

LUCIANA LAURA PAREDES  
ABOGADA - MEDIADORA

AV. Belgrano N° 303 – Sunchales, Santa Fe – C.P 2322 - tel/fax 03493-  
453595/15664427  
-luciana.paredes@gmail.com -

Sunchales, 22 de julio de 2015.-

Sres. Concejales

CONCEJO MUNICIPAL DE  
SUNCHALES

S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D:

De nuestra consideración:



Los que suscriben, La señora ROMINA SHNIDRING en nombre y representación del señor **NÉSTOR SEPTIMO JOSÉ ROSSI**, D.N.I 13.873.743 (según poder especial oportunamente otorgado) y la Sra. **DORA IRMA DE ROSSI**, D.N.I 13.366.820 domiciliados en la ciudad de Sunchales, **se dirigen a Ud. por medio de la presente a fin de informarles formalmente la situación que atraviesa el Loteo Rossi, del cual somos titulares.**

Como es de vuestro conocimiento por Ordenanza 2286/2013 la Municipalidad de Sunchales suscribió un convenio con nosotros, en donde se comprometía a la realización de una serie de obras exigidas por la ordenanza 1933/2009 vigente en ese momento para la urbanización de la fracción de tierra, para lo que a cambio se donó una fracción de terreno a su favor con igual destino.

El plazo para la realización de dichas obras es de 24 meses desde la obtención de la ordenanza de factibilidad, plazo que transcurrió ampliamente, habiéndose suscripto dicho acuerdo en fecha 30/04/2013.

Al notar que las obras no eran realizadas en tiempo y forma, hemos efectuado múltiples reclamos verbales en el Municipio, por lo que al no obtener una respuesta favorable presentamos el mismo por escrito en fecha 12/02/2015, el que fuera contestado en fecha 02/03/2015 con múltiples evasivas. Acompañamos copia de los mismos para su constancia.

No obstante ello, si bien el Municipio sostiene que los plazos comprometidos deben contarse desde la de obtención de la registración del plano de mensura que se produjo el 27/02/2014, el plazo sugerido (el cual discrepamos por estar en todo contrario a lo dispuesto por la normativa vigente al momento de celebrarse el convenio) vence el 27/08/2015, fecha en la cual es materialmente imposible contar con la finalización de las obras comprometidas atento al estado actual de las mismas.

Asimismo, las responsabilidades contractuales asumidas por nosotros con los terceros compradores, si bien permanecen dentro del marco de obligaciones

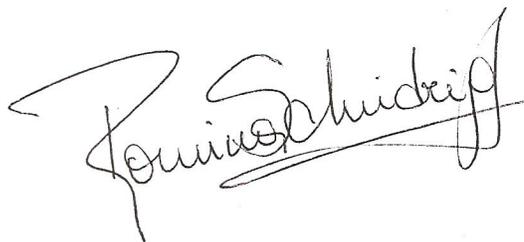
privadas como manifestara el Municipio en dicha carta, fueron realizadas en el marco de la buena fe basada en los compromisos contractuales asumidos con el Municipio y hoy incumplidos en su totalidad por lo que los hace directamente responsables de los daños y perjuicios ocasionados a nuestra persona y patrimonio.

Que a pesar de nuestro emplazamiento a dar cumplimiento con dichas obras en fecha 12/02/2015, no contamos con un avance favorable al día de la fecha.

Por todo esto, al honorable Concejo Municipal de Sunchales solicitamos: 1) Toda la colaboración de vuestra parte para obtener una solución por parte del Municipio al convenio celebrado, sea la realización inmediata de las obras o la devolución de las tierras donadas ante el incumplimiento. 2) Se otorgue la habilitación a suscribir las escrituras traslativas del dominio a todos los compradores de los lotes pertenecientes a la fracción que nos reserváramos aún sin la finalización de las obras que fueron incumplidas por el Municipio.

Sin más, saludamos atte y quedamos al aguardo de vuestra colaboración en los temas planteados.

