**CONTRATO DE COMPRAVENTA**

**CONCARO HUGO PEDRO, CONCARO SANTIAGO OSCAR Y CONCARO PABLO MARTIN - MUNICIPALIDAD DE ZÁRATE**

Entre la **MUNICIPALIDAD DE ZÁRATE**, representada en este acto por don **ARIEL FRANCISCO RIOS**, titular del Documento Nacional de Identidad Nº 22.137.772, en carácter de intendente interino, con domicilio legal en Avenida Rivadavia N° 751 de la ciudad y Partido de Zarate, Provincia de Buenos Aires, denominada en adelante la **“MUNICIPALIDAD”**, por una parte, y por la otra **CONCARO HUGO PEDRO**, DNI N° 24.152.031, CUIT.20-24152031-6, de estado civil divorciado, con domicilio en la calle Jean Jaures Nº 990, de la ciudad de Campana, **CONCARO SANTIAGO OSCAR**, DNI N° 25.355.036, CUIL.20-25355036-9, de estado civil casado, con domicilio en la calle Jean Jaures Nº 990, de la ciudad de Campana, **CONCARO PABLO MARTIN**, DNI N° 28.342.396, CUIL 20-28342396-5, de estado civil casado, con domicilio en la calle Bolívar Nº 665, de la ciudad de Zárate, en adelante la **“PARTE VENDEDORA”**; y los cónyuges en primeras nupcias **HUGO OSCAR CONCARO**, titular del Documento Nacional de Identidad N° 4.738.896, C.U.I.L.20-04738896-2 y **SARA CECILIA CASTAÑAGA**, titular del Documento Nacional de Identidad N° 4.543.582, C.U.I.L. 27-04543582-8, ambos domiciliados en calle Jean Jaures n° 990, de la Ciudad de Campana, Provincia de Buenos Aires, quienes concurren por sus propios derechos en su carácter de “**USUFRUCTUARIOS”** del inmueble objeto del presente contrato**,** todos mayores de edad y hábiles para contratar convienen en suscribir el presente boleto de compraventa, “ad referéndum” del Honorable Concejo Deliberante, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:------------------------

**PRIMERA: ANTECEDENTES:** Que, lo actuado en el Expediente Nº 4121-6977/17, promovido por el Intendente Municipal para la ratificación del Convenio para el Desarrollo de un Complejo Ambiental, aprobado mediante Ordenanza Nº 4611sancionada por el Honorable Concejo Deliberante del Partido de Zárate, con fecha 30 de Noviembrede2017 y promulgada por Decreto Nº1025/2017, del Departamento Ejecutivo Municipal, que dispone en su Art. 2º: “Autorizase al Departamento Ejecutivo Municipal de Zárate a adquirir una porción del inmueble que se identifica como Circunscripción: II, Parcela 214, del Partido de Zárate, ubicado en la intersección de las Rutas Nacionales Nº 9 y Nº 193, por las sumas que surjan de tasación oficial que a tal fin se confeccione, y quedando el Departamento Ejecutivo autorizado para realizar las imputaciones y adecuaciones presupuestarias que pudieren corresponder, a establecer la modalidad que considere jurídicamente apropiada para la adquisición del dominio de la porción inmobiliaria, y a establecer las modalidades y condiciones de compra que estime convenientes. La porción del predio cuya autorización de adquisición se formula, lo será a fin de ser destinada a Construcción y Operación de un Centro de Gestión Integrada de los Residuos Sólidos Urbanos. Las operaciones generales son: Control de ingreso, Planta de separación de reciclables, Operaciones de acondicionamiento de reciclables, Operación de la planta de compostaje, Operación de relleno sanitario, Departamento de ventas, Compras, Recursos Humanos, Mantenimiento general, Higiene y seguridad, Operación del tratamiento de lixiviados y efluentes líquidos.-…”. Que, en tal orden de cosas, la autorización formulada faculta al Departamento Ejecutivo a realizar la adquisición del dominio del citado bien, y realizar todos los actos dirigidos a tal fin, ingresando aquél al dominio público municipal.-------------------------------------------------

