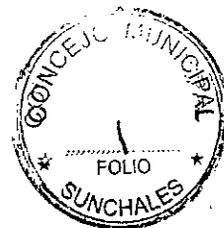


| | |
|-----------------------------------|--------|
| ENTRADA | |
| EXPEDIENTE | |
| FECHA | Nº |
| 08.01.2020 | 682 NP |
| HORA: 11:20 | |
| CONCEJO MUNICIPAL DE SUNCHALES | |



LOTEO CAGLIERO

RECLAMO.-

**CONCEJO MUNICIPAL
DE SUNCHALES**

S / D:

JUAN PABLO CORNAGLIA, D.N.I Nº 33.790.600, ALBANA GUADALUPE GONZALEZ, D.N.I Nº 27.772.826, PABLO PEREZ, D.N.I Nº 33.873.154, PATRICIA MARIA DEL CARMEN LOZANO, DNI 16.647.639, GERMAN BARONE, D.N.I Nº 29.312.930 NESTOR HUGO ARZUFFI, DNI 14.529.403, HERNAN ALBERTO ORMACHEA, DNI 27.427.815, LORENA VALERIA UDRIZARD, D.N.I Nº 29.172.913, MARIA GUADALUPE SENN, D.N.I Nº 30.301.440, GABRIEL OSVALDO BUFFELLI, D.N.I Nº 24.850.166, LIONELA ISABEL OCHAT, D.N.I Nº 34.671.496, NICOLÁS DIEGO DACCI, D.N.I 26.377.947, ROMINA ANDREA RIVAROSSA, D.N.I Nº 28.249.628, RUBEN DARIO AGUILAR, DNI 17.766.909, PABLO GUTAVO BUSSO, D.N.I Nº 25.222.641, LEANDRO OSCAR GODDIO, D.N.I Nº 28.658719, todos constituyendo domicilio para todos los efectos de esta presentación en calle José Ingenieros Nº 865, local 3 planta baja de Sunchales, nos dirigimos a Uds. por medio de la presente a los fines de:

Exigir en el plazo improrrogable de 72 horas recibida la presente una solución definitiva a la situación que estamos enfrentando los compradores de los lotes pertenecientes a la urbanización llamada "Loteo Cagliero" en el marco de lo aquí solicitado.

Que los suscribientes, tal como es de conocimiento, somos todos adquirente mediante boleto de compraventa celebrados en el año 2014, en la INMOBILIARIA CAGLIERO, de titularidad de ALEJANDRO LEO CAGLIERO de la ciudad de Sunchales, de 16 lotes pertenecientes al emprendimiento de loteo denominado "Loteo Cagliero" de titularidad de la señorita NADIA CAGLIERO.

Que a la fecha de interposición de este reclamo y a pesar de haber percibido todo el precio de parte de los compradores, el loteo nunca fue finalizado, las obras a cargo de la loteadora no fueron culminadas y los lotes no fueron transferidos a nuestro favor celebrándose la escritura traslativa del dominio correspondientes.

Que el motivo que llevó a que actualmente nos veamos imposibilitados, 5 años después de la suscripción de dichos boletos, a contar con la escritura traslativa del dominio de los lotes adquiridos y la posesión de los bienes, es el accionar malicioso, y contrario a derecho tanto de Nadia Regina Cagliero como de su padre Alejandro Leo

Cagliero uno en carácter de vendedor y el otro en carácter de corredor inmobiliario de la operación realizada.

Que tal como consta de la Ordenanza de factibilidad del loteo, sancionada por el Concejo de la ciudad de Sunchales el 21 de septiembre de 2017, el expediente de factibilidad fue iniciado recién el 30/08/2016 por nota suscripta por Alejandro Cagliero que se acompaña, es decir 2 años después de haberse vendidos los lotes recién comienzan a gestionar que ese macizo de tierra se pueda convertir en los 18 lotes ofrecidos y vendidos por la Inmobiliaria Cagliero; lo que recién se autoriza en septiembre de 2017 con la Ordenanza N° 1678/2017.

Asimismo, la Ordenanza Municipal 1933/2009 que regula la ejecución de loteos en nuestra ciudad, en su art. 46 otorga un plazo de 2 años al loteador para la realización de las obras solicitadas, contados a partir de la aprobación de la Ordenanza de Factibilidad, es decir que en este caso venciera el 20 de septiembre de 2019.

Dicho plazo venció sin estar culminadas las obras por lo tanto no se otorga la finalización del loteo y no se habilita la inscripción del plano de subdivisión del macizo en loteo en Catastro Provincial que es necesario para la suscripción de las escrituras traslativas de dominio a nuestro favor (art. 21 Ordenanza 2678/2017).