Dora Canúa

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Juan Schickel". The signature is stylized with a large, sweeping initial 'J' and a long horizontal stroke at the end.

LUCIANA LAURA PAREDES  
ABOGADA - MEDIADORA

AV. Belgrano N° 303 – Sunchales, Santa Fe – C.P 2322 - tel/fax 03493-  
453595/15664427  
-luciana.paredes@gmail.com -

Sunchales, 12 de febrero de 2015.-

Sr. Ezequiel Bolatti

INTENDENTE DE LA

CIUDAD DE SUNCHALES

S / D:

De nuestra consideración:

Los que suscriben, NÉSTOR SEPTIMO JOSÉ ROSSI, D.N.I 13.873.743 Y DORA IRMA DE ROSSI, D.N.I 13.366.820 domiciliadas en la ciudad de Sunchales, se dirigen a Ud. por medio de la presente a fin de solicitar se de cumplimiento a la mayor brevedad posible al cargo encomendado mediante el convenio de donación suscripto en fecha 30/04/2013.

Que encontrándonos a 22 meses de su celebración, las obras de infraestructuras que vuestra Municipalidad tomó a su cargo mediante la cláusula segunda del mencionado boleto no fueron finalizadas y se encuentran en un grado de avance mínimo.

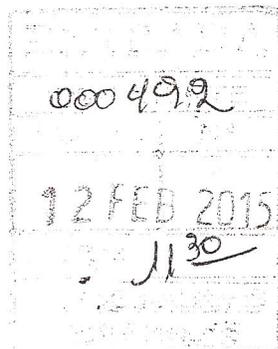
Que dichas obras son indispensables para hacer frente a la responsabilidad contractual asumida con los compradores de los lotes correspondientes a la fracción del inmueble que nos hemos reservado.

Que encontrándonos intimados y compelidos a cumplir con dichos plazos y obras que se encuentran a vuestro cargo, queda usted emplazado al cumplimiento en el menor plazo posible bajo apercibimiento de revocar la donación oportunamente realizada y responsabilizar al Municipios de los daños y perjuicios que nos pudiera ocasionar.

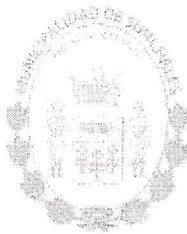
Quedamos al aguardo de una pronta respuesta, sin más saluda muy atte.

Dora Irma Canina  
D.N.I 13.366.820.

  
Néstor Rossi -  
D.N.I. 13.873.743



Néstor  Ermacenia



**Sunchales**  
**Capital Nacional del**  
**Cooperativismo**

Sunchales, 02 de marzo de 2015.-

Sr. ROSSI Nestor;  
Sra. CAMIA Dora Irma;

**SUNCHALES.-**

**C/Copia:** Dra. PARDES Luciana.-

**Ref.:** Nota solicitud cumplimiento con fecha 12/02/15.-

De nuestra consideración:

Por medio de la presente tenemos a bien contestar a vuestra nota de referencia por la cual *solicita el cumplimiento a la mayor brevedad posible del cargo encomendado mediante el convenio de donación suscripto en fecha 30/04/2013.-*

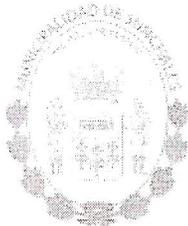
Que en primer término vale considerar la plena vigencia del periodo de ejecución del cargo, cuya fecha de inicio está previsto en conformidad a la cláusula segunda del convenio por usted citado "...a partir de terminada la realización y registración del plano de mensura...", al que le corresponde según plano de Mensura y Subdivisión N° 174986 desde el 27/02/2014, habiendo transcurrido recientemente 12 meses, por lo que no corresponde su afirmación en este sentido.-

Que en orden al desarrollo de las obras que componen la obligación del cargo estipulado, resulta apropiado distinguir la ejecución de:

- 1 - OBRAS:
- a) Desmalezamiento y mantenimiento del terreno.
  - b) Demarcación y Aperturas de calles públicas.-
  - c) Ejecución del 80 % de la red de agua potable.-
  - d) Amojonamiento de lotes.-