Se ha formulado autorización expresa en los términos del artículo 54º del Decreto Ley 6.769/58.---------------------------------------------

-Que, el día 2 de Agosto de 2018 se procedió a la clausura judicial del predio que fuera utilizado para el vuelco y disposición final de los residuos domiciliarios recolectados en este partido, medida que fuera dispuesta en el marco de las actuaciones Judiciales Nº FSM 119170/2018 caratuladas: "CONCARO, HUGO OSCAR S/ INFRACCIÓN A LA LEY 24.051", el Registro de la Secretaría Penal Nº 2 del Juzgado Federal de Primera Instancia de Campana.---------

-Que, como es de público conocimiento y ante la situación ocurrida, el Departamento Ejecutivo Municipal mediante el Decreto Nº 672, de fecha 03 de Agosto de 2018, declaró el Estado de Emergencia Sanitaria en todo el ámbito del Partido de Zárate.-

Que, como consecuencia de dicha medida se ha visto seriamente comprometido el servicio de recolección de residuos domiciliarios, motivando ello, que se encuentra en riego la salubridad de todos los habitantes del Partido de Zárate.------------------------------------

-Por ello, el HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE ZARATE, en uso de sus facultades el día 07 de agosto de 2018, sanciona la Ordenanza N° 4644 DECLARANDO EL ESTADO DE EMERGENCIA SANITARIA en todo el ámbito del Partido de Zárate y facultando al Departamento Ejecutivo Municipal a adoptar todas las medidas necesarias a efectos de garantizar la efectiva prestación de los servicio de disposición final de residuos.-------------------------------------------------------------------

Todos los antecedentes del presente contrato obran en las actuaciones del expediente administrativo Nº 4121-6977/2017, el cual las partes declaran conocer.------------------------------------------

**SEGUNDA: OBJETO:** La “**PARTE VENDEDORA**” VENDE, CEDE Y TRANSFIERE a favor de la “**MUNICIPALIDAD**”, que acepta de conformidad, la propiedad inmueble ubicada en Ruta Nacional N°9 Km. 83,500, con **NOMENCLATURA CASTASTRAL: CIRCUNSCRIPCION II - SECCION RURAL -PARCELA DOSCIENTOS CATORCE A, B y C S/P de 31.200,89 m2, tal como surge del plano de subdivisión**, **Superficie total 366.798,48m2**, (36,67 hectáreas) según Plano de Mensura, División y Cesión de Calle **Característica 38-035-2018**, APROBADO por la Gerencia General de Catastro y Geodesia - Departamento Mensura de Tierras, en La Plata, el 11 de diciembre de 2018,ubicado en el Partido de Zárate, Provincia de Buenos Aires y todos los derechos y acciones que de la misma tengan, que según las constancias del respectivo título de propiedad se encuentra designado de la siguiente manera:----------------------------------------

-**Parcela 214a:** Medidas: Frente NO: 635.20m, Contrafrente: SE.654.41m, Costado NE: 368.80m, Costado NO: 100.00m, Costado NE: 127.14m, Costado SO: 491.76m. Linderos: Calle a ceder, Parte Pc 208g, Pc 214b, Fondo Pc 214 b, Parte Pc 214 c, Pc 215. **Superficie: 300.028,54m2.** Partida: 1002. Inscripción Matrícula Nº: 10374.---------------------------------------------------------

-**Parcela 214b:** Medidas: Frente NO: 100.00m, Contrafrente SE: 100.00m, Costado NE: 368.80m, Costado SO: 368.80m. Linderos: Calle a ceder, Parte Pc 214a, Parte Pc 214c, Parte Pc 214ª. **Superficie: 35.569,05 m2.** Partida: 47138. Inscripción Matrícula Nº: 10374.---------------------------------------------------------------------

