Concejo Municipal de
Avellaneda
Calle 12 N° 628 - (3561) AVELLANEDA
Provincia de Santa Fe, ARGENTINA
Tel: +54 (03482) 449900 - Interno 121
E-mail: concejo@avellaneda.gob.ar

ORDENANZA N° 2.229

VISTO:

El Contrato de Compraventa de Inmueble N° 2118/2026, celebrado en fecha 8 de octubre de 2026 entre la MUNICIPALIDAD DE AVELLANEDA y los Sres. MARÍA ELENA STECHINA, RICARDO JUAN STECHINA y CARLOS FRANCISCO STECHINA, mediante el cual se acuerda la adquisición de un inmueble destinado a la ampliación del Parque Industrial Oficial de Promoción de Avellaneda; las disposiciones de la Ley Provincial N° 14.436, Orgánica de Municipios, y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante el contrato referido, el Departamento Ejecutivo Municipal ha convenido la adquisición de un inmueble ubicado en el Distrito Avellaneda, Departamento General Obligado, Provincia de Santa Fe, con una superficie de VEINTISIETE HECTÁREAS, VEINTIDÓS ÁREAS, CERO CENTIÁREAS (27 ha, 22 a, 00 ca), individualizado en el instrumento contractual y sus antecedentes dominiales y catastrales, destinado a la ampliación y consolidación del Parque Industrial Oficial de Promoción de Avellaneda.

Que el desarrollo y fortalecimiento del Parque Industrial constituye una política pública de significativa trascendencia para el crecimiento económico y productivo de la ciudad, en tanto permite promover la radicación de nuevas actividades industriales, facilitar la expansión de los establecimientos existentes, generar condiciones favorables para la inversión privada y contribuir a la creación de empleo genuino.

Que la disponibilidad de suelo adecuado para la actividad industrial constituye una condición indispensable para garantizar un crecimiento ordenado, sustentable y compatible con las necesidades de planificación territorial, infraestructura y prestación de servicios.

Que, en tal sentido, la Municipalidad viene desarrollando acciones orientadas a la consolidación del Parque Industrial Oficial de Promoción de Avellaneda, procurando dotarlo de las condiciones necesarias para acompañar el crecimiento de las actividades productivas y atender las demandas actuales y futuras del sector.

Que el inmueble objeto de la contratación presenta características particularmente favorables para la finalidad perseguida, en razón de su ubicación, superficie, configuración territorial y vinculación directa con el Parque Industrial existente, permitiendo proyectar una ampliación territorial integrada y funcional a su infraestructura.

ALAN E. STANGAFERO
Secretario
Concejo Municipal Avellaneda

NATALIA GALLOTTI BACCA
PRESIDENTE
CONCEJO MUNICIPAL AVELLANEDA

Escaneado con CamScanner

Concejo Municipal de
Avellaneda
Calle 12 N° 628 - (3561) AVELLANEDA
Provincia de Santa Fe, ARGENTINA
Tel: +54 (03482) 449900 - Interno 121
E-mail: concejo@avellaneda.gob.ar

Que dichas condiciones adquieren especial relevancia en tanto posibilitan la continuidad de la planificación del área industrial, la integración de futuras obras de infraestructura, servicios y accesos, así como una utilización racional del suelo destinado a actividades productivas.

Que la adquisición de un inmueble de estas características no puede ser evaluada exclusivamente en función de su superficie o valor económico, sino que debe ponderarse especialmente su localización estratégica, la vinculación con las instalaciones existentes y la aptitud para satisfacer una finalidad pública concreta.

Que, en atención a las particulares características de ubicación, superficie y vinculación territorial del inmueble con el Parque Industrial existente, su adquisición responde a una necesidad específica de la Administración Municipal, no resultando indiferente ni sustituible por cualquier otro inmueble de similares dimensiones, circunstancia que fundamenta la elección del bien y la conveniencia de recurrir a la modalidad de contratación directa, con sujeción a las disposiciones del régimen de contrataciones municipal vigente.

Que, desde esta perspectiva, la contratación proyectada responde a una necesidad específica de la Administración Municipal, vinculada con la ampliación de un sector industrial determinado, circunstancia que torna particularmente relevante la disponibilidad del inmueble individualizado.

Que, asimismo, la incorporación de nuevas superficies al Parque Industrial permitirá avanzar en la planificación y ejecución de obras de infraestructura, apertura y mejoramiento de calles, redes de servicios, subdivisiones y demás intervenciones necesarias para la radicación y funcionamiento de establecimientos industriales.

Que, conforme surge del contrato celebrado, el precio total de la operación ha sido establecido en la suma de DÓLARES ESTADOUNIDENSES DOSCIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS (USD 280.366), pagaderos mediante una entrega inicial de DÓLARES ESTADOUNIDENSES CINCUENTA Y CINCO MIL (USD 55.000) y el saldo restante de DÓLARES ESTADOUNIDENSES DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS (USD 225.366), distribuido en ocho cuotas semestrales, de conformidad con el cronograma establecido en el Anexo I del instrumento contractual.

Que la modalidad de pago convenida permite distribuir temporalmente las erogaciones correspondientes a la adquisición, compatibilizando la incorporación del inmueble al patrimonio municipal con la programación financiera de los recursos públicos.

