

ORDENANZA Nº: 5557/17.-

Ramallo, 16 de febrero de 2017

VISTO:

El expediente Administrativo N° 4092-16897/16, caratulado "CAMPO NOBLE S.A. SOLICITA CAMBIO DE ZONIFICACIÓN INMUEBLE CIRC. IX - SECC. B - QUINTA 19. PÉREZ MILLÁN", y lo dispuesto por las Ordenanzas N° 5257/15 (Título XV), la Ley N° 8912 y la N° 14.449; y

CONSIDERANDO:

Que en el marco del expediente referenciado la firma Campo Noble S.A. ha solicitado cambio de zonificación sobre el inmueble designado catastralmente como Circunscripción IX, Sección B, Quinta 19, Partida Inmobiliaria 209 de la localidad de Pérez Millán, Partido de Ramallo;

Que dicho inmueble se encuentra categorizado conforme la Ordenanza 493/81 como área complementaria;

Que la mencionada firma 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;

Que a su vez ofrece dar en pago en concepto de Contribución por Mejoras y Tributo sobre Plusvalías (Ordenanzas N° 5257/15, Título XV) la cantidad de 3176 mts. cdos. Sobre el inmueble mencionado, que se materializarán como lotes de terreno a identificar y designarse en el anteproyecto del plano que integra el expediente administrativo N° 4092-16897/16, caratulado "CAMPO NOBLE S.A. SOLICITA CAMBIO DE ZONIFICACIÓN INMUEBLE CIRC. IX – SECC. B - QUINTA 19 PÉREZ MILLÁN",

Que asimismo se asignan la cantidad de 4.088 mts. cdos. A identificar y designarse sobre dicho inmueble en el mismo anteproyecto, para reserva de espacios verdes y/o equipamiento comunitario;

Que deberá previamente a obtener la certificación del cambio de zonificación, cumplimentar con los 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 Prov. 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 promover la norma legal que modifique la Ordenanza N° 493/81 de Delimitación de Áreas y Zonificación según Usos convalidada Provincialmente;

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 1°) Modifícase la **Ordenanza N° 493/81** y Desaféctase del **Área Complementaria** a la fracción de terreno identificada catastralmente como: Circunscripción IX - Sección B - Quinta 19 - Partida Inmobiliaria 209 de la localidad de Pérez Millán, del Partido de Ramallo.-----

ARTÍCULO 2º) Modifícase la **Ordenanza N° 493/81** y Aféctese a **ZONA URBANA** a la ----- fracción de terreno identificada catastralmente como: Circunscripción IX - Sección B - Quinta 19 - Partida Inmobiliaria 209 de la localidad de Pérez Millán, Partido de Ramallo, cuyo esquema de subdivisión se detalla en el plano obrante en el expediente administrativo N° 4092-16897/16.-----

ARTÍCULO 3º) Aplícase a CAMPO NOBLE S.A., la alícuota por la Contribución por Mejoras y Tributo sobre Plusvalías según lo dispuesto en la Ordenanza N° 5257/15.-----

ARTÍCULO 4º) Para cubrir la alícuota de plusvalía mencionada en el Artículo anterior, ----- adjudicase en concepto de pago a "**LA MUNICIPALIDAD**", la cantidad de 3176 mts. cdos. sobre el inmueble mencionado, que se materializarán como lotes de terreno a identificar y designarse en el anteproyecto del plano que integra el expediente administrativo N° 4092-16897/16. Asimismo, asígnase la cantidad de 4.088 mts. cdos. a identificar y designarse sobre dicho inmueble en el mismo anteproyecto, para reserva de espacios verdes y/o equipamiento comunitario.-----

ARTÍCULO 5º) El desarrollador del emprendimiento tendrá a su cargo en el loteo resultante la instalación de servicios de Agua, Cordón Cuneta, Electricidad, Alumbrado Público, etc., de acuerdo a las Ordenanzas Municipales vigentes, a excepción de los terrenos adjudicados al Municipio quien se hará cargo de los mismos.-----

