

ORDENANZA Nº: 5591/17.-

Ramallo, 18 de mayo de 2017

VISTO:

El Expediente Administrativo N° 4092-16935/2017, caratulado **“ANTIGUOS VIÑEDOS SOLICITA TRATAMIENTO Y APROBACION LOTEEO DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CATASTRALMENTE COMO: Circunscripción II, Sección B, Chacra 10, Fracción 1, A TRAVÉS DE LA LEY 14449”**, y lo dispuesto por las Ordenanzas N° 4607/12, N° 5533/16 (Título XV), las Leyes N° 8912 y N° 14.449; y

CONSIDERANDO:

Que en el marco del expediente referenciado el Sr. Barberis, en calidad de desarrollador representando al señor Ricardo Carlos Pekarek, ha solicitado certificado de zonificación sobre los lotes designados catastralmente como **Circunscripción II, Sección B, Chacra 10, Fracción 1, Parcela 1, Partida Inmobiliaria 087 - 5774** de la localidad de Villa Ramallo, Partido de Ramallo;

Que dicho inmueble se encuentra categorizado conforme la Ordenanza 4607/12 como zona urbana;

Que el nombrado Barberis ha solicitado una adecuación a la ley de hábitat para el desarrollo sobre la referida parcela, con la finalidad de desarrollar una posterior subdivisión y loteo sobre el inmueble aludido;

Que a su vez ofrece dar en pago a este Municipio en concepto de Tributo sobre Plusvalías (Ley de acceso justo al Hábitat, Ley 14449 y, Ordenanza N° 5533/16, Título XV) , una fracción de inmueble que luego de producida la subdivisión del mismo, redundarían en un total 14 lotes designados provisionalmente como 1, 2, 3, 4, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 19 en el anteproyecto del plano que integra el expediente administrativo N° 4092-16935/2017, y los lotes aducidos en el mismo anteproyecto destinados para reserva fiscal y reserva de espacios verdes;

Que deberá previamente a obtener la certificación definitiva del cambio de zonificación, cumplimentar con la acreditación de la titularidad del inmueble y demás recaudos administrativos que se le exijan;

Que las facultades conferidas en la ley 14.449, en los Artículos 25° y 28° de la Ley 6769/58 “Ley Orgánica de las Municipalidades”, de la Provincia de Buenos Aires y en los Artículos 5° y 7° de la Ley 8912 establecen que es potestad del Municipio la delimitación de sus territorios;

Que resulta necesario modificar la Ordenanza 4607/12 a los fines de corregir un error catastral incurrido al determinar la parcela que el desarrollador pretende subdividir conforme la ley 14449;

Que se hace necesario conservar sin modificaciones la zonificación determinada por ordenanza 4607/12 para la parcela cuyos datos catastrales son: **CIRC. 04 – PARC. 0136 A – Partida Inmobiliaria 087-019358**, perteneciente a otro desarrollador;

Que a su vez, la presente será incorporada al nuevo Código de Ordenamiento Urbano y Territorial para su posterior convalidación provincial;

POR TODO ELLO, EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RAMALLO, EN USO DE SUS ATRIBUCIONES, SANCIONA CON FUERZA DE;

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º) Modifícase el **ARTÍCULO 1º de la Ordenanza N° 4607/12**, el cual quedará redactada de la siguiente manera: "**ARTÍCULO 1º) INCISO A)** Modifícase la Ordenanza 493/81 y Desaféctase del Área Rural de la localidad de Villa Ramallo, a la Parcela cuyos datos catastrales son: **CIRC. 04-PARC. 0136 A-Partida Inmobiliaria 087-019358**; de acuerdo al plano que figura como **ANEXO I** de la presente. **INCISO B)** Modifícase la Ordenanza 493/81 y Desaféctase del **Área Complementaria** a la fracción de terreno identificada catastralmente como: **Circunscripción II, Sección B, Chacra 10, Fracción 1, Parcela 1, Partida Inmobiliaria 087- 5774** de la localidad de Villa Ramallo, Partido de Ramallo.