RESPONSABILIDAD DEL MUNICIPIO:

Que los suscribientes consideramos que el Municipio local es solidariamente responsable de los incumplimientos incurridos por la loteadora, atento a no haber dado cumplimentado estrictamente las normas vigentes.

Que tal como lo establece la ordenanza 1933/2009, el Ejecutivo Municipal debió exigir al loteador las garantías necesarias para el cumplimiento de las obras tal como rezan los artículos:

Art. 53º) *Aprobados los proyectos de infraestructura, los interesados deberán constituir una garantía, mediante depósito en la Tesorería Municipal para cada obra de infraestructura, incluidas en los Artículos 41 y 42, la que deberá ser suficiente para cubrir el presupuesto que verifique y acepte la Repartición correspondiente.*

Art. 54º) *La garantía, podrá constituirse mediante hipoteca en primer grado de uno o más inmuebles tasados por la Municipalidad a estos efectos o seguros de caución que acepte el Municipio.*

Art. 55º) *Cuando se presenten seguros de caución, los mismos serán pactados con la entidad que lo otorgue, la cual deberá ser aceptada por el Municipio, y constituirse durante el tiempo que demande la ejecución de las obras de infraestructura, debiendo estar la póliza endosada a favor de la Municipalidad de Sunchales.*

Art. 56º) *El área de Tesorería de la Municipalidad será la responsable de la verificación y control permanente de las garantías presentadas, dándolo a conocer.*

De haber exigido al loteador las garantías allí mencionadas en el momento oportuno, es decir al momento de aprobarse los proyectos de infraestructura, hoy sería factible la ejecución de las mismas para la terminación de la obra, lo que



posibilitaría a todos los firmantes obtener las obras comprometidas por la loteadora y nuestras escrituras.

Que de sucesivas reuniones mantenidas con la loteadora y con el Municipio, no se lograron obtener dichas garantías, ni avanzar en una solución posible por lo que resulta imprescindible accionar de forma urgente a fin de evitar mayores daños de los ya ocasionados a los firmantes.

Agrava aún más el cuadro actual, que la situación patrimonial tanto de Nadia Cagliero como de Alejandro Cagliero es de total insolvencia aparente, no contando ninguno de los dos con bienes registrables de su titularidad, por lo que todos los intentos que llevaron adelante ustedes y nosotros en nuestro carácter de compradores, para arribar a un acuerdo sobre la finalización de las obras y las culminación del loteo, fueron en vano debido a que no pudieron cautelar de ninguna manera, ni con ningún bien las prestaciones adeudadas en obras.

Asimismo según lo establece el art. 10 de la Ordenanza 2678/2017 la loteadora debió nombrar un representante técnico quien es el obligado del control de los trabajos de infraestructura exigidos por el Municipio.

En cumplimiento con lo establecido por el art. 43 de la Ordenanza 1933/2009 la Municipalidad debió nombrar un inspector de obra encargado de realizar el seguimiento de las mismas a fin de llevar un adecuado seguimiento del cumplimiento del proyecto, por lo que de haberse realizado el mismo podría haberse detectado la falta de cumplimiento del plan de obras exigido a la loteadora.

Por todo lo expuesto solicitamos a al Municipio local.: 1) que por la responsabilidad que le cabe en el control y garantía de las obra que debió exigirle al loteador, nos otorgue de inmediato la aprobación y urbanización del loteo en el estado en el que se encuentra a fin de poder obtener nuestras escrituras. 2) Arbitre los medios necesarios para la realización de las obras faltantes por parte de la loteadora o a cuenta del mismo.

Lo solicitado no obsta las acciones civiles y penales llevada a cabo contra la loteadora a quien atribuimos la conducta incumpliente y dañosa pero se exigen en el marco de la normativa vigente.

Sin más, saludan atte.

LUISIANA L. PAREDES
ABOGADA

Mat. N° 83 - T° 1 - Expte. 5-329

[Handwritten signature]
Luis Godoy

[Handwritten signature]
Abigail

Abigail, Roberto David

[Handwritten signature]
Roberto David

[Handwritten signature]
Roberto David

Roberto David

[Handwritten signature]
BUFFELLI GABRIEL

[Handwritten signature]
PAOLO PEREZ

[Handwritten signature]
GERMAN ZARON

[Handwritten signature]
UNAT LIONELA

[Handwritten signature]
GONZALEZ ANITA

[Handwritten signature]
Nicolás Dacci

[Handwritten signature]
Romina Riverosa

[Handwritten signature]
Mariano

[Handwritten signature]
ALEJANDRO

[Handwritten signature]
Cagliero J. Pablo

[Handwritten signature]
Lorena Utriza

[Handwritten signature]
SERVA MARIÁ G.