ALAN E. STANGAFERO
Secretario
Concejo Municipal Avellaneda

NATALIA GALLOTTI BACCA
PRESIDENTE
CONCEJO MUNICIPAL AVELLANEDA

Escaneado con CamScanner

Concejo Municipal de
Avellaneda
Calle 12 N° 628 - (3561) AVELLANEDA
Provincia de Santa Fe, ARGENTINA
Tel: +54 (03482) 449900 - Interno 121
E-mail: concejo@avellaneda.gob.ar

Que, igualmente, se ha previsto la entrega de la posesión del inmueble a favor de la Municipalidad, reconociéndose expresamente facultades para ejecutar las intervenciones necesarias para su acondicionamiento, planificación, subdivisión, urbanización y desarrollo de infraestructura, conforme a la normativa aplicable.

Que las condiciones contractuales acordadas contemplan, asimismo, los mecanismos correspondientes para la escrituración, saneamiento dominial, distribución de gastos, cumplimiento de las obligaciones asumidas y demás aspectos necesarios para la instrumentación de la operación.

Que la Ley Provincial N° 14.436, Orgánica de Municipios, reconoce entre las competencias municipales la planificación y regulación del ordenamiento territorial, la promoción del desarrollo económico y productivo y el impulso de la actividad industrial, conforme a las previsiones de su artículo 39, incisos q), r) y ad).

Que, asimismo, los artículos 65, 66 y 67 de la citada normativa establecen el marco jurídico aplicable a las contrataciones municipales, contemplando los principios que deben orientar la utilización de los recursos públicos y los supuestos en que resulta procedente la contratación directa.

Que, en consecuencia, corresponde evaluar la presente operación atendiendo a la singularidad de su objeto, las necesidades concretas de ampliación del Parque Industrial, las características territoriales del inmueble y las razones de interés público que justifican su adquisición, con sujeción al régimen de contrataciones aplicable.

Que la adquisición propiciada constituye una inversión patrimonial destinada a satisfacer necesidades de carácter permanente, cuyos beneficios exceden la operación inmobiliaria considerada individualmente y se proyectan sobre el desarrollo económico, territorial y social de la comunidad.

Que el contrato celebrado establece expresamente que su perfeccionamiento definitivo se encuentra sujeto a la aprobación del Concejo Municipal de Avellaneda, correspondiendo, en consecuencia, someter la operación a consideración de este Cuerpo Legislativo.

Que, por las razones expuestas, resulta procedente dictar el instrumento normativo que autorice la adquisición y apruebe las condiciones contractuales convenidas, de conformidad con las atribuciones reconocidas por la Ley Provincial N° 14.436;

POR ELLO:

ALAN E. STANGAFERO
Secretario
Concejo Municipal Avellaneda

NATALIA GALLOTTI BACCA
PRESIDENTE
CONCEJO MUNICIPAL AVELLANEDA

Escaneado con CamScanner

Concejo Municipal de
Avellaneda
Calle 12 N° 628 - (3561) AVELLANEDA
Provincia de Santa Fe, ARGENTINA
Tel: +54 (03482) 449900 - Interno 121
E-mail: concejo@avellaneda.gob.ar

EL CONCEJO MUNICIPAL DE AVELLANEDA

SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA:

Artículo 1°): AUTORÍZASE la adquisición directa del inmueble ubicado en el Distrito Avellaneda, Departamento General Obligado, Provincia de Santa Fe, con una superficie de VEINTISIETE HECTÁREAS, VEINTIDÓS ÁREAS (27 ha, 22 a), destinado a la ampliación del Parque Industrial Oficial de Promoción de Avellaneda, en atención a sus particulares características de ubicación, superficie y vinculación territorial con el actual Parque Industrial, conforme a los fundamentos expuestos en los considerandos de la presente.

Artículo 2°): APRUÉBASE en todos sus términos el Contrato de Compraventa de Inmueble N° 2118/2026, celebrado por el Departamento Ejecutivo Municipal con los Sres. MARÍA ELENA STECHINA, RICARDO JUAN STECHINA y CARLOS FRANCISCO STECHINA, en fecha 8 de octubre de 2026, conjuntamente con su Anexo I, los que forman parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 3°): AUTORÍZASE al Departamento Ejecutivo Municipal a realizar los actos administrativos, notariales y registrales necesarios para el cumplimiento de la presente Ordenanza y la efectiva incorporación del inmueble al patrimonio municipal.

Artículo 4°): Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.

Dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Avellaneda, a los veintidos días del mes de octubre de 2026.-

ALAN E. STANGAFERO
Secretario
Concejo Municipal Avellaneda

NATALIA GALLOTTI BACCA
PRESIDENTE
CONCEJO MUNICIPAL AVELLANEDA

Escaneado con CamScanner

Avellaneda
DEPARTAMENTO EJECUTIVO
Calle 13 Nº 492 - Avellaneda
Provincia de Santa Fe, Argentina - CP 3561
Tel: +54 3482 669900
E-mail: atencionciudadana@avellaneda.gob.ar
www.avellaneda.gob.ar

HILDA NATALIA QUEDO
ESCRIBANA TITULAR
Reg. Nº 800
Reconquista - Santa Fe

CONTRATO Nº 2118/2026.

