



**ORDENANZA N° 958/24**

Ramona, 02 de Mayo de 2024.

VISTO:

Las Ordenanzas N° 613/16 y 776/19; y

CONSIDERANDO:

Que, dichas Ordenanzas, disponen y regulan la venta de lotes, propiedad de esta comuna, a empresas y/o particulares, destinados a usos productivos;

Que, en el marco de la Ordenanzas mencionadas, la Comuna de Ramona ha vendido cuatro (4) lotes, siendo instrumentada cada contratación mediante boletos de compra venta, conforme a las condiciones que a continuación se referencian:

- a) Lote 38 vendido a Acosta Diego DNI 21.766.660, según boleto de compra venta del quince de septiembre de 2020 y lleva 76 (setenta y seis) cuotas abonadas de 120 (ciento veinte).
- b) Lote 39 vendido a Maciel Horacio DNI 29.438.882 y Galfré Inés. DNI 31.878.108, según boleto de compra venta del cinco de marzo de 2021 y lleva 35 (treinta y cinco) cuotas abonadas de 120 (ciento veinte).
- c) Lote 40 vendido a Pinotti Adrian DNI 14.588.632 y Taborda Selva Rosa DNI 20.248.261, según boleto de compra venta del veinte de julio de 2021 y lleva 27 (veintisiete) cuotas abonadas de 120 (ciento veinte).
- d) Lote 41 vendido a Alassandria Stefanía DNI 33.596.207 y Pinotti Miguel DNI 38.086.456, según boleto de compra venta del tres de septiembre de 2019 y lleva 51 (cincuenta y uno) cuotas abonadas de 120 (ciento veinte).

Todos ellos, de acuerdo al plano de mensura y subdivisión 161328, confeccionado por el agrimensor Ulises Banchio que como Anexo I forma parte integrante de la presente.

Que, el valor de las cuota que abonan los compradores de los lotes, según el cláusula segunda de cada boleto de compraventa, está determinado por las disposiciones consagradas mediante Ordenanza 776/19 y se ajustan al precio base para el rubro "carpintería de aluminio ventana y puerta" según la revista Cifras del mes anterior al vencimiento de la cuota.

Que, los adquirentes de los lotes destinados a usos productivos, en forma conjunta, han solicitado a la Comisión Comunal la posibilidad de reconsiderar el coeficiente de actualización del valor de las cuotas que cada uno abona por la compra del lote.

Que, hasta el momento de la formalización de la solicitud de reajuste, los compradores se encontraban cumplimentando en tiempo y forma con las obligaciones dinerarias oportunamente asumidas, mediante los respectivos boletos.

Que, la Comisión Comunal en el apartado octavo de su Acta N° 005 de fecha 28 de marzo de 2024, resuelve atender la necesidad planteada por estos vecinos, solicitando un informe pormenorizado al personal administrativo de la Comuna sobre los antecedentes de la contratación y las circunstancias particulares del caso, en especial, los indicadores económicos vigentes y la situación de cada adquirente.

Que, el personal administrativo de la Comuna, ha realizado un estudio de la evolución del costo del aluminio, que es el que determina el valor de la cuota a que abonan los compradores de los lotes.



## Comuna de **Ramona**

Que, este estudio establece que el valor del aluminio desde octubre del año 2019 a la fecha se ha incrementado en un 4.363 % (cuatro mil trescientos sesenta y tres por ciento), duplicando el valor de otras variables analizadas como el cemento, el gas oil y el dólar.

Que, de lo analizado se deduce que en virtud del contexto económico actual, los compradores están abonando, por cada lote objeto de contratación, un valor que duplica al real valor del mercado; circunstancia que configura una excesiva onerosidad sobreviniente en los términos del artículo 1091 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Que, no es objetivo, ni tampoco el interés, de esta administración comunal generar un negocio inmobiliario con la venta de estos lotes, ni mucho menos perjudicar a quienes apostaron por la producción en la localidad.

Que, para otras cuestiones, que requieren variables de actualización, como por ejemplo, las contribuciones por mejoras, se toma el valor de la bolsa de cemento del mercado local al momento de la emisión de las cuotas.

POR TODO ELLO:

### **LA COMISION COMUNAL DE RAMONA SANCIONA Y PROMULGA LA SIGUIENTE ORDENANZA**

Art. 1ro) Modifíquese el Artículo primero de la Ordenanza N° 776/19, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"a) Precio: se establece como precio de cada uno de los lotes destinados a uso productivo, el equivalente a 660 (seiscientos sesenta) bolsas de cemento, determinando el valor de la misma, al precio promedio establecido por los comercios de nuestra localidad.

b) Forma de pago: El pago del valor fijado en el inciso anterior se estipula en hasta 120 (ciento veinte) cuotas mensuales y consecutivas. El valor de la cuota se determinará como resultado de multiplicar el valor de la bolsa de cemento, establecido por los comercios de nuestra localidad, al momento de liquidar la cuota; por 660 y dividirlo por la cantidad de cuotas establecidas en cada boleto de Compra Venta."

Art. 2do) Establézcase el nuevo valor de la cuota a partir de la cuota siguiente a la última abonada por cada comprador (Acosta a partir de la cuota 77, Maciel - Galfré a partir de la cuota 36, Pinotti - Tabora a partir de la cuota 27, Alessandria - Pinotti a partir de la cuota 52.

Art. 3ro) Confecciónese una adenda que modifique cada boleto de compra venta celebrado con los compradores de los lotes, y deje establecido la nueva variable de ajuste para el valor de los mismos y el cálculo de las cuotas a abonar.

Art. 4to) Convóquese a las Señoras y Señores: Acosta Diego comprador del lote 38. Maciel Horacio y Galfré Inés, compradores del lote 39. Pinotti Adrian y Tabora Selva Rosa, compradores del lote 40. Alessandria Stefanía y Pinotti Miguel, compradores del lote 41. Con el fin de notificarles los cambios realizados en el valor de los lotes y la forma de actualización de las cuotas, como así también para que, en el caso de mediar conformidad, procedan a la suscripción de la addenda del boleto de compra venta celebrado con la Comuna de Ramona.



# Comuna de **Ramona**

Art. 5to) Regístrese, Comuníquese y Archívese.

  
**JUAN PARUCCIA**  
Secretario  
Administrativo



  
**JOSE ALBERTO BARBERO**  
PRESIDENTE