



Sunchales, 24 de abril de 2017.-

## **PROYECTO DE ORDENANZA**

### **VISTO:**

Las diversas notas que se han presentado ante esta Municipalidad sobre la parcela con Partida de Impuesto Inmobiliario N° 08-11-00-060507/0000 y su posibilidad de urbanización, la Ordenanza N° 1933/09 y sus modificatorias y la Ordenanza N° 2318/13 y;

### **CONSIDERANDO**

Que en fecha 15 de febrero de 2016 ingresó a esta Municipalidad Nota firmada por Nadia Cagliero, actual propietaria de la parcela arriba individualizada, haciendo referencia a notas previas en las que se solicita factibilidad de urbanización para dicho inmueble.-

Que el día 30 de agosto de 2016 ingresa a este Municipio una Nota solicitando se arbitren los modos para encausar un expediente de urbanización de dicha parcela.

Que por Nota fechada el 21 de marzo del corriente año se nombra al Ingeniero Néstor López como representante técnico para las obras a ejecutarse.

Que la parcela en cuestión se encuentra en el Distrito de Urbanización Futura, precisamente en el DUF 1, por lo tanto es un sector que la ciudad ha categorizado como de urbanización prioritaria.

Que la misma es una subdivisión de una porción mayor de terreno que fuera fraccionado en cuatro lotes iguales, todos de 43,30 metros de lado E-O.

Que en el Plano que se adjunta a la presente, elaborado por el Ingeniero Civil Jorge Zabalegui, se especifica que los lotes serán de 240,79 m<sup>2</sup> hasta 299,93 m<sup>2</sup>, siendo el destino del loteo residencial.

Que se ha presentado el aval a todo el loteo para la dotación de las obras de electrificación domiciliarias otorgada por la Empresa Provincial de la Energía.



Que también se presentó el aval para la provisión de agua potable otorgado por la Cooperativa de Provisión de Agua Potable y Otros Servicios de Sundhales Ltda.

Que el artículo 3° de la Resolución Provincial N° 292/13 determina que las subdivisiones de inmuebles y los loteos con fines de urbanización que se encuentren en zonas definidas por Servicio de Catastro e Información Territorial como “zona urbana I” y “zona suburbana loteada III”, y cuya superficie sea menor a cuatro (4) hectáreas, quedan excluidos de realizar categorización ambiental.

Que el artículo 7° de la misma resolución determina que los loteos con fines de urbanización que se encuentren en zonas definidas por el Servicio de Catastro e Información Territorial como “Zona urbana I” y cuya superficie no exceda de una hectárea, quedan excluidos de realizar la solicitud de factibilidad hídrica ante la Secretaría de Aguas y su aprobación al respecto se registrará según normas fijadas por Ordenanza Comunal y/o Municipal a la que pertenezca.-

Que al momento de esa subdivisión, así como para el tiempo en que fuera aprobado el Plano de subdivisión de la parcela de Partida de Impuesto Inmobiliario N° 08-11-00 060506/0000, tanto la calle Falucho como la calle Esperanza tenían un ancho menor al actual.

Que las tres porciones restantes a la perteneciente a la Sra. Cagliariro ya fueron urbanizadas mediante Ordenanza N° 2123/11 conforme a Plano N° 151.161.-

Que en dicho Plano puede apreciarse que el ancho de calle Falucho pasó a ser de 20 metros.-

Que al momento de formalizarse el parcelamiento del Plano N° 47.321 y para el Plano de Mensura 151.161 el Municipio aprobó los ensanches de ambas calles a expensas de la parcela producto de la presente norma.-

Que producto de sendos procesos administrativos, la parcela cuya factibilidad técnica aquí se solicita, fue la que cedió la superficie para tales ensanches de calles.-

Que dicha cesión puede considerarse como parte de la cesión ordinaria que establece la Ordenanza N° 1933/99 (y modificatorias) y las cesiones extraordinarias que determina la N° Ordenanza 2318/14.

Que hace varios años la Municipalidad ha conectado los tramos de las calles Suipacha, Río Negro y Chubut, atravesando el lote en cuestión en la



proyección de la continuidad de los trazados existentes con el fin de permitir una mejor movilidad y circulación de los vecinos de los barrios linderos y para la mejor prestación de los servicios por parte del Municipio.

Que según las normas vigentes, la propietaria deberá ejecutar obras de infraestructura básica por su cuenta y cargo.

Que entre las obras a ejecutar, según la normativa, se debería realizar pavimento en las calles internas del loteo.-

Que se considera inoportuna la realización de obras de pavimentación por ser un sector que no cuenta con dicha infraestructura vial, por lo que se establece la transferencia de obligaciones hacia obras de desagües y cordón cuneta por un monto similar a la obra de pavimentación.-

Que, tal como se indica en puntos anteriores, podría considerarse que las cesiones ordinarias y extraordinarias que la parcela debe brindar ya han sido otorgadas, no obstante lo cual, se evalúa razonable establecer el mínimo del tres por ciento (3%) de lotes subdivididos destinados a uso residencial, como alícuota de Contribución por Mejoras (cesiones adicionales por plusvalía).-

Que la traducción de dicho canon a un equivalente en superficie de tierra es muy inferior a una parcela a crearse por el presente loteo, por lo que dicho monto será sumado a obras de infraestructuras básicas para sectores fuera del emprendimiento.-

Que según lo estipulado por Ordenanza N° 1933/09, se considera factible la propuesta solicitada.-

Por ello,

El Departamento Ejecutivo Municipal eleva a consideración del Concejo Municipal el siguiente:

## **PROYECTO DE ORDENANZA**

**Artículo 1º:** Establécese la FACTIBILIDAD TÉCNICA de ser incorporada al Área Urbana de la ciudad de Sunchales la fracción de terreno de la Colonia Sunchales designada como lote N° 1 del Plano 183697/2015, según croquis de mensura, proyecto de urbanización y loteo en trámite, con una superficie total aproximada de 7.004,82m<sup>2</sup>, propiedad de la Sra. Nadia Regina Cagliero.