Avellaneda, 8 de octubre de 2026.-

COMPRAVENTA DE INMUEBLE

Entre **MUNICIPALIDAD DE AVELLANEDA**, Provincia de Santa Fe, CUIT Nº 30-67433674-4, con domicilio legal en Calle 13 Nº 492 de la ciudad de Avellaneda, Santa Fe, representada en este acto por el Sr. Intendente Municipal CPN Gonzalo Braidot, quien se encuentra asistido por el Secretario de Producción y Desarrollo Lic. Gustavo Vénica, en adelante **"LA COMPRADORA"**, por una parte, y **MARÍA ELENA STECHINA**, DNI Nº 5.944.866, CUIL Nº 27-05944866-3, estado civil soltera, domiciliada en calle Leandro N. Alem Nº 242 de la ciudad de Resistencia, Provincia de Chaco; **RICARDO JUAN STECHINA**, DNI Nº 16.909.017, CUIT Nº 20-16909017-4, casado en primeras nupcias con Alba Noemí Borda, domiciliado en Calle 7 Nº 1258 de la ciudad de Avellaneda, Provincia de Santa Fe y **CARLOS FRANCISCO STECHINA**, L.E. Nº 8.467.662, CUIT Nº 20-08467662-5, casado en primeras nupcias con Norma Yolanda Benítez, domiciliado en zona rural de la ciudad de Avellaneda, Provincia de Santa Fe, en adelante conjuntamente denominados **"LOS VENDEDORES"**; por la otra, la; convienen celebrar el presente **CONTRATACIÓN DIRECTA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE** (Arts. 1123 y ss Codigo Civil y Comercial de la Nación; Ley 14436 de Municipalidades, Art. 47 y 48 inc f) Ordenanza 120/77; Art. 2 inc d), 3 inc a) y c) y Decreto Municipal 491/92, sujeto a los siguientes antecedentes, cláusulas y condiciones:

ANTECEDENTES:

Las partes dejan constancia de los siguientes antecedentes que motivan y sirven de fundamento a la presente contratación:

1. Que la MUNICIPALIDAD DE AVELLANEDA se encuentra desarrollando acciones destinadas a la ampliación y consolidación del Parque Industrial Oficial de Promoción de Avellaneda, con el objeto de incrementar la disponibilidad de suelo destinado a la radicación de establecimientos industriales, productivos, logísticos y de servicios vinculados a la actividad industrial, promoviendo su localización ordenada y el desarrollo de la infraestructura necesaria para su funcionamiento.

2. Que el inmueble objeto de la presente compraventa resulta lindero al actual Parque Industrial Oficial de Promoción de Avellaneda, circunstancia que posibilita su ampliación territorial de manera inmediata y continua, permitiendo incorporar una superficie de VEINTISIETE HECTÁREAS VEINTIDÓS ÁREAS (27 ha 22 a 00 ca) al desarrollo y planificación del sector.

3. Que la condición de inmueble lindero, su superficie, ubicación y vinculación directa con el Parque Industrial existente determinan su especial aptitud para satisfacer la finalidad pública perseguida, posibilitando la continuidad territorial del área industrial y la

ALAN E. STANGAFERO
Secretario
Concejo Municipal Avellaneda

NATALIA GALLOTTI BACCA
PRESIDENTE
CONCEJO MUNICIPAL AVELLANEDA

Escaneado con CamScanner

Escaneado con CamScanner

planificación integrada de las obras de infraestructura, servicios, accesos y demás intervenciones necesarias para su ampliación.

4. Que las circunstancias señaladas individualizan al inmueble por sus características objetivas y su localización respecto del Parque Industrial, tornando inconveniente la aplicación de un procedimiento competitivo destinado a la adquisición de otro inmueble que no reúna las mismas condiciones de continuidad territorial, razón por la cual se encuentra justificada la contratación directa para su adquisición, conforme la normativa municipal aplicable.----------

PRIMERA. OBJETO E INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE

LOS VENDEDORES venden a LA COMPRADORA, quien compra, la totalidad del inmueble ubicado en el Distrito Avellaneda, Departamento General Obligado, Provincia de Santa Fe, que constituye una fracción de terreno parte de la Concesión "A" del Lote 203 de la Colonia Presidente Avellaneda, designada como LOTE N° 1 en el Plano de Mensura y Subdivisión inscripto en el Departamento Topográfico de Santa Fe bajo el N° 129541, año 1999.

El inmueble mide: partiendo del esquinero Noroeste con dirección Este, doscientos metros (200 m); desde allí hacia el Sur, doscientos treinta y ocho metros sesenta centímetros (238,60 m); desde allí hacia el Este, doscientos metros (200 m); desde allí hacia el Sur, trescientos sesenta y un metros cuarenta centímetros (361,40 m); desde allí hacia el Oeste, seiscientos metros (600 m); desde allí hacia el Norte, trescientos noventa y nueve metros veinte centímetros (399,20 m); desde allí hacia el Este, doscientos metros (200 m); y desde allí hacia el Norte, doscientos metros (200 m), hasta dar con el punto de partida.

Encierra una superficie total de VEINTISIETE HECTÁREAS, VEINTIDÓS ÁREAS, CERO CENTIÁREAS (27 ha 22 a 00 ca).

Linda: al Norte, con camino público; al Este, en parte con el Lote N° 2 del mismo plano, en parte con propiedad de Alejandro Antonio y Jorgelino Pedro Stechina y en parte con propiedad de Jorgelino Pedro Stechina; al Sur, en parte con propiedad de Alejandro Antonio Stechina y en parte con propiedad de Carlos Francisco Stechina; y al Oeste, en parte con camino público, en parte con propiedad de Celestino Ciriaco Leme y en parte con propiedad de Antonio Andrés Sosa.

