

**Año**

2024.-



Provincia de Buenos Aires

**Municipalidad de  
Villa Gesell**

**Honorable Concejo Deliberante**

LETRA

D.-

Nº

15399/24.-

INICIADO

DEPARTAMENTO EJECUTIVO.-

MOTIVO

ELEVA COPIA EXPEDIENTE 4150/24 PAGO DE GASTOS QUE

SURGEN DE LA ESCRITURACION.-

FECHA

01 de Agosto de 2024.-



Año 20 24



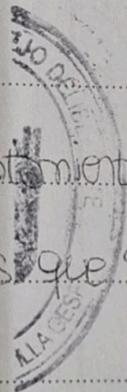
Provincia de Buenos Aires

# Municipalidad de Villa Gesell

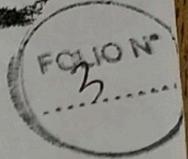
LETRA J 4124 Nº 4150/24

INICIADO Jefe de división Regulación Dominial

MOTIVO Solicita tratamiento de la ordenanza que autoriza el pago de gastos que surgen de la escrituración



FECHA 26/07/2024



**CONTRATO DE PERMUTA INMOBILIARIA CON CARGO DE ESCRITURACIÓN**

En VILLA GESELL, a los días del mes de Noviembre de 2023. REUNIDOS DE UNA PARTE, **GUILLERMO DUNCAN Ltda. SCA** representado por su apoderada Sandra Mabel Hoste, DNI 20.029.422, mayor de edad, con domicilio en Avenida 24 Nro. 177 del partido de Villa Gesell, Y DE OTRA PARTE, **MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL**, representado por su intendente Dr. Gustavo Norberto BARRERA, mayor de edad, con domicilio en Avenida 3 Número 820 de la localidad de VILLA GESELL.-

Ambas partes recíprocamente se reconocen la suficiente capacidad legal y legitimación para llevar a efecto el presente contrato de permuta, acreditando su identidad por los documentos indicados, actuando en nombre y representación propia, y que de común acuerdo se registrará por todo lo establecido libre y voluntariamente en el contenido que surgen de las cláusulas y condiciones que a continuación se exponen.-

**PRIMERA.** Que **GUILLERMO DUNCAN Ltda. SCA** es titular registral de los inmuebles designados catastralmente como Circunscripción VI, Sección H, Manzana 125, Parcelas 1, 2, 5, y 18 del Partido de Villa Gesell, Provincia de Buenos Aires, según plano 125-11-1981, inscrita a su nombre en el Registro de la Propiedad mediante título de compraventa en escritura autorizada por el Notario interviniendo Escribano Don Ramón AVANZA en fecha 15 de Junio de 1984.-

**SEGUNDA.-** Que **MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL** es titular registral de los inmuebles designados catastralmente como como Circunscripción VI, Sección H, Manzana 125, Parcelas 9, 10, 11, 12, y 14, según plano 125-11-1981.-

**TERCERA.-** **GUILLERMO DUNCAN Ltda. SCA** decide permutar los inmuebles VI, Sección H, Manzana 125, Parcelas 1, 2, 5, y 18 con la **MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL** por los inmuebles VI, Sección H, Manzana 125, Parcelas 9, 10, 11, 12, y 14, e igualmente a la inversa, por convenirle mutuamente a sus intereses, aceptando expresamente a través de este contrato las dos partes dicha permuta. -

**CUARTA.-** Ambas partes manifiestan la conformidad con el estado en que se encuentran los bienes inmuebles descritos, sin que nada tenga que reclamarse la una a la otra. -  
El presente convenio será convalidado por el Honorable Concejo deliberante. (arts. 55, 56 y cc. Ley Orgánica Municipal.)