ARTÍCULO 2º) Modifícase el **ARTÍCULO 5º** de la Ordenanza 4607/12, el que quedará redactado de la siguiente manera: "**ARTÍCULO 5º) Las dimensiones para las parcelas establecidas en el INCISO A del Artículo 1º de la presente serán las establecidas de acuerdo a lo estipulado en el Decreto Ley 8912/77.** Para las parcelas establecidas en el **INCISO B del ARTÍCULO 1º** de la presente se establece el esquema de subdivisión que se detalla en el plano obrante en el expediente administrativo N° 4092-16935/2017".

ARTÍCULO 3º) Modifícase el **ARTÍCULO 6º** de la Ordenanza 4607/12, el que quedará redactado de la siguiente manera: "**ARTÍCULO 6º)** Las parcelas correspondientes al **INCISO A del ARTÍCULO 1º** deberán ser provistas de los siguientes servicios de infraestructura: agua potable de red, desagües cloacales, energía eléctrica, alumbrado público y cordón cuneta. Las parcelas correspondientes establecidas en el **ARTÍCULO 1º INCISO B:** El desarrollador del emprendimiento sobre el predio citado tendrá a su cargo en el loteo resultante la instalación de Servicios de Agua, plan hidráulico, Electricidad, Alumbrado Público, apertura y mejorado de calles, de acuerdo a las Ordenanzas Municipales vigentes y cumpliendo en un todo, con lo dispuesto en las leyes N° 14.449 y 8912 respecto a áreas sub-urbanizadas, a excepción de los **lotes 17, 18, 19, 16, 15, 14** y las parcelas destinadas a espacios verdes y reserva fiscal, los cuales no contarán con tendido eléctrico, red de cloacas y agua corriente según constan en el anteproyecto del plano que integra el Expediente administrativo N° 4092-16935/2017, servicios que estarán a cargo del Municipio. Las partes acuerdan que las obras a realizarse en los predios citados en el **INCISO B** de la presente sean de partes comunes, se realizarán en conjunto y proporcionalmente, sin perjuicio alguno, encontrándose el Municipio facultado a congeniar con el desarrollador nuevos acuerdos si así se contemplara".

ARTÍCULO 4º) Lo establecido en los **Artículos 7º, 8º, 9º y 10º** de la Ordenanza 4607/12 serán aplicables al desarrollador del predio determinado en el **INCISO A del ARTÍCULO 1º** de la presente.

ARTÍCULO 5º) Modifícase el **ARTÍCULO 11º** de la Ordenanza 4607/12 que quedará redactado de la siguiente manera: "**ARTÍCULO 11º)** Aplíquese a quien en definitiva resulte propietario y/o legítimo poseedor (Artículo 48º inc. b de la ley 14.449) del inmueble identificado catastralmente como: **Circunscripción II, Sección B, Chacra 10, Fracción 1, Parcela 1, Partida Inmobiliaria 087-5774** del Partido de Ramallo, la alícuota por la Contribución por Mejoras y Tributo sobre Plusvalías según lo dispuesto en la Ordenanza N° 5533/16".

ARTÍCULO 6º) Incorpórase a la Ordenanza 4607/12 el **ARTÍCULO 12º)** que quedara redactado de la siguiente forma: "**ARTÍCULO 12º)** Para cubrir la alícuota de plusvalía mencionada en el Artículo anterior, adjudicase en concepto de pago a "**LA MUNICIPALIDAD**", dos parcelas, una de 1969.25 m² y la otra de 2269.25 m²; de las cuales, una vez efectuada la escritura a nombre del MUNICIPIO, y luego de producida la pertinente subdivisión, redundarían las mismas en un total 14 lotes designados provisionalmente como **parcelas 1-2-3-4-17-18-19** en la primera y las parcelas **9-10-11-12-13-14-15-16** en la segunda fracción, en el anteproyecto del plano que integra el Expediente Administrativo N° 4092-16935/2017. Adjudicase también los lotes aducidos en el mismo anteproyecto destinados para reserva de espacios verdes y/o equipamiento comunitario por 2.267,80 m² y 755,30 m² respectivamente".

