ninguna de ellas podrá dejarla sin efecto si no mediare el incumplimiento de la otra. En caso de incumplimiento de alguna de las partes, estas podrán exigir el cumplimiento de esta operación con más los daños y perjuicios y demás sanciones civiles y penales que pudieran corresponder.

NOVENA (IX- ACEPTACION CONDICIONES DEL LOTE): Los **COMPRADORES** declaran conocer que el LOTE de la presente operación carece de los servicios de agua, luz, gas y cloacas y que las instalaciones de dichos servicios deberán solicitarlos ante los entes que correspondan, lo mismo ocurre con la apertura de la calle Las Lajas, actualmente sin abrir, no existiendo reclamo alguno a los **VENDEDORES** por estos temas.

Los **VENDEDORES** dejan constancia que existe el convenio número 5674 de fecha 12 de noviembre del año 2010 firmado por la Municipalidad de Ushuaia y el señor Raúl Brintrup, DNI 5.404.802 y la señora Maria Eva Brintrup, DNI N° 5.127.964, por el cual la Municipalidad se comprometió en compensación por la cesión de tierras de propiedad de la familia Brintrup al municipio, a realizar los trabajos de ejecución de los proyectos de calles y redes de infraestructura como así también de la apertura de calles proyectadas y la ejecución de zanjeos y redes de servicios de agua y cloaca de acuerdo a lo previsto en el proyecto correspondiente. Las partes acuerdan que dicha ejecución de obras depende exclusivamente de la Municipalidad no existiendo ningún tipo de reclamo judicial a los **VENDEDORES**.

Handwritten notes and signatures on the left margin:
- A large signature.
- "Fato, Marina - DNI 16130821"
- "C. S." at the bottom left.

Handwritten signatures at the bottom of the page, including one that appears to be "R. Brintrup".

DÉCIMA (X- INFORMES DE DOMINIO E INHIBICION): Se deja constancia que según el info. de dominio N° 248595 con fecha 13 de abril del 2018, correspondiente a LOTE, objeto de la presente operación, no registra ningún tipo de medida cautelar. El informe de inhibición N° 248594 de fecha 13 de abril del 2018 sobre la Señora **Marcela Beatriz BRINTRUP**, DNI N° 24.518.733, el informe de inhibición N° 248593 de fecha 13 de abril del 2018 sobre el Señor **Guillermo Alejandro BRINTRUP**, DNI N° 23.872.234 y el informe de inhibición N° 248592 de fecha 13 de abril del 2018 sobre el señor **Claudio Raúl BRINTRUP** DNI N° 25.633.241 arrojan que no registran inhibiciones vigentes que les impidieran realizar la presente transacción.

UNDÉCIMA (XI- ASENTIMIENTO DEL CÓNYUGE PARA VENDER): Se deja constancia que para la presente operación no se necesita el asentimiento conyugal dado que son bienes propios de los VENDEDORES no gananciales.

DUODÉCIMA (XII- RESGUARDO): Cualesquiera tolerancias o inactividades de los VENDEDORES frente al incumplimiento de los COMPRADORES, no sentará precedente ni significará modificación de lo aquí acordado.

DECIMOTERCERA (XIII- HONORARIOS INMOBILIARIA): El Martillero Publico señor Martínez Gabriel Alejandro, representando a la Inmobiliaria Iwoka Propiedades, extiende por el presente formal "carta de pago" de sus honorarios: por la intervención en acordar esta compraventa, siendo los mismos la suma de **VEINTIDOS MIL QUINIENTOS PESOS (\$ 22.500.-)** abonado por los COMPRADORES el día 20 de abril del presente año, mediante transferencia bancaria a la caja de ahorros en pesos N° 485-381162/5, CBU N° 072048568800003811625/4, cuyo titular es Gabriel Alejandro Martínez; entregando la factura correspondiente, acordando otorgar al presente carácter de título ejecutivo en los términos del Art. 459.2 del CPCCLRyM, acreditándose la deuda liquida y exigible de dichos honorarios.

DECIMOCUARTA (XIV- DOMICILIOS Y COMPETENCIA): Para todos los efectos judiciales y extrajudiciales derivados de la interpretación y/o ejecución del presente Boleto de Compraventa, las partes acuerdan que los domicilios declarados son los válidos para las notificaciones. Las partes se someten a la Jurisdicción de los tribunales de la ciudad de Ushuaia, provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, con expresa renuncia a cualquier otro fuero que pudiere corresponderles, fijando domicilio especial al efecto en los indicados anteriormente.

DECIMOQUINTA (XV- TIMBRES Y SELLADOS): El impuesto de sellos que grava este acto es de **PESOS VEINTITRES MIL (\$ 23.000.-)**, que será abonado en su totalidad por los COMPRADORES, reteniendo dicha suma por su condición de Agente de Retención de Sellos, el Martillero Publico Señor Martínez Gabriel Alejandro con el fin de su pago mediante declaración jurada a la Agencia de Recaudación Fuegoína (AREF), emitiendo el recibo correspondiente de dicha retención.

DECIMOSÉXTA (XVI- FIRMAS E INSTRUMENTACIÓN): Se firman tres (3) ejemplares de igual tenor y a similar efecto recibiendo cada parte el suyo en este acto, previa lectura y ratificación que dieron las partes de las cláusulas que anteceden.