**Artículo 2º:** Serán de aplicación exclusiva y/o complementaria a la presente Ordenanza:



1. Lo dispuesto en las Ordenanzas N° 1606/05 y N° 1995/2010 sobre disposiciones de edificación para Distrito Residencial.-
2. La Ordenanza N° 1633/05 que establece los indicadores urbanísticos para dicho sector.-
3. Lo dispuesto en la Ordenanza N° 1933/09 y sus modificatorias N° 1945/09 y N° 2392/14, disposiciones para la realización de loteos.-

**Artículo 3º:** Aplíquese para la fracción de terreno descripta, la alícuota de Contribución por Mejoras (cesiones adicionales por plusvalía) reglamentada mediante Ordenanza N° 2318/2013, Art. 1º), la que se fija en un tres por ciento (3%).-

**Artículo 4º:** Para cumplimentar con la alícuota enunciada en el artículo anterior, la cual se calcula sobre una superficie de 4.849,47 m<sup>2</sup>, el loteador realizará obras de infraestructura en un sector de la ciudad que la Municipalidad le indique, equivalente en su costo al valor de suelo de mercado que corresponda a la zona motivo de la presente y para esas condiciones de urbanización por 145,47 m<sup>2</sup>.-

**Artículo 5º:** Para el cumplimiento de las exigencias sobre pavimento que plantea la Ordenanza N° 2392/14, se reemplazará la ejecución de pavimento de calles por la ejecución de metros lineales de cordón cuneta.

**Artículo 6º:** Promulgada la presente Ordenanza y en caso de ser necesario, las partes podrán suscribir el convenio urbanístico correspondiente para establecer las particularidades del caso concreto enunciado en el artículo precedente.-

**Artículo 7º:** Previo a la presentación de la respectiva solicitud de declaración de los inmuebles como área urbana, el loteador deberá haber culminado las obras de infraestructura mínima al parcelamiento proyectado, quedando a su exclusivo cargo la provisión, dotación, ejecución y erogación de lo dispuesto en el Art 41º) de la Ordenanza N° 1933/09 y/o su modificatoria N° 2392/14.-

**Artículo 8º:** Establécese que toda obra complementaria que no fuere prevista en la presente reglamentación y resultare necesaria para la ejecución de los trabajos mencionados en el artículo anterior, serán a exclusivo cargo del loteador.-

**Artículo 9º:** Determínase que las obras se realizarán de acuerdo a los proyectos que el loteador presentará oportunamente y que deberán ser aprobados previamente, antes del comienzo de las tareas, por la correspondiente oficina de Obras Públicas.-



**Artículo 10º:** Promulgada la Ordenanza de Factibilidad de Urbanización, el loteador deberá presentar los proyectos técnicos finales de cada obra de infraestructura exigida para que sean visados por la oficina de obras públicas de esta Municipalidad, teniendo en cuenta el plazo establecido en el artículo 39º de la Ordenanza N° 1933/09 para la presentación del plan de avance de obra con sus respectivos presupuestos.-

**Artículo 11º:** Durante todo el periodo de ejecución de obras hasta su aprobación final por parte de la Municipalidad, el loteador deberá contratar un representante técnicamente habilitado para hacerse responsable del control de los trabajos de infraestructura exigidos por la presente Ordenanza y sus complementarias, debiendo notificarse la aceptación del cargo a la Secretaria de Obras, Servicios y Ambiente de la Municipalidad de Sunchales.-

**Artículo 12º:** Prohíbese al Departamento Ejecutivo Municipal la aceptación de calles públicas y espacios verdes públicos hasta que no se encuentren concluidas las obras de infraestructura básica exigidas de conformidad a lo previsto en el art. 8º de la presente ni hasta que el área de Arbolado Público determine que las áreas verdes se encuentren en condiciones de ser utilizadas como tales. Toda solicitud en conflicto con la presente será rechazada sin más trámite.-

**Artículo 13º:** La Municipalidad de Sunchales no autorizará escrituras traslativas de dominio y/o conexiones de luz domiciliarias, ni aprobará planos de construcción de obras privadas hasta que no se encuentre aprobado y urbanizado dicho loteo.-

**Artículo 14º:** Dispónese que los usos definidos para el sector serán los especificados en la Ordenanza N°1294/99, Distrito Residencial y según se describe a continuación:

**Dominantes:** residenciales UR1, UR2, UR3, UR4

**Complementarios:** espacios verdes UEV, equipamiento UE2, UE3a, UE3b, UE4, UE5, los comerciales UC1, los industriales UIP1, Y los servicios US1.

