



Honorable Concejo Deliberante
2023

Ordenanza

Número:

Referencia: ORDENANZA N° 111/23

TESTIMONIO:

VISTO:

El expediente nro. 443/B/2020 carátula “Regularización dominial de loteo: NC: Circ. XI- Secc. A- Cha. 48- Mza. 21 E”, y

CONSIDERANDO:

Que la Sra. Mirta Peralta (DNI 16.513.984) expropietaria del predio identificado catastralmente como Circunscripción XI, Chacra 48, Parcela 21, procedió a subdividir de manera provisoria para su comercialización su parcela de aproximadamente dos (02) hectáreas en cuatro (04) manzanas de cincuenta y cuatro (54) lotes en total. -

Que en el marco del Expte. N°5979/2011, en nota de fecha 05/03/2013, los condóminos representados por su apoderado el Dr. Eduardo Gastón Baudó, solicitaron al Municipio la rezonificación y subdivisión del predio, para de este modo poder acceder a créditos estatales o privados con destino a la construcción de su vivienda unifamiliar, -

Que en fecha 23/02/2015, desde la Dirección Social de Tierras del Municipio se inició el Expte. N° 4008-5329-A-2015, con el objeto de viabilizar la mencionada subdivisión a través del programa “Lotes con Servicios” creado por Ley N° 14.449 de Acceso Justo al Hábitat, solicitando a la Autoridad Provincial de Contralor que evalúe la posibilidad de subdividir el macizo de mención. Viéndose frustrado su avance, debido a que no se cumplieron con los requisitos legales exigidos.

Que en virtud de lo dictaminado por Asesoría Legal de fecha 28/12/2016, se les solicitó a los condóminos cumplir

con los requisitos a fin de suscribir un Convenio Urbanístico, dentro de los parámetros que fija la ley de mención. En procura de planificar en forma racional y de conformidad con las políticas de desarrollo y crecimiento urbano fijadas por la Municipalidad de Balcarce. -

Que los condóminos entienden que no van a poder cumplir con los requisitos legales que hacen aplicable el programa, debido a que han manifestado diversas dificultades para lograrlo.

Que los condóminos solicitaron al Municipio reencauzar el loteo por vía de Propiedad Horizontal (PH), el que se encuentra compuesto por catorce (14) Unidades Funcionales comprometiéndose a cumplir con las contraprestaciones que por ley correspondan.

Que la Dirección de Regularización Dominial con fecha 18/09/2019 consideró que debe hacerse lugar a lo solicitado por los condóminos previo la suscripción de un convenio en virtud del cual se comprometan a cumplir con las siguientes obligaciones:

1. Deberán tomar a su cargo el trámite de aprobación y toma de razón del correspondiente plano de mensura y división del inmueble;
2. Una vez aprobado el plano de subdivisión, los condóminos, deberán ejecutar a su cargo las siguientes obras de infraestructura: ● Apertura de calles, su correspondiente tratamiento, esto es: entoscado, obra de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales; ● Energía para el alumbrado público; ● Provisión de agua potable a disposición de cada unidad funcional que se genere. Obras que deberán ejecutarse dentro de los noventa (90) días ulteriores a la aprobación del plano de subdivisión en Propiedad Horizontal;
3. El cumplimiento de la Alícuota Contribución Obligatoria sobre la Valorización Ley de Hábitat por la generación de restantes emprendimientos o desarrollos inmobiliarios, se efectivizará, conforme lo autorizado por el artículo 7° Inc. B) de la Ordenanza N° 166/18.-

Que con fecha 07/10/2019 entre la Municipalidad de Balcarce y los Sres. Adrián Nogueira (DNI N° 26.738.004), Darío Ezequiel Mazo (DNI N° 29.375.857), Juan Carlos Cano (DNI N° 11.963.511), Ignacio Pérez (DNI N° 30.781.225), Adriana Suarez (DNI N° 17.502.051), Celina Busti (DNI N° 22. 587.523), Martin Leonardo Rodríguez (DNI N° 32.067.256), Vanesa Geraldine Pérez (DNI N° 33.434.512) y Luis Ariel Carmona (DNI N° 21.446.974) suscribieron un convenio en el marco de la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat, conforme a las obligaciones antes expuestas. -