ARTÍCULO 7º) Incorpórase a la Ordenanza 4607/12 el **ARTÍCULO 13º)**, el que quedará redactado de la siguiente forma: "**ARTÍCULO 13º)** El desarrollador del predio citado en el **INCISO B** del Artículo 1º de la Ordenanza 4607/12 deberá asegurar que el emprendimiento cumpla con aptitud hídrica y factibilidad de instalación Cloacal y de Agua Potable".

ARTÍCULO 8º) Incorpórase el **ARTÍCULO 14º** a la Ordenanza 4607/12 el cual quedará redactado de la siguiente forma "**ARTÍCULO 14º)** El desarrollador establecido en el **INCISO B** del Artículo 1º de la presente. Si en el término de 4 años de aprobada la presente Ordenanza no diera comienzo a la obra, caducará de pleno derecho el cambio de zonificación".

ARTÍCULO 9º) Incorpórase a la Ordenanza 4607/12 el **ARTÍCULO 15º** el que quedará redactado de la siguiente forma "**ARTÍCULO 15º)** Autorízase al Departamento Ejecutivo a suscribir los convenios específicos necesarios con el desarrollador del emprendimiento determinado en el **INCISO B** del Artículo 1º de la presente para la realización de las distintas obras de infraestructura y servicios sobre los inmuebles resultantes del proyecto de loteo urbano.

ARTÍCULO 10º) Incorpórase a la Ordenanza 4607/12 el **ARTÍCULO 16º** el que quedará redactado de la siguiente forma "**ARTÍCULO 16º)** Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir con el **Sr. Ricardo Carlos Pekarek** el convenio que se adjunta y cuyo modelo se identifica como **ANEXO II**".

ARTÍCULO 11º) Incorpórase a la Ordenanza 4607/12 el **ARTÍCULO 17º** el que quedará redactado de la siguiente forma "**ARTÍCULO 17º)** Elévase a la Dirección de Asistencia Urbana y Territorial dependiente del Gobierno Provincial, para obtener el Decreto de Convalidación respectivo".

ARTÍCULO 12º) Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RAMALLO EN SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 18 DE MAYO DE 2017.

SANDRA LUJÁN POLETTI
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



RICARDO TOMÁS BELOS
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

ANEXO II
Ordenanza 5591/17

En la Ciudad de Ramallo, a los días del mes de del año 2017, entre el **Sr. Ricardo Carlos Pekarek, D.N.I. N° 10.625.879**, domiciliado realmente en calle Pichincha 1145 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y constituyendo el domicilio legal en calle Avda. Dr. Bonfiglio N° 469 de la ciudad de Villa Ramallo, en adelante denominado "**EL DESARROLLADOR**" por una parte; y por la otra parte la **MUNICIPALIDAD DE RAMALLO**, representada en este acto por el Intendente Municipal don **MAURO DAVID POLETTI, D.N.I. N° 23.607.992**, en adelante denominada "**LA MUNICIPALIDAD**" con domicilio en Avenida San Martín y Belgrano de la localidad de Ramallo, convienen celebrar el presente convenio, sujetándose a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: -Antecedentes: Que "**EL DESARROLLADOR**" posee los derechos de propiedad sobre el inmueble designado catastralmente como: **Circunscripción II, Sección B, Chacra 10, Fracción 1, Parcela 1, Partida Inmobiliaria 087-5774** de la localidad de Villa Ramallo, Partido de Ramallo, que se encuentra categorizado como Zona Complementaria conforme la Ordenanza N° 493/81. Que el mismo ha solicitado un cambio de zonificación sobre la referida parcela, peticionando se la recategorice como zona urbana, con la finalidad de desarrollar una posterior subdivisión y loteo sobre el inmueble aludido. Para la consecución del cambio de zonificación se requiere la necesaria intervención del Honorable Concejo Deliberante de Ramallo, quien deberá sancionar la respectiva Ordenanza que la autorice.-----