Marcelino Costa Monzonis
DNI 24453422

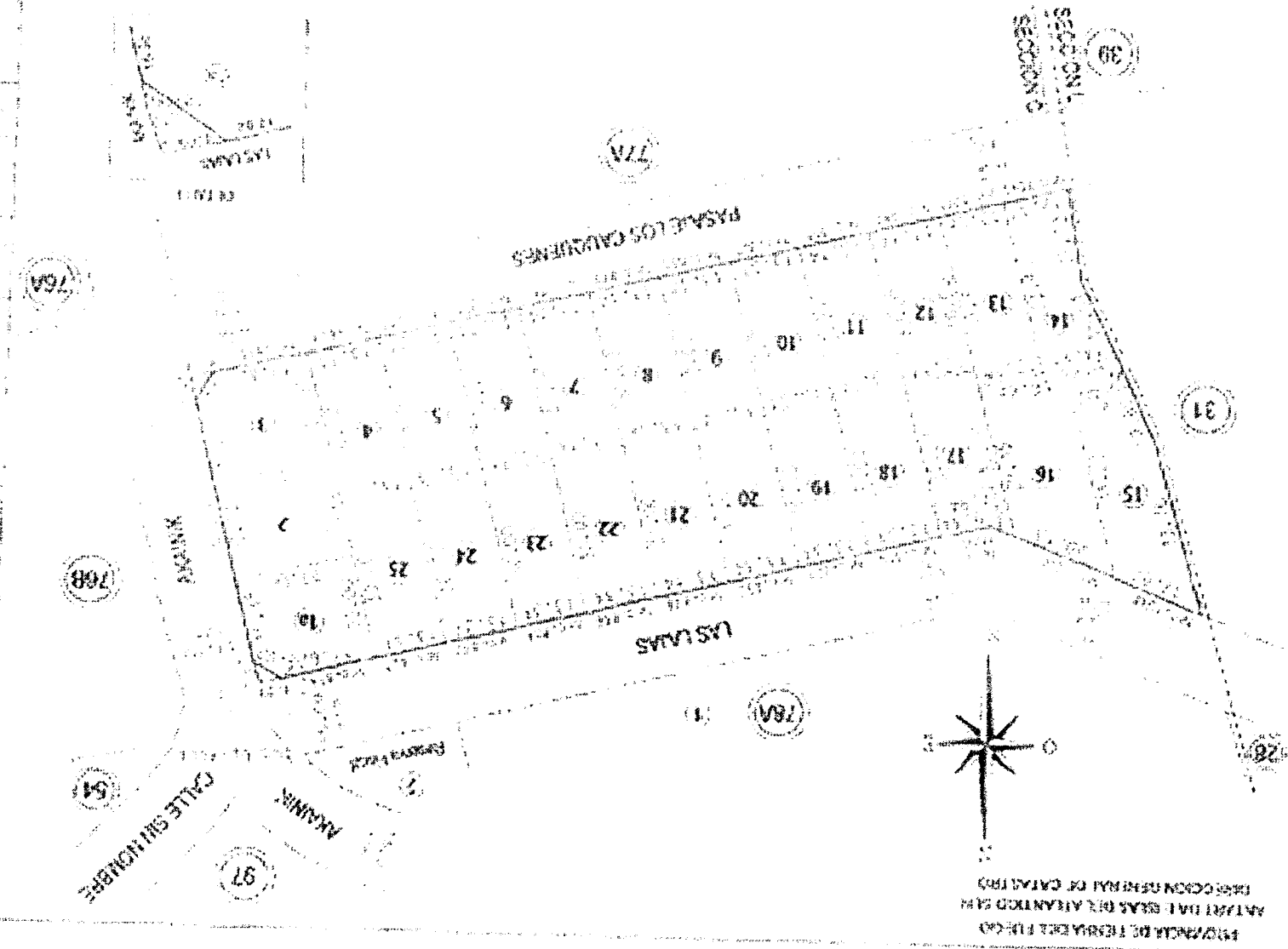
Guillermo Alejandro Brintrup
DNI 23872234

Claudio Raúl Brintrup
DNI 25.633.241

Marcela Beatriz Brintrup
DNI 24.518.733

PLANOS 1:10.000, 1:20.000, 1:40.000, 1:60.000, 1:80.000, 1:100.000, 1:120.000, 1:140.000, 1:160.000, 1:180.000, 1:200.000

101702	400 20 m ²	25
101701	400 20 m ²	26
101700	400 20 m ²	23
101699	400 20 m ²	22
101698	400 20 m ²	21
101697	400 20 m ²	20
101696	400 20 m ²	19
101695	400 20 m ²	18
101694	400 20 m ²	17
101693	400 20 m ²	16
101692	400 20 m ²	15
101691	400 20 m ²	14
101690	400 20 m ²	13
101689	400 20 m ²	12
101688	400 20 m ²	11
101687	400 20 m ²	10
101686	400 20 m ²	9
101685	400 20 m ²	8
101684	400 20 m ²	7
101683	400 20 m ²	6
101682	400 20 m ²	5
101681	400 20 m ²	4
101680	400 20 m ²	3
101679	400 20 m ²	2
101678	400 20 m ²	1



No. de Cédula Catastral: USHUAIA
 Sección: C
 Subsección: 1
 Parcela: 101702

[Handwritten signatures and stamps]

PROVINCIA DE TIBURCEL FLECO
 AYUNTAMIENTO DE AYUNTAMIENTO DE
 DIRECCION GENERAL DE CATASTRO