ARTÍCULO 6º) Las partes acuerdan que las obras cuya realización sean de partes comunes, se realizarán en conjunto y proporcionalmente, de acuerdo a lo expresado en el Artículo anterior sin perjuicio alguno, encontrándose el Municipio facultado a congeniar con el desarrollador nuevos acuerdos si así se contemplara.-----

ARTÍCULO 7º) El desarrollador deberá asegurar que el emprendimiento cumpla con actividad hídrica y factibilidad de instalación cloacal y de agua potable.-----

ARTÍCULO 8º) Se deja expresa constancia que si en el término de cuatro (4) años de ----- aprobada la presente Ordenanza el emprendedor no diera comienzo a la obra, caducará el cambio de zonificación.-----

ARTÍCULO 9º) Autorízase al Departamento Ejecutivo a suscribir los convenios específicos necesarios con el desarrollador del emprendimiento, para la realización de las distintas obras de infraestructura y servicios sobre los inmuebles resultantes del proyecto de loteo urbano.-----

ARTÍCULO 10º) Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal, a suscribir con la firma ----- Campo Noble S.A. el convenio que se adjunta y cuyo modelo se identifica como **ANEXO I**.-----

ARTÍCULO 11º) Elévese a la Dirección de Asistencia Urbana y Territorial dependiente ----- del Gobierno Provincial, para obtener el Decreto de Convalidación respectivo.-----

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

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RAMALLO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL DÍA 16 DE FEBRERO DE 2017.-----

SANDRA LUJÁN POLETTI
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



ELVIO ARIEL ZANAZZI
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

CONVENIO (Ordenanza 5257/15, Título XV)

---En la ciudad de Ramallo a los días del mes de del año 2017 entre la Empresa CAMPO NOBLE S.A., CUIT N° 30-68251989-0, representada en este acto por su presidente **GUILLERMO R. BAGLIONI**, con domicilio legal en Avenida Río de La Plata N° 679 de la localidad de Pérez Millán, Partido de Ramallo, Provincia de Buenos Aires, en adelante denominada "**LA DESARROLLADORA**" por una parte y por la otra 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 "**LA DESARROLLADORA**" resulta propietaria registral del inmueble designado catastralmente como: Circunscripción IX - Sección B - Quinta 19 - Partida Inmobiliaria 209 de la localidad de Pérez Millán, Partido de Ramallo, que se encuentra categorizado como Área Complementaria conforme la Ordenanza N° 493/81. Que la misma ha solicitado un cambio de zonificación sobre la referida fracción de inmueble, 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, "**LA DESARROLLADORA**" ofrece dar en pago en concepto de Contribución por Mejoras y Tributo sobre Plusvalías (Ordenanza N° 5257/15, Título XV), y en consecuencia le adjudica a "**LA MUNICIPALIDAD**", la cantidad de 3176 mts. cdos.

Sobre el inmueble mencionado, que se materializarán como lotes de terrenos a identificar y designarse en el anteproyecto del plano que integra el Expediente Administrativo N° 4092-16897/16 caratulado "CAMPO NOBLE S.A. SOLICITA CAMBIO DE ZONIFICACIÓN INMUEBLE CIRC. IX - SECC. B - QUINTA 19. PÉREZ MILLÁN". Asimismo asigna la cantidad de 4.088 mts. cdo. a identificar y designarse sobre dicho inmueble en el mismo anteproyecto, para reserva de espacios verdes y/o equipamiento comunitario. Se deja aclarado que la totalidad de la superficie cedida por "**LA DESARROLLADORA**" equivalen a 20 lotes de terrenos.-----

TERCERA: "**LA MUNICIPALIDAD**" acepta el canon del tributo de plusvalía en los términos ofrecidos en la cláusula anterior. Se deja establecido que "**LA DESARROLLADORA**" 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 la superficie de inmueble traducida en lotes de terrenos tal como se detallan en la cláusula anterior a "**LA MUNICIPALIDAD**", se dá por plenamente cumplido el pago de la contribución de mejoras prevista por la Ordenanza Fiscal e Impositiva N° 5257/15, Título XV. Ante el supuesto de que por cualquier circunstancia o motivo "**LA DESARROLLADORA**" 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° 5257/15, 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 Bs. As.-----

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.-----

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.-----