Que asimismo, el convenio suscripto se ajusta a lo dispuesto por el artículo 2039, siguientes y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación y por excepción a lo dispuesto en el punto 4.1.1 de la Ordenanza N° 84/16 “Reglamento de Construcciones” artículo 5, 6 y 7 y siguientes y concordantes de la Ordenanza N° 166/18.-

Que en relación al cumplimiento de la Alícuota Contribución Obligatoria sobre Valorización Ley de Hábitat, se efectivizará conforme lo previsto en la ordenanza Fiscal vigente al momento de la exigibilidad de la gabela.-

POR ELLO:

El Honorable Concejo Deliberante del Partido de Balcarce, en uso de sus atribuciones, sanciona la siguiente:

ORDENANZA N° 111/23

ARTÍCULO 1.- APRUEBESE el convenio suscripto entre la Municipalidad de Balcarce y los Sres. Adrián Nogueira (DNI N° 26.738.004), Darío Ezequiel Mazo (DNI N° 29.375.857), Juan Carlos Cano (DNIN° 11.963.511), Ignacio Pérez (DNI N° 30.781.225), Adriana Suarez (DNI N° 17.502.051), Celina Busti (DNI N° 22.587.523), Martin Leonardo Rodríguez (DNI N° 32.067.256), Vanesa Geraldine Pérez (DNI N° 33.434.512) y Luis Ariel Carmona (DNI N° 21.446.974), en el marco de la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat. -

ARTÍCULO 2.- EXCEPTÚESE al inmueble identificado catastralmente como: Circunscripción XI, Sección A, Chacra 48, Parcelas 21 e, Partida Inmobiliaria N° 29042, cuyo dominio corresponde a los Condóminos los Sres. Adrián Nogueira (DNI N° 26.738.004), Darío Ezequiel Mazo (DNI N° 29.375.857), Juan Carlos Cano (DNI N° 11.963.511), Ignacio Pérez (DNI N° 30.781.225), Adriana Suarez (DNI N° 17.502.051), Celina Busti (DNIN° 22.587.523), Martin Leonardo Rodríguez (DNI N° 32.067.256), Vanesa Geraldine Pérez (DNI N° 33.434.512) y Luis Ariel Carmona (DNI N° 21.446.974), con la finalidad de facilitar el acceso al suelo urbanizado de las familias del partido de Balcarce, de lo dispuesto en los artículos 4.1.1 de la Ordenanza n° 84/16, los artículos 5°, 6°, 7°, siguientes y concordantes de la Ordenanza n° 166/18, los artículos 4.15 y 4.15.2 de la Ordenanza n°92/10, el artículo 2 de la Ordenanza n° 157/10.”-

Considérese para las parcelas resultantes los siguientes indicadores urbanísticos:

- FOS= 0.6.-
- FOT= 0.8.-
- Densidad habitacional= 150 hab/ha, una vivienda por parcela. -
- Plano limite= 7.00 mts. -
- Retiro de fondo= RF 0.50 X (PL-20) (PL= profundidad del lote). -
- Retiro de frente= 3.00 mts. -
- Usos permitidos serán los contemplados para la ZDIT (Zona de Interés Turístico) según la Ordenanza 92/10.-

ARTÍCULO 3.- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS: Adecuase el convenio suscripto por las partes a la normativa aplicable respecto de la obligación de pago de la Contribución Obligatoria por Valorización inmobiliaria y/o cualquier otro tributo que grave la situación jurídica regulada en la presente.-

ARTÍCULO 4.- ALCANCE: Las excepciones otorgadas deberán ejercerse en el marco del convenio suscripto por las partes y convalidado por la presente Ordenanza, sin poder excederse de lo pautado en el “Convenio de Ley Hábitat 14.449” de fecha 07/10/2019.-

ARTÍCULO 5.- CUMPLIMIENTO: Facúltase al Departamento Ejecutivo para realizar todos los actos jurídicos que sean menester para cumplimentar lo exceptuado. -

ARTÍCULO 6.- Cúmplase, comuníquese, regístrese, publíquese. -

DADA en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante, en Sesión Ordinaria, a los ocho días del mes de junio de dos mil veintitrés. FIRMADO: Agustín Cassini - PRESIDENTE – Mercedes Palmadés – SECRETARIA.-