**Condicionados:** los equipamientos UE1, y los servicios US2a, US2e y US2g.-

**Artículo 15º:** Incorpórese como:

Anexo I:

- Copia de escritura pública traslativa de dominio.
- Nota de la loteadora referida a factibilidad urbanización de febrero 2016.
- Nota de la loteadora del 30 de agosto de 2016 solicitando se arbitren los modos para encausar un expediente de urbanización de dicha parcela.
- Nota fechada el 21 de marzo del corriente año en la cual se nombra al Ingeniero Néstor López como representante técnico para las obras a ejecutarse.



- Nota de factibilidad de la Cooperativa de Provisión de Agua Potable y Otros Servicios Públicos de Sunchales Ltda.
- Convenio con la Empresa Provincial de la Energía, por la cual se otorga aval al loteo para la dotación de las obras de electrificación domiciliarias.
- Certificado de pago de tasa suburbana.-

Anexo II:

- Plano de Mensura.

**Artículo 16º:** Remítase copia del presente Proyecto de Ordenanza al Concejo Municipal para su consideración.-

ANEXO I

ES COPIA FIEL  
DEL ORIGINAL

Nro. 184. VENTA: INES FRANCISCA VARDIERO A NADIA REGINA CAGLIERO. ESCRITURA NÚMERO CIENTO OCHENTA Y CUATRO. En la ciudad de Sunchales, Departamento Castellanos, Provincia de Santa Fe, a los veintitres días del mes de Marzo de dos mil dieciséis, ante mí, Escribana Autorizante, titular del Registro de Contratos Públicos Nro. 200 de la ciudad de Sunchales, Departamento Castellanos, comparece por una parte la Sra. INES FRANCISCA VARDIERO, argentina, nacida el 07 de enero de 1938, Documento Nacional de Identidad Nro. F3.681.312, CUIL/CUIT Nro. 27-03681312-7, quien manifiesta ser de apellido materno Milanesse, de estado civil casada en primeras nupcias con el Sr. Argentino Luis Cipolatti y domiciliada en calle Av. Irigoyen Nro. 1889 de la ciudad de Sunchales, Departamento Castellanos; y por la otra la Sra. NADIA REGINA CAGLIERO, argentina, nacida en fecha 07 de octubre de 1983, Documento Nacional de Identidad Nro. 30.473.865, CUIL/CUIT Nro. 27-30473865-6, quien manifiesta ser de apellido materno Coronel, de estado civil soltera, y domiciliada en calle Dentesano Nro. 1176, de la ciudad de Sunchales, Departamento Castellanos; las comparecientes personas hábiles, capaces y de mi conocimiento de conformidad con el artículo 306 inciso b) del Código Civil y Comercial de la Nación, doy fe. PRIMERO: La Sra. INES FRANCISCA VARDIERO dice que vende, cede y transfiere el DOMINIO PLENO que tiene y le corresponde a la Sra. NADIA REGINA CAGLIERO, sobre el siguiente inmueble a describir: Descripción conforme título antecedente. Una fracción de terreno ubicada en la colonia Sunchales, Departamento Castellanos, Provincia de Santa Fe, comprensión Nord-Oeste, del lote número treinta y uno de las que forman dicha colonia cuya fracción es de los ciento dos metros diez y ocho centímetros a partir del límite Sud de dicha concesión hacia el Norte, mide en la misma dirección o sea de Sud a Norte, ciento sesenta y cinco metros con cuarenta centímetros, por cuarenta y tres metros con treinta centímetros de Este a Oeste y linda: al Norte, con calle de siete metros con ochenta centímetros que deja la sucesión de que es parte, al Este, con terreno adjudicado a Ana Teresa Vardiero, y al Oeste, con

terreno adjudicado a Juana Florinda Vardiero. Descripción conforme Plano de Mensura Nro. 183697 de fecha 28/12/2015: Una fracción de terreno baldía, comprensión de la concesión Nord-Oeste, del lote Nro. 31 de la Colonia Sunchales, Departamento Castellanos, ubicada en la Sección 17, fracción manzana C, E y F, y que se describe según nuevo plano de Mensura número ciento ochenta y tres mil seiscientos noventa y siete (183697), confeccionado por el Agrimensor Jorge Oscar Zabalegui, e inscripto en el Servicio de Catastro e Información Territorial Dirección Topocartográfica de Santa Fe, en fecha 28 de diciembre de 2015, como Lote Nro. 1 (Polígono ABCDEFGHIA) y tiene las siguientes medidas y linderos a saber: En su frente al Norte, mide TREINTA Y SIETE metros SESENTA Y CUATRO centímetros (puntos AB), en su contrafrente Sur, mide TREINTA Y SEIS metros VEINTISIETE centímetros (puntos DC), en su lado Este mide CIENTO OCHENTA Y NUEVE metros (puntos CB) y por último en su lado Oeste compuesto de seis tramos mide, en su primer tramo de Norte a Sur mide SESENTA Y NUEVE metros CINCUENTA Y SEIS centímetros (puntos AI).; en su segundo tramo mide QUINCE metros CINCUENTA Y OCHO centímetros (puntos IH); en su tercer tramo mide VEINTINUEVE metros NOVENTA Y DOS centímetros (puntos HG); en su cuarto tramo mide TREINTA metros CATORCE centímetros (puntos GF); encerrando una superficie total siete mil cuatro metros ochenta y dos decímetros cuadrados (7.004,82m<sup>2</sup>), y linda: al Norte, con calle pública Suipacha (s/-pav); al Sur, con propiedad de Meridiano 83 TV SRL; al Este, en parte con propiedad de Claudia L. Lucchesi, y en parte con calle pública y al Oeste, en su primer tramo en parte con propiedad de Montini Lider F., y en parte con propiedad de Hoermann Milena A.; en su segundo tramo con calle Rio Negro; en su tercer y cuarto tramo con propiedad de Montini Elena M.; en su quinto tramo con calle Chubut; y en su sexto y último tramo con propiedad de Rivarossa Romina A. SEGUNDO: I- PRECIO: Las Partes manifiestan que se fija esta compra-venta en el precio de pesos un millón (\$1.000.000,00). II- FORMA DE PAGO: Conforme lo acordado por las partes la totalidad del precio ha sido abonado por la compradora a la