-**Parcela 214c S/P 38-35-2018: Superficie: 31.200,89m2.** Partida: 47139. Inscripción Matrícula Nº10374:------------------------

La propiedad se entregará con todo lo edificado, plantado, clavado y adherido al suelo, en el estado en que se encuentra y que la COMPRADORA denuncia conocer desde antes. Se deja constancia que la presente compra y venta se realiza ad corpus, conforme el artículo 1135 del Código Civil y Comercial, no siendo aplicable el artículo 1136 del citado Código.-------------------------------------------

**TERCERA: CONDICIONES DEL BIEN Y DE LOS VENDEDORES:** La presente venta se realiza en base a títulos perfectos, libre de todo gravamen y/o inhibición, los certificados se encuentran glosados en el expediente administrativo a fs. 53/69, sin mediar oposición de terceros, manifestando los vendedores que sobre el mismo no pesa medida cautelar alguna, ni restricción de índole judicial, administrativa, contractual y/o por acto de última voluntad. La propiedad se entrega libre de deudas e inhibiciones o embargos.----------------------------------------------------------------------

Se deja constancia que al momento de la firma del presente existe usufructo a favor de los cónyuges en primeras nupcias **HUGO OSCAR CONCARO**, titular del Documento Nacional de Identidad N° 4.738.896, y **SARA CECILIA CASTAÑAGA**, titular del Documento Nacional de Identidad N° 4.543.582, ambos domiciliados en calle Jean Jaures n° 990, de la Ciudad de Campana, Provincia de Buenos Aires. Por tal motivo, los **“USUFRUCTUARIOS”**, transmiten su derecho voluntariamente en este acto y de plena conformidad a favor de la **“MUNICIPALIDAD”**, ya que el usufructo es un derecho transmisible, por acto entre vivos conforme arts.398 y 1906 del Código Civil y Comercial de la Nación.-------------------------------------------------------------------------

Los **“USUFRUCTIARIOS”**, se obligan a comparecer al acto Notarial de Escrituración, simultáneamente y previa transmisión del bien al comprador, a efectos de la “Cancelación del Usufructo”. En caso que dicho acto genere gastos serán soportados por los usufructuarios en su totalidad.--------------------------------------------

Asimismo, los VENDEDORES asumen todas aquellas acreencias por impuestos y tasas tanto municipales como provinciales o nacionales del inmueble objeto del presente, sito en la ciudad de Zárate, Provincia de Buenos Aires, cuyo devengamiento haya operado con anterioridad a la firma del presente boleto.--------------

**CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio único, total y convenido para esta venta se fija en la suma de ***PESOS NOVENTA Y DOS MILLONES* ($92.000.000-)**, pagaderos en el plazo de nueve (9) años en cuotas mensuales y consecutivas, que serán pagas a partir del mes 13 de la firma del presente contrato, tomándose los doce primeros meses como periodo de gracia y abonándose el monto según la metodología que se describe a continuación.-----------------------------------------------------------------

Una vez cumplido el periodo de gracia (1er año), la cuota correspondiente al mes 13 y subsiguientes hasta la finalización del año calendario, (AÑO IRREGULAR), será de **PESOS OCHOCIENTOS CINCUENTA y UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA y UNO CON 85/100 ($851.851.85)**, la que surge de aplicar al valor total  del precio la 108va parte.-------------------------

A partir de la cuota siguiente al saldo de capital se le realizará la actualización según el índice de la variación del costo de la construcción INDICADOR CAC o índice/organismo que lo reemplace, acumulado  desde la fecha de finalización del año de gracia, con los índices disponibles a esa fecha, fijando el nuevo valor actualizado del cual surgirá el valor mensual a abonar por el comprador.--------------------------------------------------------------------