Su Nomenclatura Catastral es: Departamento 03; Distrito 19; Polígono PA; Manzana 0000; Parcela 01117; Plano N° 129541, año 1999; y se encuentra identificado con Partida Inmobiliaria N° 03-19-00-017860/0001-8.

La compraventa comprende la totalidad del inmueble descripto, con todo lo plantado, clavado y adherido al suelo, sus usos, costumbres, servidumbres y demás derechos inherentes al mismo.----------

SEGUNDA. TITULARIDAD Y ANTECEDENTES DOMINIALES

MUNICIPALIDAD DE AVELLANEDA

Escaneado con CamScanner

Escaneado con CamScanner

El dominio del inmueble objeto del presente corresponde actualmente a MARÍA ELENA STECHINA en una doceava parte (1/12) indivisa; RICARDO JUAN STECHINA en una doceava parte (1/12) indivisa; y CARLOS FRANCISCO STECHINA en diez doceavas partes (10/12) indivisas.

Entre sus antecedentes dominiales se encuentran la Escritura N° 156 de fecha 15 de octubre de 2004, pasada ante la Escribana Pública Andrea Rosa García, mediante la cual se instrumentaron actos de donación y venta de la nuda propiedad sobre el inmueble; y las posteriores Escrituras N° 124 de fecha 28 de junio de 2013 y N° 266 de fecha 23 de noviembre de 2013, esta última complementaria y rectificatoria de la anterior, mediante las cuales se instrumentaron actos de división de condominio y transferencia de dominio por compensación.

Se deja expresa constancia de que las participaciones indivisas correspondientes a MARIA ELENA STECHINA, RICARDO JUAN STECHINA y CARLOS FRANCISCO STECHINA revisten carácter propio, conforme surge de sus respectivos títulos y antecedentes de adquisición, encontrándose facultados para disponer de las mismas en los términos del presente contrato.----------

TERCERA. PRECIO Y FORMA DE PAGO

El precio total y definitivo de la presente compraventa se establece de común acuerdo en la suma de DÓLARES ESTADOUNIDENSES DOSCIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS (USD 280.366), equivalente a un valor de DÓLARES ESTADOUNIDENSES DIEZ MIL TRESCIENTOS (USD 10.300) por hectárea, suma que será abonada por LA COMPRADORA en moneda de curso legal de la República Argentina, conforme la modalidad de conversión prevista en la cláusula siguiente.

El precio será satisfecho de la siguiente forma:

a) Un primer pago equivalente a DÓLARES ESTADOUNIDENSES CINCUENTA Y CINCO MIL (USD 55.000), que será abonado mediante transferencia bancaria el día 13 de Octubre de 2026.

b) El saldo de DÓLARES ESTADOUNIDENSES DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS (USD 225.366) será abonado en OCHO (8) cuotas semestrales, iguales y consecutivas de DÓLARES ESTADOUNIDENSES VEINTIOCHO MIL CIENTO SETENTA CON 75/100 (USD 28.170,75) cada una, con vencimiento los días 20 de abril de 2027, 20 de octubre de 2027, 20 de abril de 2028, 20 de octubre de 2028, 20 de abril de 2029, 20 de octubre de 2029, 20 de abril de 2030 y 20 de octubre de 2030, respectivamente.

Cada uno de los pagos será distribuido entre LOS VENDEDORES conforme al cronograma, importes, cuentas bancarias y demás condiciones establecidas en el ANEXO I –

ALAN E. STANGAFERO
Secretario
Concejo Municipal Avellaneda

NATALIA GALLOTTI BACCA
PRESIDENTE
CONCEJO MUNICIPAL AVELLANEDA

Escaneado con Car
Escaneado con CamScanner

DISTRIBUCIÓN Y MODALIDAD DE PAGO, que forma parte integrante del presente contrato.

LOS VENDEDORES prestan expresa conformidad con dicha distribución e instruyen a LA COMPRADORA para efectuar los pagos en la forma prevista en el referido Anexo, reconociendo pleno efecto cancelatorio a los pagos efectuados conforme al mismo.

Cualquier modificación de la distribución de los pagos prevista en el ANEXO I deberá ser comunicada conjuntamente por LOS VENDEDORES y requerirá aceptación expresa de LA COMPRADORA.----------

CUARTA. MONEDA Y MODALIDAD DE PAGO

El precio de la presente compraventa se encuentra determinado en dólares estadounidenses (USD) como moneda de cuenta.

Cada uno de los pagos previstos en la cláusula tercera será efectuado por LA COMPRADORA en moneda de curso legal de la República Argentina, por el importe en pesos equivalente a la suma expresada en dólares estadounidenses que corresponda cancelar, calculado conforme la cotización oficial del dólar estadounidense tipo vendedor del Banco de la Nación Argentina vigente al día hábil anterior al del efectivo pago.

Los pagos serán efectuados exclusivamente mediante transferencia bancaria a las cuentas que LOS VENDEDORES denuncien fehacientemente a LA COMPRADORA conforme lo descripto en el ANEXO I.

La constancia de la transferencia bancaria efectivamente acreditada constituirá suficiente recibo y constancia de pago, debiendo individualizarse, cuando corresponda, la cuota o concepto al cual se imputa.