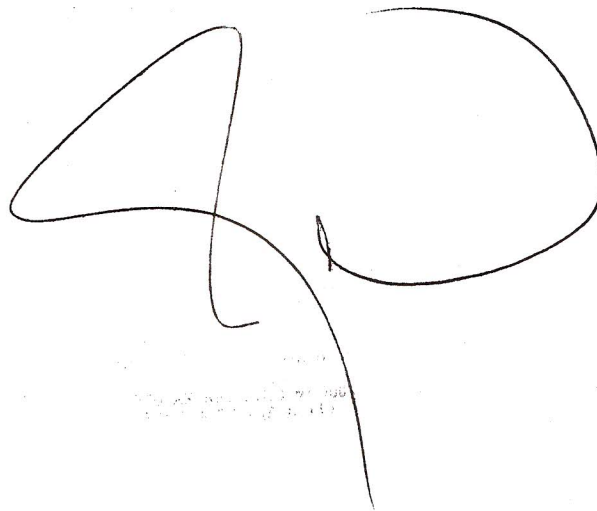


vendedora, en dinero en efectivo y con anterioridad a este acto durante el transcurso del año 2015, por lo que otorga por la presente y por dicho monto, eficaz recibo y carta de pago en forma, produciendo efecto cancelatorio tanto para las partes como para terceros. Y declaran las otorgantes que el mencionado pago fue efectuado en conocimiento de la regulación establecida por la Ley 25.345, y demás normas impositivas y tributarias aplicables para la eficacia de los mismos, y renuncia la vendedora expresamente a iniciar acciones judiciales: a)- en reclamo de un nuevo pago basado en dichas disposiciones legales y/o b)- por acciones reivindicatorias y/o posesorias. **TERCERO:** La Sra. INES FRANCISCA VARDIERO transmite a favor de la Sra. NADIA REGINA CAGLIERO, todos los derechos inherentes a la propiedad, dominio y posesión que sobre el inmueble tenía, responde por evicción y vicios redhibitorios y se obliga al saneamiento conforme a derecho. Y **DECLARA:** a) que no está inhibida para disponer de sus bienes. b) que el inmueble descrito no es objeto de contratos vigentes ni está afectado a embargos, ni gravámenes de ninguna naturaleza, c) que lo transfiere con los impuestos, tasas, contribuciones pagos al día de la posesión, d) que efectuó la tradición del inmueble vendido a favor de la compradora antes de este acto, libre de ocupantes, ocupación y sin oposición alguna, e) y haciéndolo con carácter de declaración jurada que el inmueble objeto de la presente no reviste el carácter de vivienda familiar, ni está sujeto al régimen de la vivienda. **CUARTO:** La Sra. NADIA REGINA CAGLIERO en este acto **DECLARA:** a) que acepta la transferencia de dominio y b) que se encuentra en posesión del bien que adquiere. **QUINTO:** Ambas partes **DECLARAN:** que cualquier importe derivado del impuesto inmobiliario, Tasa Municipal y/o Comunal, Contribución de Mejoras provinciales o municipales / comunales, que tanto sea por diferencias, reajustes, deudas omitidas, deudas pendientes de liquidación, o que por otros conceptos pudieran corresponder, serán a cargo de quien a la fecha en que los importes se hicieron exigibles, hayan estado en posesión del bien vendido en la presente, obligándose a saldarlos al pri-