Para la determinación de la cuota de los años siguientes, en diciembre de cada año se tomarán los índices acumulados desde la última actualización y se aplicarán al último monto actualizado, neto de los pagos realizados; al importe resultante se le determinará el valor mensual a abonar por el comprador.------------

El pago de las cuotas se realizara los días 15 de cada mes, o día hábil siguiente.---------------------------------------------------------------

**QUINTA MORA:** la falta de pago en término de las cuotas devengará intereses a favor de la “PARTE VENDEDORA”, equivalente a la tasa pasiva en pesos para operaciones a plazo fijo de 30 días del Banco de la Provincia de Buenos Aires.-----------------

**SEXTA INCUMPLIMIENTO:** En caso que la **“MUNICIPALIDAD”** incumpla con su obligación de abonar en tiempo y forma las cuotas mensuales convenidas por las partes, y llegase a adeudarla cantidad de hasta tres (3) cuotas, dará derecho a la **“PARTE VENDEDORA”,** previa constitución en mora mediante intimación fehaciente de su parte, a exigir el saldo de precio del total de la operación de venta más la actualización correspondiente.------------En caso de existir constitución en mora la MUNICIPALIDAD deberá abonar indefectiblemente la totalidad de lo adeudado hasta ese momento. Caso contrario, la **“PARTE VENDEDORA”** exigirá el saldo de precio del total de la operación.---------------------------------**SEPTIMA: ESCRITURACIÓN:** La escritura traslativa de dominio se firmará por ante la Escribanía General de Gobierno dependiente del Ministerio de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, una vez finalizado el total del procedimiento administrativo, obligándose los vendedores y los Usufructuarios a concurrir al lugar, en la fecha y hora a fijarse oportunamente. Asimismo, la Municipalidad se obliga a comunicar a los vendedores y usufructuario por medio fehaciente, la fecha, hora y lugar en el que se celebrará el acto escriturario. Todos los gastos de escrituración serán soportados por la **“MUNICIPALIDAD”** a excepción de lo que correspondiere a la cancelación del usufructo y según lo estipulado en la cláusula tercera.-------------------------------------------------------------------------

**OCTAVA: DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO:** El inmueble que por la presente se adquiere, pasará a formar parte del dominio privado del estado municipal (art. 439 del Código Civil y Comercial de la Nación), el que será destinado al desarrollo de un complejo ambiental y usos complementarios aprobado por ordenanza a tal fin, según lo disponga el Departamento Ejecutivo Municipal.--------**NOVENA: ASENTIMIENTO:** Presente en este acto las cónyuges de la parte vendedora, Sra. Katia Florian, de nacionalidad Alemana, quien acredita su identidad con DNI. Nº 92.836.737, CUL. 27-92836737-7, con idéntico domicilio que su cónyuge Santiago Oscar Concaro, y Sra. Florencia Paula Leite Rozas, de nacionalidad Argentina, quien acredita su identidad con DNI. Nº 28.695.765, CUIL. 27-28695765-5, con idéntico domicilio que su cónyuge Pablo Martín Concaro, en virtud de lo estatuido por el Art. 470 del Código Civil y Comercial prestan su total conformidad con la presente operación de venta.----------------------------------------------------------**DECIMA: JURISDICCIÓN:** Para todos los efectos legales derivados de la aplicación del presente boleto de compra-venta, las partes se someten voluntariamente a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios del Departamento Judicial de Zárate-Campana, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponder y renunciando la parte vendedora a la facultad de recusar sin expresión de causa, fijando domicilios legales y especiales, a los efectos de cualquier notificación o citación judicial o extra-judicial, en los arriba mencionados.-------------------------------------------------En prueba de conformidad se firman cuatro (4) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto (dos para la Municipalidad, uno para los vendedores y uno para los usufructuarios) en la ciudad de Zarate, Provincia de Buenos Aires, a los 03 días del mes de Julio de dos mil veinte.------------------------------------------------------