La COMPRADORA podrá efectuar pagos anticipados de cuotas, incluso de modo parcial, sin alterar la fecha de vencimiento de las pendientes de pago.----------

QUINTA. ENTREGA DE LA POSESIÓN

LOS VENDEDORES hacen entrega de la posesión material del inmueble a LA COMPRADORA en este mismo acto, libre de ocupantes y de cualquier locación, arrendamiento, comodato u otro derecho personal de terceros, salvo aquellos que hubieren sido expresamente denunciados y aceptados por LA COMPRADORA.

A partir de la firma del presente, LA COMPRADORA queda facultada para ejercer plenamente la posesión del inmueble y realizar en él, bajo su exclusiva responsabilidad y conforme la normativa aplicable, los actos materiales, estudios, mensuras, proyectos, obras, instalaciones, mejoras, apertura de calles, ejecución de infraestructura y demás intervenciones que resulten necesarias o convenientes para su incorporación y afectación a la ampliación del Parque Industrial de Avellaneda, sin necesidad de requerir nuevas autorizaciones de LOS VENDEDORES consecuentemente LA COMPRADORA asume de manera exclusiva todo tipo de responsabilidad por acción u omisión, sea civil, penal, laboral, tributaria, por infracciones de carácter administrativo y de cualquier índole derivadas de

Escaneado con CamScanner

Avellaneda
TAMENTO EJECUTIVO
alle 33 N° 492 - Avellaneda
a de Santa Fe, Argentina - CP 3561
Tel: +54 3482 449000
ancionciudadana@avellaneda.gob.ar
www.avellaneda.gob.ar

su legitima posesión ante reclamos y/o daños a terceros ya sean personas o cosas incluidos los ocurridos por caso fortuito o fuerza mayor exceptuando plenamente a LOS VENDEDORES.

A partir de la entrega de la posesión y en atención al destino específico de la adquisición, LOS VENDEDORES reconocen a LA COMPRADORA amplias facultades de uso, administración, transformación y aprovechamiento del inmueble, pudiendo realizar todos los actos materiales y administrativos necesarios o convenientes para su incorporación a la ampliación del Parque Industrial de Avellaneda.

En particular, LA COMPRADORA podrá efectuar mensuras, subdivisiones y fraccionamientos; proyectar y ejecutar apertura y trazado de calles; realizar obras de infraestructura, desagües, pavimentación, redes y servicios; efectuar mejoras; gestionar autorizaciones y habilitaciones; y realizar cualquier otra actuación necesaria para la urbanización, organización y funcionamiento del sector.

Asimismo, LA COMPRADORA queda expresamente facultada para adjudicar, asignar, entregar en posesión o conceder el uso de los lotes o fracciones resultantes a terceros, conforme el régimen jurídico que resulte aplicable al Parque Industrial y a las decisiones que adopten los órganos municipales competentes con la sola obligación de comunicar a LOS VENDEDORES de manera fehaciente toda cesion o concesión de uso a terceros, asumiendo de manera exclusiva toda responsabilidad por reclamos o daños a personas y/o cosas prescindiendo de autorización o conformidad de LOS VENDEDORES, quienes prestan desde este acto expresa conformidad y dispensa a tal efecto.

LOS VENDEDORES se obligan, mientras el dominio registral permanezca a su nombre, a prestar la colaboración y suscribir los instrumentos que resulten indispensables para posibilitar los actos precedentemente indicados, siempre que ello no implique modificar las condiciones económicas asumidas en el presente contrato.----------

SEXTA. CONSERVACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

Desde la celebración del presente y hasta el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, LOS VENDEDORES se obligan a no vender, ceder, prometer en venta, donar, permutar, hipotecar, gravar ni constituir derechos reales o personales de ninguna naturaleza sobre el inmueble, ni realizar acto alguno que pueda afectar los derechos adquiridos por LA COMPRADORA mediante el presente contrato.

Asimismo, deberán mantener el inmueble libre de embargos, inhibiciones, medidas cautelares y cualquier otra restricción imputable a ellos que pudiere impedir o dificultar la posterior escrituración.

ALAN E. STANGAFERO
Secretario
Concejo Municipal Avellaneda

NATALIA GALLOTTI BASSA
PRESIDENTE
CONCEJO MUNICIPAL AVELLANEDA

Escaneado con Car
Escaneado con CamScanner

Cualquier acto celebrado en violación de esta obligación será considerado incumplimiento esencial del presente contrato, sin perjuicio de las acciones que correspondan a LA COMPRADORA.----------

SÉPTIMA. IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES

Serán a cargo de LOS VENDEDORES los impuestos, tasas, contribuciones y demás obligaciones que graven el inmueble y que se encuentren devengados hasta la fecha de entrega de la posesión.

Los conceptos que se devenguen con posterioridad serán a cargo de LA COMPRADORA, sin perjuicio de las exenciones o tratamientos tributarios que legalmente pudieren corresponder en razón de su carácter de Municipalidad.----------

OCTAVA. ESCRITURACIÓN

La escritura traslativa de dominio será otorgada una vez cancelado íntegramente el precio convenido, ante el/la Escribano/a que designe LA COMPRADORA.

LOS VENDEDORES deberán concurrir a otorgar la escritura dentro del plazo de 20 días de ser fehacientemente citados y aportar toda la documentación que resulte necesaria para perfeccionar la transferencia.