mer requerimiento que le formulen, tanto las respectivas autoridades administrativas como la Escribana Autorizante, a quien desligan de toda responsabilidad al respecto. **SEXTO:** **ASENTIMIENTO CONYUGAL:** Presente desde el principio el Sr. ARGENTINO LUIS CIPOLATTI, argentino, nacido el 23 de septiembre de 1931, Documento Nacional de Identidad Nro. 6.277.363, CUIL / CUIT Nro. 20-06277363-5, quien manifiesta ser de apellido materno Ribotta, casado en primeras nupcias con la Sra. Inés Francisca Vardiero y con igual domicilio que su esposa, persona hábil, capaz y de mi conocimiento de conformidad con el artículo 306 inciso b) del Código Civil y Comercial de la Nación, doy fe, y expresa que da el expreso asentimiento conyugal requerido para el acto por el Código Civil y Comercial de la Nación. **SEPTIMO: CONSTANCIAS NOTARIALES:** La autorizante hace constar de acuerdo a la documentación presentada por los comparecientes y a los certificados que se tienen a la vista, lo siguiente: **A- TITULO Y REGISTRACIONES: LE CORRESPONDE:** a la vendedora de la siguiente manera: La Nuda propiedad, por inscripción de hijuela a su favor en el juicio sucesorio de su padre Sr. José Tomás Vardiero, caratulado "Vardiero José T. s/sucesorio", Expte. Nro. 638/1979 que tramitó ante el Juzgado de Primera Instancia Civil, Comercial y del Trabajo de la Segunda Nominación de la ciudad de Rafaela, inscribiéndose de la siguiente manera: Santa Fe, 08 de julio de 1982, bajo el Nro. 57914, al folio 2137, Tomo 273 Par. División Dominio, Departamento Castellanos, Registro General. Posteriormente por fallecimiento de la usufructuaria Sra. América Antonia Milanese se procedió a cancelar el usufructo vitalicio que la misma detentaba, consolidándose el dominio pleno en cabeza de la nuda propietaria Sra. Inés Francisca Vardiero, según minuta Nro. 106000 de fecha 17/09/2008. **B- INFORMES REGISTRALES:** i) Según el certificado Nro. 010098, expedido por el Registro General en fecha 02/02/2016, resulta que el dominio consta como se ha expresado y que no existen embargos, ni hipotecas sobre el inmueble, ni está afectado al régimen de vivienda regulado en el artículo 244 y siguientes del Código Civil y Comercial de la

Nación; y fi) Según el Formulario F. 401 - I, Nro. 010099, expedido por el Registro General en fecha 02/02/2016, resulta que no existen inhibiciones a nombre de la vendedora. C- **IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES:** El Inmueble vendido está empadronado para el pago del Impuesto Inmobiliario, bajo la siguiente partida: 08-11-00-060507/0000-2. D- **CERTIFICADO CATASTRAL:** Se solicitó Certificado Catastral que se detalla a continuación: Certificado Nro. 1122469 de fecha 20/01/2016, el que informa la siguiente Valuación Total: \$1.620,57 (valuación terreno: \$1.620,57 valuación edificio: \$0,00). E- **IMPUESTO A LOS INGRESOS BRUTOS:** No corresponde retener suma alguna por este concepto. F- **IMPUESTO a las GANANCIAS:** No corresponde retener suma alguna por este concepto. G- **IMPUESTO A TRANSFERENCIA INMOBILIARIA:** Corresponde retener la cantidad de pesos quince mil (\$15.000,00) por este concepto. H- **FORMULARIO COTI:** Se adjunta constancia de solicitud exigida por la Administración Federal de Impuestos a la presente matriz, de conformidad con las normas legales vigentes. COTI Nro. 36127194388925, Vigencia: 21/03/2016 - 21/03/2016. I- **UIF: Ley 25.246 - RESOLUCION Nros. 11/2011 y 21/2011:** La compradora, en cumplimiento de las referidas normas, declara bajo juramento que el origen del dinero con el que se realiza la operación relacionada precedentemente, es LICITO y que el mismo PROVIENE de ahorros personales. Los que suscriben: **INES FRANCISCA VARDIERO, NADIA REGINA CAGLIERO y ARGENTINO LUIS CIPOLATTI,** declaran bajo juramento que los datos consignados en la presente son correctos, completos y fiel expresión de la verdad y que NO se encuentran incluidos y/o alcanzados dentro de la "Nómina de Personas correspondientes a funcionarios expuestos políticamente" aprobada por la U.I.F. que han tenido a la vista y declaran conocer e interpretar dicha nómina. J- Las partes manifiestan que conocen y aceptan la Ley 25.326 y prestan conformidad a la incorporación de sus datos a los registros de la Notaría y a las remisiones de cumplimiento, las que autorizan. Los otorgantes se encuentran debidamente asesorados y prevenidos sobre el acto y las consecuencias jurídicas del mismo y una vez informados del derecho que la ley

les concede de leer por sí la presente escritura, optan por no hacerlo, por creerlo innecesario y procedo a la lectura integral de la misma, cuyo contenido aprueban otorgando su consentimiento y la firman por ante mí, de lo que doy fe.



A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long tail stroke.

Sunchales, 13 de junio de 2016.-

Sra.

NADIA REGINA CAGLIERO

PRESENTE

De nuestra mayor consideración:

En respuesta a vuestra nota de fecha 06/04/2016, en la que nos solicitara la factibilidad de otorgamiento del servicio de agua potable para un inmueble de su propiedad (identificado bajo partida N°08-11-00-060507/0000-2), que forma parte del lote 31 de esta colonia Sunchales, en el que se llevará a cabo un loteo que comprenderá parte de tres manzanas identificadas con las letras A, B y C, las que serán subdivididas en 18 lotes (7 en manzana A, 7 en la B y 4 lotes en manzana C), los que en conjunto cuentan con una superficie de 4849,47 m2, según datos y medidas obrantes en el proyecto de mensura y subdivisión del loteo elaborado y suscripto por el Ingeniero Civil Jorge O. Zabalegui que nos acompaña, le comunicamos que:

Es factible el suministro de agua para el sector solicitado, asegurándole un servicio acorde a las normativas vigentes (0,80 Kgs/cm2 para consumos promedios residenciales), si la obra de tendido de red e infraestructura necesaria para la prestación del servicio se realiza conforme al proyecto que hemos elaborado a tal fin -del cual se le hizo entrega de copia-, y se cumplen las demás condiciones previstas en el acuerdo suscripto con Ud. en el día de la fecha, en especial lo referido al pago del precio de la obra solicitada (cargo infraestructura y de incorporación). Informamos asimismo que esta factibilidad se otorga por el lapso de 18 meses desde la fecha del presente, pasados los cuales los interesados deberán solicitarla nuevamente ante esta Cooperativa.