SEGUNDA: -Objeto: En compensación por el cambio de zonificación necesario para el desarrollo del loteo, "**EL DESARROLLADOR**" ofrece dar en pago en concepto de Contribución por Mejoras y Tributo sobre Plusvalías (Ordenanza N° 5533/16, Título XV), y en consecuencia le adjudica a "**LA MUNICIPALIDAD**", dos parcelas, una de 1969.25 m² y la otra de 2269.25 m²; de las cuales, una vez efectuada la escritura a nombre del MUNICIPIO, se crearán las parcelas 1-2-3-4-17-18-19 en la primera y las parcelas 9-10-11-12-13-14-15-16 en la segunda fracción, así designados en el anteproyecto del plano que integra el expediente administrativo N° 4092-16935/2017. Ofrece además los lotes detallados en el mismo anteproyecto destinado para reserva de espacios verdes y/o equipamiento comunitario por 2.267,80 m² y 755,30 m² respectivamente-----

TERCERA: "**LA MUNICIPALIDAD**" acepta el canon del tributo de plusvalía en los términos ofrecidos en la cláusula anterior. Se deja establecido que "**EL DESARROLLADOR**" deberá previamente a obtener la certificación del cambio de zonificación, cumplimentar con la acreditación de la titularidad del inmueble y demás recaudos administrativos que se le exijan.-----

CUARTA: Las partes acuerdan que con la adjudicación definitiva de los lotes de terrenos cuyas manzanas se detallan en la cláusula primera a "**LA MUNICIPALIDAD**", se dá por plenamente cumplido el pago de la contribución de mejoras prevista por la Ordenanza Fiscal e Impositiva N° 5533/16, Título XV. Ante el supuesto de que por cualquier circunstancia o motivo "**EL DESARROLLADOR**" no diera cumplimiento a la transferencia de los inmuebles adjudicados a "**LA MUNICIPALIDAD**", esta última podrá determinar el valor de la contribución de mejoras en cuestión y exigir su pago por los medios administrativos y/o judiciales pertinentes.-----

QUINTA: El presente se formaliza previa convalidación por parte del Honorable Concejo Deliberante de Ramallo.-----

SEXTA: El presente convenio se regirá por lo establecido por la Ordenanza N° 5533/16, Título XV, Ley N° 14.449, la ley 6769/58 "Ley Orgánica de las Municipalidades, el Reglamento de Contabilidad y Administración para las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires, las leyes, Ordenanzas, Decretos, Resoluciones y reglamentaciones administrativas vigentes que rigen dicha actividad, y demás normas de aplicación, y las que al respecto dictare la Municipalidad de Ramallo en ejercicio de sus propias facultades y de las que le otorgan las leyes y la Constitución de la Provincia de Buenos Aires-----

SÉPTIMA: Los gastos que devenguen por la escrituración de los lotes que recibe en pago la Municipalidad se regirán según ley, usos y costumbres notariales. La Municipalidad de Ramallo podrá realizar la escritura por ante la Escribanía General de Gobierno y/o Escribano Particular en caso que el Departamento Ejecutivo lo considere pertinente por razones de mérito, oportunidad y/o conveniencia. Los costos que demanden la escrituración de los lotes serán a cargo del MUNICIPIO, como así también del ESPACIO VERDE y RESERVA FISCAL.-----

OCTAVA: Para cualquier cuestión administrativa, judicial o extrajudicial que se suscitare entre los contratantes con motivo del presente contrato, los mismos constituyen domicilios legales en los citados al comienzo de este instrumento, y se someten incondicionalmente a la Jurisdicción y competencia de los Tribunales Ordinarios de la Provincia de Buenos Aires, con sede en la Ciudad de San Nicolás, renunciando a todo otro fuero o jurisdicción, incluso al Federal. -----
Plenamente de acuerdo con las cláusulas precedentes, previa lectura y ratificación firman los contratantes dos ejemplares de idéntico tenor y a un mismo efecto en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.-----