Los gastos y honorarios correspondientes al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio serán soportados por LA COMPRADORA en un cien por ciento (100%).

Serán, no obstante, de exclusivo cargo de LOS VENDEDORES los gastos, tributos, certificados, cancelaciones y demás erogaciones que resulten necesarios para subsanar defectos de título, cancelar gravámenes o deudas preexistentes y colocar el inmueble en condiciones jurídicas de ser transferido.----------

NOVENA. SANEAMIENTO

LOS VENDEDORES responden por evicción y saneamiento en los términos del Código Civil y Comercial de la Nación y garantizan la legitimidad y suficiencia de los derechos comprometidos en venta.----------

DÉCIMA. MORA

La mora en el pago de cualquiera de las cuotas se producirá de pleno derecho por el solo vencimiento del plazo convenido, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial.

Las sumas vencidas e impagas devengarán, desde la fecha de su vencimiento y hasta su efectivo pago, un interés moratorio simple equivalente al cuatro por ciento (4 %) anual, calculado sobre el importe en dólares estadounidenses correspondiente a la obligación vencida.

Al momento de su cancelación, el capital adeudado y los intereses devengados serán convertidos a moneda de curso legal conforme la cotización del dólar estadounidense tipo vendedor del Banco de la Nación Argentina vigente al día hábil anterior al del efectivo pago.

La mora en el pago de dos (2) cuotas consecutivas producirá de pleno derecho la caducidad de los plazos correspondientes a las cuotas restantes, quedando facultados LOS

Escaneado con CamScanner

Escaneado con CamScanner

Avellaneda
TAMENTO EJECUTIVO
Tel: +54 3482 449900
www.avellaneda.gob.ar

VENDEDORES, a su elección, a exigir el pago íntegro del saldo pendiente, con más los intereses que correspondan, o a ejercer la opción prevista en la cláusula DÉCIMA PRIMERA, teniendo por consolidada la compraventa exclusivamente respecto de la superficie cuyo valor resulte equivalente a las sumas efectivamente abonadas por LA COMPRADORA, conforme al valor convencional de DÓLARES ESTADOUNIDENSES DIEZ MIL TRESCIENTOS (USD 10.300) por hectárea allí establecido.----------

DÉCIMA PRIMERA. INCUMPLIMIENTO

El incumplimiento sustancial de las obligaciones asumidas facultará a la parte cumplidora a ejercer las acciones que correspondan conforme el presente contrato y la legislación aplicable.

El incumplimiento por parte de LOS VENDEDORES de las obligaciones de conservación jurídica del inmueble, colaboración para su afectación al destino previsto o posterior escrituración facultará a LA COMPRADORA a exigir judicialmente su cumplimiento, con más los daños y perjuicios que correspondieren.

En caso de incumplimiento de LA COMPRADORA respecto del pago del precio convenido, LOS VENDEDORES podrán exigir el cumplimiento de las obligaciones pendientes o, en caso de incumplimiento definitivo total o parcial, tener por consolidada la compraventa únicamente respecto de la superficie cuyo valor resulte equivalente a las sumas efectivamente abonadas por LA COMPRADORA.

A tales efectos, LAS PARTES establecen expresamente como valor convencional de referencia la suma de DÓLARES ESTADOUNIDENSES DIEZ MIL TRESCIENTOS (USD 10.300) por hectárea, por lo que la superficie definitivamente adquirida por LA COMPRADORA será la que resulte de dividir el importe total efectivamente abonado por dicho valor unitario. La superficie restante, correspondiente al precio no abonado, permanecerá en cabeza de LOS VENDEDORES, sin perjuicio de las relaciones y acuerdos internos existentes entre éstos.

En este supuesto, LA COMPRADORA tendrá a su exclusivo cargo y costo la realización de la mensura, subdivisión, individualización catastral y demás trabajos técnicos que resulten necesarios para determinar e individualizar la superficie efectivamente adquirida, así como los gastos que tales actuaciones demanden, obligándose LOS VENDEDORES a prestar la colaboración y suscribir la documentación necesaria para su instrumentación.

Una vez determinada e individualizada la superficie correspondiente, LOS VENDEDORES otorgarán la escritura traslativa de dominio exclusivamente respecto de la superficie efectivamente abonada, quedando extinguidas las obligaciones recíprocas respecto de la superficie remanente, sin perjuicio de las obligaciones ya devengadas con anterioridad.-----

ALAN E. STANGAFERO
Secretario
Concejo Municipal Avellaneda

NATALIA GALLOTTI BACCA
PRESIDENTE
CONCEJO MUNICIPAL AVELLANEDA

Escaneado con CamScanne

Escaneado con CamScanner

Avellaneda
TAMENTO EJECUTIVO

DÉCIMA SEGUNDA: FALLECIMIENTO DE LA VENDEDORA

En caso de fallecimiento de una de las personas que integran la parte VENDEDORA, LA COMPRADORA continuará realizando los pagos acordados por transferencias bancarias tal como se indican en el ANEXO I debiendo sus sucesores proseguir los trámites legales a los fines de percibir el dinero.----------

DÉCIMA TERCERA: APROBACIÓN POR EL CONCEJO MUNICIPAL

El presente contrato se celebra ad referéndum de la aprobación del Concejo Municipal de Avellaneda, quedando sujeto a la correspondiente autorización y ratificación por parte de dicho órgano, conforme las normas que regulan la actuación y competencia municipal.