**QUINTA.-** La presente se realiza con cargo de escrituración. En este sentido, deberán inscribir los inmuebles a favor de sus nuevos titulares registrales, realizando las

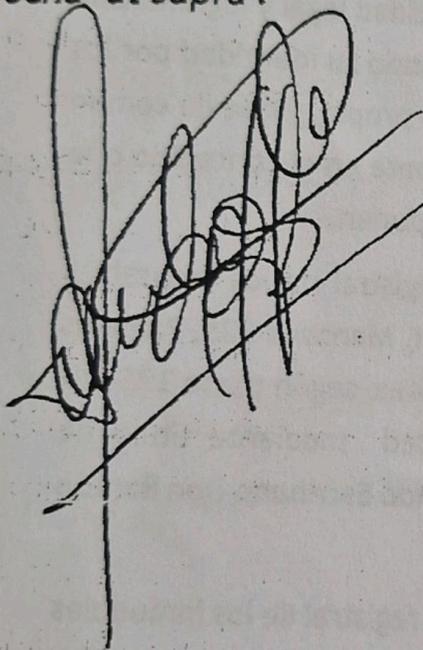
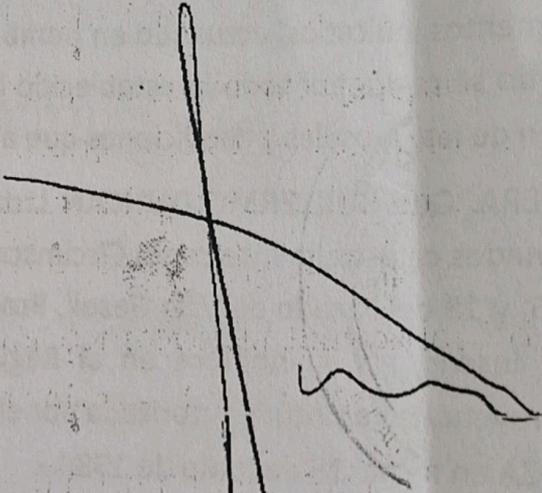


escrituraciones pertinentes en el plazo de tres meses a partir de la fecha de registro del presente, prestando la conformidad y colaboración requerida a su fin.-

SEXTA.- Las partes acuerdan dar intervención a la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, a los fines del otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio de los inmuebles que se consignaran, a favor de los beneficiarios que en cada caso se indiquen, con constitución de derecho real de hipoteca, si correspondiera.-

SEXTA.- Las partes acuerdan para cualquier controversia Judicial los Tribunales de la Jurisdicción de Dolores, Provincia de Buenos Aires.-

Para que conste, firman cuatro ejemplares del mismo tenor, a un solo efecto en el lugar y fecha 'ut supra'.-

A complex, cursive handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines.A handwritten signature in black ink, featuring a long vertical stroke on the left and a horizontal stroke crossing it, with a wavy line below.

Dr. GUSTAVO N. BARRERA  
Intendente Municipal  
Municipalidad de Villa Gesell



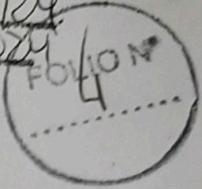


PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell



MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL  
M. DE ENTRADA  
Exp. N°: 4124-6246/23 Alc. N° 1  
Fecha: 26/07/2024



Ref. Exp 4124-6246/23 Alc. N° 1

Villa Gesell, 25 de Julio del 2024.-

Sr. Intendente Gustavo Barrera

Municipalidad de Villa Gesell

Me dirijo a Ud. a los fines de solicitar se eleven las actuaciones al Honorable Concejo Deliberante de este partido, para el tratamiento una ordenanza que autorice el pago de gastos que surgen de la escrituración de los inmuebles cedidos en la permuta celebrada entre la municipalidad de Villa Gesell y la sociedad inmobiliaria DUNCAN Ltda. SCA, la cual fue convalidada mediante ordenanza municipal Nro. 3441 del año 2023.-

A los efectos de llevar claridad, pongo en su conocimiento que la problemática que se intenta resolver data año 1984 cuando mediante Expediente Nro. 468 de la letra D del Honorable Concejo Deliberante, el Poder Ejecutivo en cabeza de aquel entonces Intendente Sr. Héctor Esteban Allo, elevan al Departamento Deliberativo un Convenio firmado con la empresa Guillermo Duncan Ltda. SCA a los efectos de su convalidación. -