Tengan a bien recordar que para poder solicitar la efectiva realización de la obra, deberán presentar ante esta Cooperativa copia de la Ordenanza Municipal que disponga la Factibilidad Técnica de Urbanización del sector a lotear y abonar la parte correspondiente del precio.

Sin otro particular, saluda a Ud. muy atte.

Cooperativa de Provisión de Agua Potable  
y Otros Servicios Públicos  
de Sunchales Ltda.

CRISTIAN MAROTTI  
GERENTE

**Y EL ENTE LOTEADOR "INES FRANCISCA VARDIERO"**

En la ciudad de Rafaela, Provincia de Santa Fe, a los 05 (CINCO) días del mes de ENERO de 2015, entre la **EMPRESA PROVINCIAL DE LA ENERGIA DE SANTA FE**, en adelante "LA EPESF", con domicilio legal en calle Primera Junta N° 2558, 3° piso, de la ciudad de Santa Fe, representada en este acto por el Ing. Alberto Espinosa, en su carácter de Jefe de Sucursal Rafaela, designado por Resolución N° 097/2009, por una parte, y por la otra, **INES FRANCISCA VARDIERO**, en adelante "EL ENTE LOTEADOR", con domicilio legal en calle RIVADAVIA 533, de la localidad de SUNCHALES, representada en este acto por el Sr. **CAGLIERO ALEJANDRO**, D.N.I. N° 12.836.622, quien lo hace en su carácter de TITULAR, tal como lo acredita con TÍTULO cuyo original exhibe agregándose copia certificada y, en conjunto, en adelante "LAS PARTES" y considerando:

- A) Que el presente surge como consecuencia de la factibilidad de suministro solicitada por parte de "EL ENTE LOTEADOR", para satisfacer la demanda de energía eléctrica de 54 kW, para su loteo sito en en las fracciones de las manzanas N° A (lotes 1 AL 7), N° B (LOTES 8 AL 14), N° C (LOTES 15 AL 18) -P.I.I. N° 08-11-00060507/0000, de la localidad de SUNCHALES.
- B) Que, a tal fin, resulta imprescindible realizar obras de infraestructura eléctrica que permitan el acceso al suministro y capacidad de transporte, acorde a su demanda, desde las instalaciones de "LA EPESF", asumiendo "EL ENTE LOTEADOR" que constituye un costo necesario para poder desarrollar y comercializar el loteo "INES FRANCISCA VARDIERO"
- C) Que resulta necesario establecer el distinto tratamiento con que se implementarán las obras de BT, MT y AT.

En consecuencia, "LAS PARTES" acuerdan:

**Cláusula 1:** El presente Convenio se registrá por las disposiciones de las Leyes Provinciales 10.014 y 10.742, el Reglamento General para el Suministro y Comercialización del Servicio Eléctrico (Resol. 317/93 y sus modificatorias), Reglamento de Extensiones de Redes (Resol. 180/2011) y demás normativa que resulte de aplicación y que "EL ENTE LOTEADOR" declara conocer y aceptar en todos sus términos.

**Cláusula 2:** "LA EPESF" otorga en este acto factibilidad de suministro de energía eléctrica a "EL ENTE LOTEADOR", según nota adjunta en Anexo I, que se considera parte integrante del presente Convenio, para el loteo "INES FRANCISCA VARDIERO" de 18 (DIECIOCHO) lotes, sito en la localidad de SUNCHALES en N° C (LOTES 15 AL 18) -P.I.I. N° 08-11-00060507/0000

La factibilidad mencionada queda condicionada a la realización de las obras que se indican en la nota adjunta (Anexo I) y al pago del monto indicado en la **Cláusula 11** siguiente.

  
Ing. ALBERTO ESPINOSA  
JEFE SUCURSAL RAFAELA  
EMPRESA PROVINCIAL DE LA ENERGIA  
SANTA FE

MI y BI necesarias para el suministro del loteo, conforme al proyecto ejecutivo sujeto a aprobación de "LA EPESF". La infraestructura eléctrica a ejecutar por "EL ENTE LOTEADOR" deberá responder a los tipos constructivos y especificaciones técnicas vigentes en "LA EPESF".

Los materiales y equipos a utilizar en la infraestructura eléctrica a ejecutar por "EL ENTE LOTEADOR" deberán ser los normalizados por "LA EPESF", quien efectuará una inspección previa de dichos elementos, debiendo "EL ENTE LOTEADOR" solicitar la inspección con una anticipación no menor a quince (15) días. Los ensayos de recepción en fábrica, si fueren necesarios, serán supervisados por "LA EPESF", a costo y cargo de "EL ENTE LOTEADOR".

También estará a cargo de "LA EPESF" la inspección de la ejecución de las obras. Cuando éstas se encuentren concluidas, "EL ENTE LOTEADOR" solicitará a "LA EPESF" su inspección definitiva. Verificado el estricto cumplimiento de las normas vigentes y especificaciones técnicas acordadas, "LA EPESF" procederá a la aprobación de los trabajos.

