17

FOLIO 109.- PRIMERA COPIA.- COMPRAVENTA.- FELSAN S.R.L. a SANTÍN, Héctor Jacinto y Andrés Omar.- ESCRITURA NÚMERO: CUARENTA Y NUEVE.- En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los cinco días del mes de marzo del año dos mil dieciocho, ante mí, Santiago Joaquín Enrique Pano, Escribano Autorizante, Titular del Registro 192, **COMPARECEN:** el señor **Andrés Omar SANTIN,** argentino, nacido el 30 de junio de 1978, casado en primeras nupcias con Valeria Beatriz Cantalupi, con Documento Nacional de Identidad 26.644.967, C.U.I.T. 20-26644967-5 y con domicilio en la calle Lugones 1765 de esta Ciudad; y el señor **Héctor Jacinto SANTIN**, argentino, nacido el 3 de octubre de 1944, casado en primeras nupcias con María del Cármen Reyes, con Documento Nacional de Identidad 4.437.969, C.U.I.T. 20-04437969-5 y con domicilio en la calle Bolivia 4975, departamento "C" de esta Ciudad.- Los comparecientes son personas de mi conocimiento, e intervienen ambos por sí, haciéndolo además el señor Andrés Omar Santín en su carácter de Socio Gerente de la sociedad "**FELSAN S.R.L**" con C.U.I.T. 30-70712112-9 y domicilio en legal en la calle Estomba 288 de esta Ciudad; a mérito de la siguiente documentación que en sus originales exhibe asegurando su vigencia: **a)** El contrato social por instrumento privado de fecha 6 de marzo de 2000; el que se inscribió en la Inspección General de Justicia el 24 de marzo de 2000 bajo el número 1951 del Libro 112 de S.R.L.- **b)** Escritura del 7 de septiembre de 2009 pasada al folio 210 de este registro 192 por la que se modificó el estatuto y se designó gerente por tiempo indefinido al compareciente, lo que se inscribió en la citada Inspección el 28 de diciembre de 2009 bajo el número 11.586, Libro 132 de S.R.L.- **c)** Libro Actas número 1

M.J. - R.P.I. 15 MAR 2018 11:16 D E0018862 1

de la sociedad, rubricado por la citada Inspección el 5 de abril de 2001 bajo el número 21453-01, en donde por acta de reunión de socios número 9 de fecha 18 de octubre de 2005 labrada a fojas 10, se autoriza el otorgamiento de la presente.- Toda la documentación relacionada tengo a la vista para este acto, doy fe y, la relacionada en el punto a) se encuentra agregada al folio 85 del protocolo año 2008 de este registro; y la relacionada en el punto c) en fotocopia certificada agrego a la presente.- Los señores Héctor Jacinto y Andrés Omar Santín **DICEN** que: **VENDEN** a FELSAN S.R.L. **UNA FINCA** de su propiedad sita en esta Ciudad con frente a la calle **PALPA número TRES MIL OCHOCIENTOS ONCE** entre la calle Roseti y la Avenida Forest. Según su título la finca se encuentra edificada en el **LOTE NUEVE de la MANZANA CUARENTA Y SEIS** y mide: 10,41 metros de frente al este linderos con calle Palpa; 10,57 metros de fondo en su costado al norte linderos con restos de su mismo lote 9; 9,19 metros de costado al sur linderos con parte del lote 10; y 10,45 metros de contrafrente al oeste linderos con el lote 8. Su título no cita superficie total.- De acuerdo a Catastro de la Ciudad la parcela mide en su frente al este 10,60 metros sobre calle Palpa; mide 10,56 metros al norte y linda con la parcela 1a; 9 metros al sur y linda con la parcela 12; y 10,60 metros al oeste y linda con la parcela 2. **NOMENCLATURA CATASTRAL:** Circunscripción 17, Sección 37, Manzana 4, Parcela 1-B. Partida 406.683 - dv 01; valuación fiscal homogénea $ 548.723; y valor inmobiliario de referencia $ 2.347.150,73.- **LES CORRESPONDE** a los vendedores, siendo el señor Héctor Jacinto Santín del mismo estado civil y el señor Andrés Omar Santín siendo soltero: **A)** Por compra que efectuaran junto con los señores Alfredo Pedro Galliano y

Giuliano Brandi en partes iguales (1/4 indiviso cada uno) según escritura de fecha 20 de septiembre de 2001 pasada ante el escribano Marcelo I. Licciardi al folio 114 del registro 28 del partido de Vicente López, provincia de Buenos Aires, cuyo primer testimonio que tengo a la vista para este acto, se inscribió en el registro de la propiedad inmueble el 22 de octubre de 2001 en la matrícula FR 17-11264.- **B)** Por escritura de fecha 13 de enero de 2005 pasada ante el escribano Alberto Tamini al folio 53 del registro 1582 de esta ciudad, cuya primera copia que tengo a la vista para este acto inscripta en el registro de la propiedad inmueble el 19 de enero de 2005 en la matrícula FR 17-11264; el señor Andrés Omar Santín compró a los señores Alfredo Pedro Galliano y Giuliano Brandi la mitad indivisa del inmueble; pasando así a ser titular de 3/4 partes indivisas el señor Andrés Omar Santín y 1/4 parte indivisa el señor Héctor Jacinto Santín.- **CON LOS CERTIFICADOS** expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble con fecha 22 de febrero de 2018, números 126.095 el de dominio y 126.098 el de inhibiciones, que se agregan a la presente, se **JUSTIFICA** que: los vendedores no se encuentran inhibidos para disponer de sus bienes; y lo deslindado, cuyo dominio consta inscripto a nombre de los mismos en la forma relacionada, no reconoce embargo, hipoteca ni ningún otro derecho real o gravamen.- Esta compraventa se realiza por el **PRECIO de CIENTO OCHENTA MIL PESOS** convenido en el boleto de compraventa de fecha 24 de octubre de 2005 celebrado por escritura pública pasada ante el escribano Héctor Emilio Canzani al folio 215 del registro 1043 de esta ciudad, cuya primera copia exhiben y agrego a la presente. Del mismo surge que la compradora abonó en ese acto la suma de setenta y nueve mil seiscientos veintidós pesos con catorce centavos ($ 79