LA COMPRADORA se obliga a someter el presente contrato a consideración del Concejo Municipal a los fines de obtener la autorización correspondiente.

La falta de aprobación por parte del Concejo Municipal impedirá el perfeccionamiento definitivo de la operación, sin que ello genere derecho a indemnización, penalidad o reparación alguna a favor de LOS VENDEDORES.

Obtenida la aprobación del Concejo Municipal, el presente contrato quedará plenamente ratificado en todos sus términos, sin necesidad de celebración de un nuevo instrumento, continuando las partes obligadas conforme las condiciones aquí pactadas.----------

DÉCIMA CUARTA. DOMICILIOS

A todos los efectos derivados del presente, las partes constituyen domicilios especiales en los indicados en el encabezamiento, donde serán válidas las comunicaciones y notificaciones que se cursen mientras no se denuncie fehacientemente su modificación.----------

DÉCIMA QUINTA: JURISDICCION

Para cualquier controversia derivada de la interpretación, ejecución o cumplimiento del presente contrato serán competentes los tribunales que correspondan de conformidad con la naturaleza jurídica de la relación y las normas de orden público aplicables a LA COMPRADORA, sin que la presente cláusula pueda interpretarse como renuncia a las competencias, prerrogativas o procedimientos que legalmente correspondan a la Municipalidad de Avellaneda.----------

En prueba de conformidad, previa lectura y ratificación, se firman cuatro ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Avellaneda, Provincia de Santa Fe, a los 8 días del mes de octubre de 2026.----------

16909017

Lic. GUSTAVO VENICA
Secretario Producción y Desarrollo

MUNICIPALIDAD DE AVELLANEDA
PROVINCIA DE SANTA FE
REPÚBLICA ARGENTINA

C.P.N. GONZALO G. BRAIDO
INTENDENTE

DNI 8462662

DNI 5.944.866

Escaneado con CamScanner

Escaneado con CamScanner

Avellaneda
TAMENTO EJECUTIVO
[illegible]
[illegible]
www.avellaneda.gob.ar

ANEXO I.

DISTRIBUCIÓN Y MODALIDAD DE PAGO

En cumplimiento de lo establecido en el contrato de compraventa del cual el presente forma parte integrante, y conforme la distribución del precio acordada y comunicada conjuntamente por **LOS VENDEDORES** a **LA COMPRADORA**, los pagos a cargo de la **MUNICIPALIDAD DE AVELLANEDA** serán efectuados directamente a los vendedores, mediante transferencia bancaria a las cuentas que se individualizan a continuación y de acuerdo con el cronograma establecido en el presente Anexo debiendo remitir el comprobante de la transacción realizada a cada titular mediante WhatsApp Messenger.

I. DATOS BANCARIOS

MARÍA ELENA STECHINA
CUIT/CUIL: 27-05944866-3
Banco: Nuevo Banco del Chaco
Numero de cuenta: 403640700
CBU: 3110030211004036407008
Teléfono: +54 9 362 4546818
Titular: María Elena Stechina

RICARDO JUAN STECHINA
CUIT/CUIL: 20-16909017-4
Banco: Banco de la Nacion Argentina Sucursal Avellaneda (SFe)
Numero de cuenta CA: 11036500225176
CBU: 0110650930065002251765
Alias: francominina
Telefono: +54 9 3482-262032
Titular: Ricardo Juan Stechina.

CARLOS FRANCISCO STECHINA
CUIT/CUIL: 20-08467662-5
Banco: Bancon Nacion Argentina
Numero de Cuenta: 11036500149784
CBU: 0110650930065001497847
Alias: ARVEJA.RASTRO.RITMO
Telefono: +54 9 3482 – 522274

ALAN E. STANGAFERRO
Secretario
Concejo Municipal Avellaneda

NATALIA GALLOTTI BACCA
PRESIDENTE
CONCEJO MUNICIPAL AVELLANEDA

Escaneado con CamScanner
Escaneado con CamScanner

Titular: Carlos Francisco Stechina.

II. CRONOGRAMA Y DISTRIBUCIÓN DE LOS PAGOS

El precio total de la operación, establecido en la suma de **DÓLARES ESTADOUNIDENSES DOSCIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS (USD 280.366)**, será abonado conforme la siguiente distribución:

Vencimiento	María Elena Stechina	Ricardo Juan Stechina	Carlos Francisco Stechina	Total
13 Octubre 2026 – Entrega inicial	USD 27.500,00	USD 27.500,00	—	USD 55.000,00
20 Abril 2027	USD 20.170,75	USD 8.000,00	—	USD 28.170,75
20 Octubre 2027	USD 20.170,75	USD 8.000,00	—	USD 28.170,75
20 Abril 2028	USD 14.147,04	USD 14.023,71	—	USD 28.170,75
20 Octubre 2028	USD 14.147,04	USD 14.023,71	—	USD 28.170,75
20 Abril 2029	USD 14.147,03	USD 14.023,72	—	USD 28.170,75
20 Octubre 2029	USD 14.147,03	USD 14.023,72	—	USD 28.170,75
20 Abril 2030	—	USD 24.834,78	USD 3.335,97	USD 28.170,75
20 Octubre 2030	—	—	USD 28.170,75	USD 28.170,75
TOTALES	USD 124.429,64	USD 124.429,64	USD 31.506,72	USD 280.366,00