2 - ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS:

- a) Factibilidad Hídrica aprobada por la Secretaría de Aguas de la Provincia de Santa Fe el 15 de diciembre de 2014.-



**Sunchales**  
**Capital Nacional del**  
**Cooperativismo**

b) Categorización Ambiental: tendrá ingreso esta semana el expediente en la Secretaría de Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe. Oportunamente ya se ha diligenciado la solicitud de pronto despacho en enero del presente, quedando en compromiso de la autoridad provincial emitir la aprobación del loteo dentro de la Categoría Ambiental (1).-

c) Se abonaron los aportes del Colegio de Agrimensores correspondiente al plano de mensura y subdivisión de la propiedad del Sr. Rossi y Sra. Dicho plano fue presentado en el respectivo Colegio, primera instancia para la inscripción del mismo en el S.C.I.T.-

Que de lo expuesto se desprende el trabajo constante con la finalidad de dar cumplimiento a las obligaciones asumidas.-

Que asimismo es necesario dejar asentado distintos hechos e imprevistos acaecidos que demoran y/o demoraron los trabajos necesarios y que podrían significar la suspensión de los términos en conformidad a la cláusula sexta del convenio suscripto, entre los cuales vale referenciar:

*a – El mayor índice de precipitaciones de la última temporada que impide el acceso de maquinaria pesada y/o de precisión para trabajos en el campo del suelo.-*

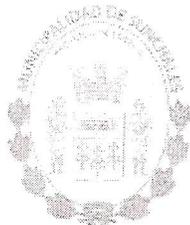
*b – La demora de un año en la aprobación de la Factibilidad Hídrica por parte del Organismo correspondiente.-*

*c – Demora en la presentación y tramitación de la Categorización Ambiental en virtud de ser necesario el acompañamiento de la Factibilidad Hídrica en su tramitación (punto anterior).-*

*d – Demora en obras dependientes de la factibilidad Hídrica y Categorización Ambiental: Proyecto energía eléctrica y/o toda obra relacionada a los estudios en particular.-*

Que no obstante lo expuesto, la Municipalidad en función de agilizar las distintas obras y/u obligaciones asumidas, se encuentra realizando gestiones ante organismos Provinciales y Nacionales, con el objetivo de sortear los hechos e inconvenientes que puedan afectar o poner en riesgo los tiempos de realización de los trabajos en curso.-

Que en mérito a lo descripto, es improcedente toda revocación del cargo y/o cualquier presunción de daño y/o perjuicio, toda vez que se encuentra en regular proceso de cumplimiento las obligaciones asumidas de conformidad a las cuestiones de hecho y de derecho manifestadas en la presente.-



**Sunchales**  
**Capital Nacional del**  
**Cooperativismo**

Que a los fines de concluir, de conformidad con la Ordenanza N° 1945/2010 se *prohíbe el otorgamiento de escritura sobre compraventa de lotes realizadas sobre loteos u otros en tanto no se encuentren finalizadas las respectivas obras exigidas por las leyes correspondientes a Loteos y Urbanizaciones, no obstante dejando la posibilidad de realizar cualquier otro acto de disposición anterior a la escrituración,* motivo por el cual en este caso se ha generado una relación privada suscripta entre el loteador con los particulares adquirentes que debe haber tenido en cuenta tales consideraciones tanto administrativas como de derecho y de hecho.-

Que igualmente, la Municipalidad citará en una reunión especial con el fin de generar un canal de diálogo a los particulares que hayan adquirido tierras en vuestro loteo, -y con el objetivo de poner en conocimiento de las distintas acciones desarrolladas y en ejecución, como así también de delinear intereses e intercambiar consultas.-

Sin mas, salúdole cordialmente.-

Arq. CELINA PAIRA  
Subdirección Planificación  
y Desarrollo Territorial  
MUNICIPALIDAD DE SUNCHALES

EZEQUIEL BOLATTI  
INTENDENTE MUNICIPAL  
Municipalidad de Sunchales