622,14) y el saldo de cien mil trescientos setenta y siete pesos con ochenta y seis centavos ($ 100.377,86.-) correspondían al monto reducido de la hipoteca que gravaba al inmueble al momento de celebrarse el boleto y que efectivamente fueron abonados por la compradora según declara su representante y cancelada la hipoteca por escritura 153 del 20 de julio de 2009 pasada en el registro 1582 de esta ciudad e inscripta el 27 de agosto de 2009. Los vendedores declaran que por haber recibido el total del precio pactado otorgan a la compradora recibo y carta de pago en forma.- En consecuencia, los vendedores **TRANSMITEN** a la compradora todos los derechos de propiedad, posesión y dominio que a lo vendido tenían y se obligan a responder por el saneamiento en caso de evicción de esta venta de acuerdo y conforme a derecho. **Los vendedores** agregan que: **a)** No corresponde el asentimiento conyugal de la señora Valeria Beatriz Cantalupi, cónyuge del señor Andrés Omar Santín, pues el bien objeto de la presente es de origen propio y no es sede de su vivienda familiar, artículo 456 y concordantes del código civil y comercial.- **b)** La señora María del Cármen Reyes, cónyuge del señor Héctor Jacinto Santín, prestó su asentimiento con la presente venta a la firma del boleto de compraventa otorgado por escritura pública ya citado.- Enterada **LA COMPRADORA** de los términos y antecedentes de la presente venta que se otorga a su favor, a través de su representante manifiesta su conformidad y aceptación, agregando que se encuentra en posesión del bien adquirido por tradición que le fuera efectuada a la firma del boleto de compraventa.- **AMBAS PARTES** declaran que: **a)** Han sido informados por el Escribano Autorizante respecto de los alcances de la ley 25.345 y sus reglamentarias; por lo que los vendedores

renuncian a todas las acciones que por su incumplimiento pudieran corresponderle.- **b)** Respecto de las posibles **DEUDAS** y /o diferencias que existieren en concepto de impuestos y servicios que afectan al inmueble, son a cargo de la compradora dada la fecha de entrega de la posesión.- **c)** Respecto a las deudas y/o diferencias que puedan surgir por Agua y Saneamientos Argentinos S.A. (AySA) ambas partes las toman a su exclusivo cargo en forma solidaria, según lo establecido en el artículo 5º de la ley 22. 427, eximiendo al autorizante de tramitar el certificado correspondiente.- **d)** Esta venta incluye la transferencia de la línea telefónica 4554-7990 debiendo la compradora realizar el cambio de titularidad.- **e)** Declaran bajo juramento no ser personas políticamente expuestas conociendo la nómina de la U.I.F. en su resolución 11/11 y no encontrarse incluidos y/o comprendidos bajo la condición de sujetos obligados enumerados en el artículo 20 de la ley 25.246.- **HACE CONSTAR** el Escribano Autorizante que: **a)** Respecto de la tasa de Alumbrado, Barrido y Limpieza con el certificado solicitado se acredita no adeudarse suma alguna. **b)** Se retiene a ambas partes en concepto de Impuesto de Sellos de la Ciudad de Buenos Aires, sobre el V.I.R., la suma de $ 79.997,43 de acuerdo al Código Fiscal vigente. Se descontaron $ 4.500 abonados a la firma del boleto de compraventa según surge de éste. **c)** Respecto del Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles, Ley 23.905, no se retiene suma alguna pues surge la retención de $ 2700 del boleto de compraventa citado.- **d)** No corresponde la tramitación del C.O.T.I en la A.F. I.P., por ser el precio y la valuación fiscal del inmueble inferiores a los mínimos establecidos.- **ASÍ DECLARAN Y OTORGAN.- LEÍDA,** que les es,

ratifican su contenido y firman como acostumbran de conformidad ante mí

N 022437001

doy fe.- Andrés Omar SANTIN.- Héctor Jacinto SANTIN.- Ante mí: Santiago PANO.- Está mi sello.- **CONCUERDA** con su escritura matriz que pasó ante mí al folio 109 del Registro 192 a mi cargo, doy fe.- **PARA LA COMPRADORA**, expido esta **PRIMERA COPIA** en tres fojas de Actuación Notarial, serie N, números 022.436.999, 022.437.000 y 022.437.001, que sello y firmo en el lugar y fecha de otorgamiento.-

SANTIAGO J.E. PANO - ESCRIBANO - MAT. 4[illegible] REG. 192

MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS
SUBSECRETARIA DE ASUNTOS REGISTRALES
Registro de la Propiedad Inmueble

Buenos Aires, 15 Marzo 2018.

REGISTRADO: Venta

En la matrícula: FOE 17-11264-

MARGARITA INÉS VIVAS
Registro de la Propiedad Inmueble

07 M.J.- R.P.I. Total: $1230.00
Ley: $870.00 AFIP: $360.00

15 MAR 2018 11:16

D E00188621
Lote: L00058675