En líneas generales, mediante dicho convenio la Municipalidad se comprometió a realizar el tendido eléctrico del Barrio "Parque la Carmencita" y facilitar las escrituraciones de los lotes vendidos por la Firma Duncan Ltda. SCA (Clausula Primera).-

A cambio de ello, Duncan Ltda. SCA le transfiere en base a títulos perfectos y libres de ocupantes 60 hectáreas del bloque de la Fracción de campo de su propiedad ubicados en el Barrio la Carmencita y la Ruta Interbalnearia Nro. 11, la que es parte de la Fracción designada catastralmente como Circunscripción VI, Parcela 60 y que se individualizaron en el plano adjunto en dicha oportunidad bajo la letra "a"; y treinta (30) lotes de terreno del barrio la Carmencita designados catastralmente como Circunscripción VI,



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

Sección H, Manzana 67, Lotes 11 a 18 y Circunscripción VI, Sección H, Manzana 125, Lotes 6 a 17 (Clausula Segunda).-

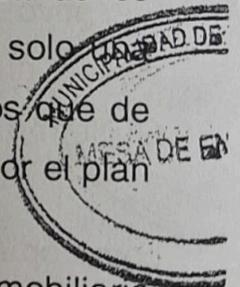
Dicho convenio fue convalidado por el Honorable Concejo Deliberante de la ciudad, mediante Ordenanza Nro. 328 de fecha 8 de Octubre de 1984.

Ahora bien, Mediante Plan de viviendas denominado "Fondo Municipal de la vivienda - Plan de vivienda 1988", se adjudicaron cuarenta y dos (42) viviendas encontrándose el Poder Ejecutivo a cargo del Intendente Municipal José Luis Fernández Heredia y Héctor Luis Baldo como Secretario de Gobierno, Dentro de esas 42 viviendas, el Municipio de Villa Gesell adjudicó erróneamente las Parcelas 1 a 5 y 18 de la Manzana 125, las que eran de titularidad de Guillermo Duncan Ltda. SCA (Parcelas 18, 1, 2 y 5) y del Sr. Arrojo Ángel (Parcelas 3 y 4 vendidas por Duncan Ltda. SCA mediante Escritura del año 1984).

Esta situación fue materia pendiente de resolución durante todos estos años hasta a la fecha, importando que a la fecha los vecinos adjudicatarios no puedan obtener el título de propiedad de su inmueble, advirtiéndose que la empresa Duncan Ltda. SCA continua comercializando los inmuebles que fueron donados a la Municipalidad lo que genera no solo una gran inseguridad jurídica sino también un gran perjuicio para aquellos que de buena fe han sido adjudicados y han abonado las cuotas dispuestas por el plan de viviendas municipal.-

El 21 de Noviembre se suscribió un contrato de permuta inmobiliaria convalidado por Ordenanza Municipal Nro. 3441/23 mediante el cual GUILERMO DUNCAN Ltda. SCA intercambió los inmuebles designados como VI, Sección H, Manzana 125, Parcelas 1,2, 5, y 18 con la MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL por los inmuebles VI, Sección H, Manzana 125, Parcelas 9, 10, 11, 12, y 14, por convenirle mutuamente a sus intereses a las partes intervinientes.-

Posteriormente, se elevaron las actuaciones pertinentes a la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, mediante expediente 4124-2976/2020 solicitando se confeccionen las actas de escrituración e inscripción de las parcelas 1,2, 5, y 18 a favor de la





PROVINCIA DE BUENOS AIRES

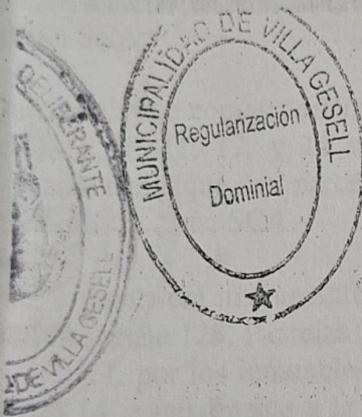
Municipalidad de Villa Gesell

Municipalidad de Villa Gesell. Y asimismo, la escrituración de las parcelas 9, 10, 11, 12, y 14 a favor de la firma Guillermo Duncan Ltda. Sca.