Las tareas de inspección y control que realiza "LA EPESF" de ninguna forma implican asunción de responsabilidad por los hechos que puedan ocurrir durante la ejecución de las tareas o hasta la recepción definitiva de las instalaciones, derivados de los materiales o de la misma obra, la cual será asumida exclusivamente por "EL ENTE LOTEADOR".

**Cláusula 4:** "EL ENTE LOTEADOR" constituirá, a favor de "LA EPESF", una Servidumbre Administrativa de Electroducto, que "LAS PARTES" someterán a las disposiciones de la Ley Provincial N° 10.742, de carácter gratuito y permanente, sobre el inmueble afectado por la totalidad de la infraestructura eléctrica a ejecutar.

**Cláusula 5:** La totalidad de las obras de BT y MT a ejecutar por "EL ENTE LOTEADOR", serán transferidas en propiedad por "EL ENTE LOTEADOR" a "LA EPESF" en forma incondicional, irrevocable y gratuita. La transferencia en propiedad de las instalaciones operará al momento de su respectiva puesta en servicio, momento en el cual "LA EPESF" tomará formalmente posesión de las mismas. A tal efecto, se suscribirá un Acta de Recepción y a partir de ese momento, "LA EPESF" se hará cargo de la operación y mantenimiento de las instalaciones.

**Cláusula 6:** "EL ENTE LOTEADOR" transferirá sin cargo a "LA EPESF", al momento de la puesta en servicio de los equipamientos, elementos e instalaciones que conforman las obras citadas en la Cláusula 3, las garantías otorgadas por los respectivos fabricantes y contratistas, en la medida que dichas garantías sean efectivamente transferibles. En caso que la transferencia de las garantías no sea realizada por cualquier causa, la reposición por avería o mal funcionamiento, durante el plazo correspondiente a las mismas, que no podrá ser inferior a los 12 meses, quedará a costo y cargo de "EL ENTE LOTEADOR".

**Cláusula 7:** Previo a la celebración del Acta de Recepción citada en la Cláusula 5, "EL ENTE LOTEADOR" deberá presentar la totalidad de la documentación conforme a obra, en dos copias, una de ellas en formato digital a definir por "LA EPESF"

**Cláusula 8:** Todo traslado, remoción y/o modificación ulterior de la infraestructura eléctrica no contemplada en el proyecto aprobado oportunamente por "LA EPESF" será a

Ing. ALBERTO ESPINOSA  
JEFE SUCCURSAL RAFAELA  
EMPRESA PROVINCIAL DE LA ENERGIA  
SANTA FE

**Cláusula 9:** "LA EPESF" prestará el servicio eléctrico y la comercialización de la energía de cada lote o unidad habitacional en forma individual. A tal efecto, cada titular de lote o unidad habitacional deberá construir el gabinete o pilar de suministro e instalar la acometida correspondiente y presentar ante "LA EPESF" la solicitud de suministro, abonando el derecho de conexión. "LA EPESF" conectará la acometida y proveerá e instalará el equipo de medición correspondiente.

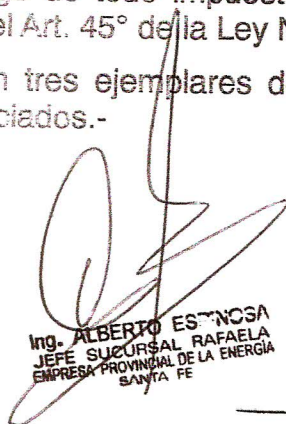
**Cláusula 10:** "LA EPESF" asume la obligación de ejecutar en tiempo y forma las obras de infraestructura eléctrica de AT necesarias para el abastecimiento de los 18 (DIECIOCHO) lotes, en la medida en que ellas sean necesarias, para brindar en forma adecuada el servicio eléctrico a quienes lo soliciten desde el loteo "INES FRANCISCA VARDIERO" una vez ejecutadas y aprobadas las obras de BT y MT a cargo de "EL ENTE LOTEADOR"

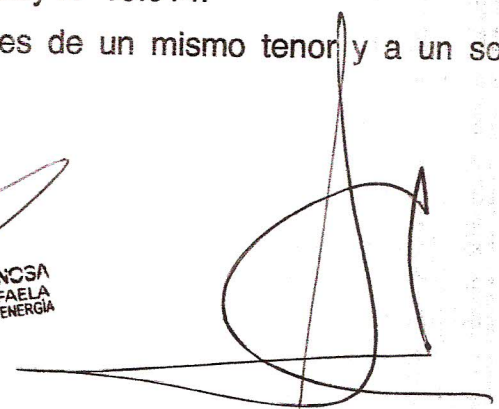
**Cláusula 11:** "EL ENTE LOTEADOR", abona en este mismo acto a "LA EPESF", la suma única total y definitiva de \$ 73.626,84 (PESOS SETENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS C/84/100) + IVA, con destino a cubrir los costos correspondientes a la expansión de infraestructura eléctrica en AT en la zona del loteo "INES FRANCISCA VARDIERO" y en la parte aplicable a "EL ENTE LOTEADOR", según estimaciones de "LA EPESF", y para los 18 (DIECIOCHO) lotes.