En prueba de conformidad, se suscriben 4 ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Avellaneda, Provincia de Santa Fe, a los 8 días del mes de octubre de 2026.-

Ricardo Stechina
DNI 16909017

Lic. GUSTAVO VENICA
Secretario Producción y Desarrollo

MUNICIPALIDAD DE AVELLANEDA
PROVINCIA DE SANTA FE
REPÚBLICA ARGENTINA

C.P.N. GONZALO G. BRAIDOT
INTENDENTE

María Elena Stechina
DNI 5.944.866

DNI 8467662

AFORO Nº 8100225264
Reconquista 8/10/2026

HILDA NATALIA G
ESCRIBANA TITU
Reg. Nº 89
Reconquista

ALAN E. STANGAFERO
Secretario
Concejo Municipal Avellaneda

NATALIA GALLOTTI BACCA
PRESIDENTE
CONCEJO MUNICIPAL AVELLANEDA

Escaneado con CamScanner

Escaneado con CamScanner

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

CERTIFICACION DE FIRMAS o de IMPRESIONES DIGITALES

Ley 6808 Art. 12 y Decreto 161/95 Art. 10

00225264

P I 00225264

CE CE 00 00 CT 00 SE CU

Reconquista, ocho de Octubre de 2026

De conformidad con el requerimiento obrante en el acta número 750 labrada en la fecha, al folio 756 del Registro de Intervenciones Nº 890, del que soy Titular, en mi carácter de ESCRIBANO PUBLICO, en uso de las atribuciones que me confieren las Leyes y Reglamentaciones vigentes.

CERTIFICO

Que el documento que intervengo y consta de 5 fojas, ha sido firmado/estampada impresión digital, en la fecha y en mi presencia por: Carlos Francisco STECHINA, nacido el 23 de enero de 1951, DNI 8.467.662, casado en primeras nupcias con Norma YolandaBenitez, domiciliado en Zona Rural s/n de la ciudad de Avellaneda, Departamento General Obligado, provincia de Santa Fe, Ricardo Juan STECHINA, nacido el 20 de Febrero de 1965, DNI 16.909.017, casado en primeras nupcias con Alba Noemi Borda, domiciliado en calle 7 Nº1258 de la ciudad de Avellaneda, Departamento General Obligado, provincia de Santa Fe, Maria Elena STECHINA, nacida el 1 de junio de 1949, DNI 5.944.866, soltera, domiciliada en calle Leandro N. Alem Nº242 de la ciudad de Resistencia, Departamento San Fernando, provincia del Chaco, y Gonzalo German BRAIDOT, nacido el 14 de enero de 1985, DNI 31.486.801, soltero, domiciliado en calle 15 Nº1421 de la ciudad de Avellaneda, Departamento General Obligado, provincia de Santa Fe, Gustavo Daniel VENICA, nacido el 25 de diciembre de 1980, DNI 28.228.659, casado, domiciliado en calle 306 Nº274 de la ciudad de Avellaneda, Departamento General Obligado, provincia de Santa Fe y lo hacen en su caracter de Intendente Municipal y Secretario de Produccion y Desarrollo de la MUNICI-

Continúa al dorso

ALAN E. STANGAFERO
Secretario
Concejo Municipal Avellaneda

NATALIA GALLOTTI BACCA
PRESIDENTE
CONCEJO MUNICIPAL AVELLANEDA

Escaneado con CamScanner

Escaneado con CamScanner

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

CERTIFICACION DE FIRMAS o de IMPRESIONES DIGITALES

P I 00225264

Continuación datos firmantes: PALIDAD DE AVELLANEDA con CUIT 30-67433674-4, con domicilio en calle 13 Nº492 de la ciudad de Avellaneda, departamento General Obligado, provincia de Santa Fe, justificando dicho cargo con: a) Diploma otorgado por el Tribunal Electoral de la provincia de Santa Fe de fecha 29 de noviembre de 2023.- b) Toma de Posesión Intendencia Municipalidad de Avellaneda segun Acta Nº 2018 celebrada en la ciudad de Avellaneda a los 11 dias del mes de diciembre del año 2023.- c) Decreto Nº005 celebrado en la ciudad de Avellaneda el 10 de diciembre de 2023: cuyas copias tengo ante mi para este acto, con facultades suficientes para este otorgamiento, personas capaces para este acto y a quienes conozco en los términos del inciso a) del articulo 306 del Código Civil y Comercial de la Nacion.Y dicen: Que requieren de mi intervención a fin de que certifique sus firmas puestas en mi presencia en Boleto compraventa de inmueble, Contrato Nº2118/2026, contiene quince clausulas y Anexo I, celebrado en la ciudad de Avellaneda el 8 de octubre de 2026.- En el dia de la fecha se firma ante mi en la ciudad de Reconquista provincia de Santa Fe.-

Lic. GUSTAVO VENICA
Secretario Producción y Desarrollo

NILDA NATALIA GUEDEZ
ESCRIBANA TITULAR
Reg. Nº 890
Reconquista - Santa Fe

C.P.N. GONZALO G. BRAIDOT
INTENDENTE

ALAN E. STANGAFERO
Secretario
Concejo Municipal Avellaneda

NATALIA GALLOTTI BACCA
PRESIDENTE
CONCEJO MUNICIPAL AVELLANEDA

Escaneado con CamScanner

Escaneado con CamScanner