Es por ello, que de las actuaciones notariales surge el informe de gastos realizado por el área impositiva de Escribanía General de Gobierno, los cuales contabilizan impuestos y tasas a abonar para la prosecución de las actuaciones.-

Atento a lo mencionado, solicito a Ud. gestione los medios para dar cumplimiento al pago de obligaciones impositivas recaídas de la inscripción de inmuebles permutados entre este municipio y la firma Guillermo Duncan.-

Sin otro particular, saludo atte.



Dra. MEZA LUCIANA  
Jefa de División  
Regularización Dominial  
Municipalidad de Villa Gesell



Expte.

DE GASTOS DE ESCRITURACION GUILLERMO DUNCAN Ltda. SCA S/PERMUTA CON LA MUNICIPALIDAD DE VILLA GE...

Preferenciales  
 para Catastral:

| Circ. | Secc. | Ch. | Quinta | Mza. | Parc. | Pda.      | V.F.I.A.         |
|-------|-------|-----|--------|------|-------|-----------|------------------|
| 6     | H     |     |        | 125  | 1     | 125-25204 | \$ 6.814.320,00  |
| 6     | H     |     |        | 125  | 2     | 125-25205 | \$ 11.263.666,00 |
| 6     | H     |     |        | 125  | 5     | 125-25208 | \$ 7.287.785,00  |
| 6     | H     |     |        | 125  | 18    | 125-25221 | \$ 5.020.894,00  |
| 6     | H     |     |        | 125  | 14    | 125-25217 | \$ 1.826.460,00  |
| 6     | H     |     |        | 125  | 12    | 125-25215 | \$ 1.860.599,00  |
| 6     | H     |     |        | 125  | 11    | 125-25214 | \$ 1.826.460,00  |
| 6     | H     |     |        | 125  | 10    | 125-25213 | \$ 2.025.607,00  |
| 6     | H     |     |        | 125  | 9     | 125-25212 | \$ 1.911.809,00  |

\$ 34.073.724,00

...rales N°78793653, 78793654, 78793663, 78793662, 78793661, 78793660, 78793658, 78793656

...nto de Operación: \$

F.I.A. 2024 SEMISUMA \$ 17.036.862,00

|   |    |              |
|---|----|--------------|
| 1- IMPUESTO DE SELLOS (1%) s/ V.F.I.A. 2024 | \$ | 170.368,62   |
| 2- TASA RETRIBUTIVA DE SERVICIOS            | \$ | 587.394,70   |
| TOTAL SELLOS                                | \$ | 757.763,32   |
| 3- IMPUESTO A LAS GANANCIAS (3%)            | \$ | 911.599,95   |
| 4- IMPUESTO INMOBILIARIO:                   | \$ | 157.626,00   |
| 5- TASAS MUNICIPALES:                       |    | Libera deuda |
| TOTAL PROVISORIO SUJETO A REAJUSTE:         | \$ | 1.826.989,27 |

lota 5- No fue posible obtener estado de deuda municipal. Deberá agregarse libre deuda previo al acto de escrituración

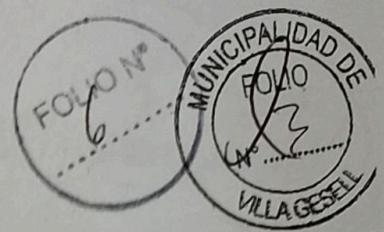
scribania General de Gobierno

rea Impositiva: 14/05/2024



Provincia de Buenos Aires  
Municipalidad de Villa Gesell  
Honorable Concejo Deliberante

-----  
"1983 / 2023 - 40 Años de Democracia"



**3441/23**

**FECHA DE SANCION: 21 de Noviembre de 2023.-**

**NUMERO DE REGISTRO: 3312**

**EXPEDIENTE H.C.D. N°: D-15174/23.-**

**VISTO:**

El expediente 4124-6246/2023, mediante el cual tramita el Contrato de permuta inmobiliaria con cargo de escrituración; y

**CONSIDERANDO:**

Que, es necesario convalidar el Contrato de permuta inmobiliaria con cargo de escrituración celebrado entre la Municipalidad de Villa Gesell y Duncan Ltda.SCA;

Que, mediante copias de Dominio se constata la titularidad registral de las parcelas 9, 10,11, 12, y 14 corresponden a la Municipalidad de Villa Gesell; y asimismo que las parcelas 1,2,3,4,5 y 18se registran a favor de Guillermo Duncan Ltda. SCA.-

Que, a través del instrumento celebrado se permutan los inmuebles VI, Sección H, Manzana 125, Parcelas 1,2, 5, y 18 con la MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL por los inmuebles VI, Sección H,Manzana 125, Parcelas 9, 10, 11, 12, y 14, e igualmente a la inversa, por convenirle mutuamente a sus intereses, aceptando expresamente a través de este contrato las dos partes dicha permuta.

Que, según surge de la escritura de transferencia de dominio obrante a fs. 7/15, efectivamente se concretó la inscripción de los inmuebles a favor de la municipalidad de Villa Gesell,

Que, por un error involuntario se adjudicaron los inmuebles que se registran a nombre de DuncanLtda.SCA, a los beneficiarios del programa "Fondo municipal de la Vivienda- Plan de viviendas 1988", resultando una problemática vigente para la regularización Dominial.

Que, la única finalidad de contrato celebrado es sanear una problemática registral que data de 35 años implicando.

Que, la permuta propuesta en el convenio celebrado propone un que estrictamente se ajusta a las leyes y ordenamientos vigentes, resultando un instrumento legal adecuado.

Que, la firma del convenio celebrado garantiza el acceso al título perfecto de propiedad inmueble, garantizando el derecho a sus actuales poseedores.-



Provincia de Buenos Aires  
Municipalidad de Villa Gesell  
Honorable Concejo Deliberante

-----  
"1983 / 2023 - 40 Años de Democracia"

Que, asimismo existe dictamen jurídico elaborado por la Dirección de Asesoría Legal y Técnica de este municipio avalando lo expuesto ut supra.

Que, la Secretaria de Planeamiento, Hábitat y Vivienda evalúa de manera positiva el contrato celebrado.

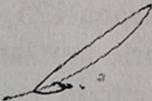
Por ello, el Honorable Concejo Deliberante sanciona la siguiente:

### ORDENANZA

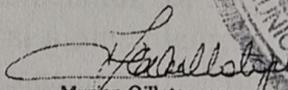
**ARTICULO 1°:** Convalidase el contrato de permuta inmobiliaria con cargo ----- de escrituración suscripto en fecha 17 de Noviembre entre la Municipalidad de Villa Gesell y Duncan Ltda.SCA.-----

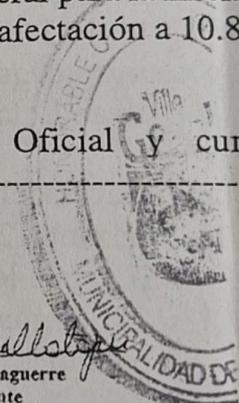
**ARTICULO 2°:** Dese intervención a la Escribanía General para la inscripción ----- de Escrituración social del inmueble afectación a 10.830.---

**ARTICULO 3°:** Comuníquese, dése al Registro Oficial y cumplido ----- archívese.-----

  
Luciana Macarena G. Merkin  
Secretaria  
Honorable Concejo Deliberante  
Municipalidad de Villa Gesell



  
Myrian Oillataguerre  
Presidente  
Honorable Concejo Deliberante  
Municipalidad de Villa Gesell



FOLIO N° 7



Expte.

4110-7029/2014 Alc 5

PLAN DE GASTOS DE ESCRITURACION GUILLERMO DUNCAN Ltda. SCA S/PERMUTA CON LA MUNICIPALIDAD DE VILLA GE

Diferenciales  
Catastral:

| Circ. | Secc. | Ch. | Quinta | Mza. | Parc. | Pda.      | V.F.I.A.         |
|-------|-------|-----|--------|------|-------|-----------|------------------|
| 6     | H     |     |        | 125  | 1     | 125-25204 | \$ 6.814.320,00  |
| 6     | H     |     |        | 125  | 2     | 125-25205 | \$ 11.263.666,00 |
| 6     | H     |     |        | 125  | 5     | 125-25208 | \$ 7.287.785,00  |
| 6     | H     |     |        | 125  | 18    | 125-25221 | \$ 5.020.894,00  |
| 6     | H     |     |        | 125  | 14    | 125-25217 | \$ 1.826.460,00  |
| 6     | H     |     |        | 125  | 12    | 125-25215 | \$ 1.860.599,00  |
| 6     | H     |     |        | 125  | 11    | 125-25214 | \$ 1.826.460,00  |
| 6     | H     |     |        | 125  | 10    | 125-25213 | \$ 2.025.607,00  |
| 6     | H     |     |        | 125  | 9     | 125-25212 | \$ 1.911.809,00  |

asrales N°78793653, 78793654, 78793663, 78793662, 78793661, 78793660, 78793658, 78793656 \$ 34.073.724,00

nto de Operación:

F.I.A. 2024 SEMISUMA

\$ 17.036.862,00

1- IMPUESTO DE SELLOS (1%) s/ V.F.I.A. 2024 \$ 170.368,62

2- TASA RETRIBUTIVA DE SERVICIOS \$ 587.394,70

TOTAL SELLOS \$ 757.763,32

3- IMPUESTO A LAS GANANCIAS (3%) \$ 911.599,95

4- IMPUESTO INMOBILIARIO: \$ 157.626,00

5- TASAS MUNICIPALES: Libera deuda

TOTAL PROVISORIO SUJETO A REAJUSTE: \$ 1.826.989,27

lota 5- No fue posible obtener estado de deuda municipal. Deberá agregarse libre deuda previo al acto de escrituración

scribanía General de Gobierno

rea Impositiva: 14/05/2024

C/ Federico Martín APENALO  
Área Impositiva  
Escritaría General de Gobierno

(MODELO)



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

VISTO:

El expediente 4124-6246/2023, mediante el cual tramita el Contrato de permuta inmobiliaria con cargo de escrituración, y la Ordenanza de Convalidación Nro.3441 del año 2023;

CONSIDERANDO:

Que promoviendo las acciones escriturarias propuestas en el convenio convalidado mediante ordenanza n° 3341/2023 surge la necesidad de afrontar las costas para la confección y registración de la permuta registral referente a los inmuebles VI, Sección H, Manzana 125, Parcelas 1,2, 5, y 18 a favor de la MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL y de los inmuebles VI, Sección H, Manzana 125, Parcelas 9, 10, 11, 12, y 14 a favor de GUILLERMO DUNCAN Ltda. SC

Que la liquidación acompañada en los autos corresponde a tasas de impuestos y sellos típicos de cualquier procedimiento escriturario.

Que cumplimentar las obligaciones impositivas recaídas en la transmisión de los inmuebles incorporados importa avanzar con el objeto del convenio celebrado, el cual es la regularización dominial a favor de los beneficiarios del programa "Fondo Municipal de la Vivienda-Plan de Viviendas" gestionado por el gobierno de turno del año 1988.

Por ello, el Honorable Concejo Deliberante sanciona la siguiente:

**ORDENANZA**

**ARTICULO 1º:** Apruébese el pago de tasas e impuestos incurridos en operatoria de Escrituración Social de los inmuebles designados catastralmente como Circunscripción VI, Sección H, Manzana 125, Parcelas 1,2, 5, 9, 10, 11, 12, y 14 y 18,-

**ARTICULO 2º:** Comuníquese, dese al Registro Oficial y cumplido archívese.