**Cláusula 12:** Para todos los efectos emergentes del presente acuerdo, "LAS PARTES" constituyen domicilios especiales en los ut-supra mencionados, donde se tendrá por válida cualquier notificación. Asimismo se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Santa Fe, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles, inclusive el Fuero Federal.

**Cláusula 13:** Los sellados aplicables sobre el presente serán soportados por "LAS PARTES" por mitades iguales. "LA EPESF" deja constancia que, por la parte que le corresponde, se halla exenta del pago de todo impuesto o tasa de origen provincial o municipal, por estar así dispuesto en el Art. 45° de la Ley N° 10.014.

En prueba de conformidad se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha arriba enunciados.-

  
Ing. ALBERTO ESTANCOSA  
JEFE SUCURSAL RAFAELA  
EMPRESA PROVINCIAL DE LA ENERGIA  
SANTA FE



REPUBLICA ARGENTINA  
PROVINCIA DE SANTA FE  
PODER JUDICIAL  
\$ 50.- (A)  
0.151.643

REPUBLICA ARGENTINA  
PROVINCIA DE SANTA FE  
PODER JUDICIAL  
\$ 5.- (A)  
0.894.651

REPUBLICA ARGENTINA  
PROVINCIA DE SANTA FE  
PODER JUDICIAL  
\$ 5.- (A)  
0.894.652

CERTIFICO: Que la firma de  
*Alejandro Leo Bogliero*, D.N.I. 52.836.622.  
fue puesta en mi presencia. Doy fe.  
Tours, 09 ENE 2015

JAVIER J. SOLA  
Juez Comunitario  
de Pequeños Causas  
TRIBUNAL 1º DE ENCLAVE

REPUBLICA ARGENTINA  
PROVINCIA DE SANTA FE  
PODER JUDICIAL  
SUCURSAL RAFAELA



Sunchales, febrero de 2016.

Sr.

Secretario de Obras, Servicios y Medioambiente

Municipalidad de Sunchales

Ing. Jorge Actis

S / D

Ref: Factibilidad urbanización - Parcela PII N° 08-11-00- 060507/0000

De mi consideración:

Le escribo la presente teniendo como eje el tema de referencia. Fechado en el 17 de octubre de 2014, se dio ingreso a un expediente que solicita la factibilidad de incorporar a planta urbana un lote suburbano, el cual posee ciertas particularidades producto de diferentes procesos de urbanización de las parcelas linderas y la historia del entorno.

Me refiero al sector que se encuentra al norte de calle Rafaela, al este de calle Esperanza y al oeste de calle Falucho, el cual se componía de un conjunto de parcelas de 43,30m de lado Este Oeste y un largo de aproximadamente 190 metros.

Al momento de la subdivisión de la parcela PII N° 060506 propiedad de la familia Montini y para el Plano de Mensura N° 151.161, seguramente por error involuntario, el Municipio aprobó los ensanches de calle Esperanza y Falucho pero sin que los mismos fueran a expensas de la superficie de esas parcelas. Esos actos administrativos ocasionaron que nuestro lote se encuentre actualmente invadido por ambas urbanizaciones linderas lo que puede corroborarse en el Plano de Mensura recientemente confeccionado por el Ing. Zabalegui (se adjunta).

Fechada el 8 de abril de 2015 y como respuesta a nuestra misiva, la Municipalidad responde con los requisitos que las ordenanzas vigentes obligan para avanzar en el trámite, entre los cuales figura la cesión de una parte de la plusvalía generada por el sobreprecio del lote.

De lo descrito y relatado en esta nota y de lo que refleja el Plano de Mensura que se adjunta se desprende que los metros necesarios para los ensanches de las calles Esperanza y Falucho podrá perfectamente computarse como mayor valor a generarse.

La Parcela ha cedido para apertura de calles Esperanza y Falucho más del 12% de su superficie. Por otro lado, la Municipalidad ha trazado hace más de 5 años las calles Río Negro, Chubut y Suipacha, las que cruzan el lote en dirección E-O; esto ha permitido que los vecinos circulen libremente y que los vehículos municipales transiten diariamente con el beneficio directo que eso conlleva para la comunidad de Sunchales tanto en ahorro de tiempo, menor consumo de combustible, mejor accesibilidad para los vecinos, mayor seguridad y mejor vigilancia.

Si el espíritu del pago de la plusvalía es que se convierta en un acto de devolución hacia la comunidad de los beneficios que esa comunidad ha otorgado, se interpreta perfectamente que es

ENTRADA	
324	ENTE
FECHA	Nº
15 FEB. 2016	
HORA: 12:10	
MUNICIPALIDAD	
SUNCHALES	

algo con lo que ya se ha cumplido por sobre lo reglamentario. Incluso, los cálculos permiten pensar en un mayor aporte aún, si es que se considera que se lo ha hecho real hace ya mucho tiempo, con anterioridad a que la comunidad de Sunchales comenzara a evaluar los temas de la redistribución de mayores beneficios y las plusvalías urbanas.

Sin más, y esperando sepa interpretar los acontecimientos descritos al momento de evaluar el acto administrativo de referencia, le hago llegar mi más afectuoso saludo.



Nadia Cagliero



**CAGLIERO**  
INMOBILIARIA

SUNCHALES, 30 de agosto de 2016

Sr. Intendente de la ciudad de SUNCHALES

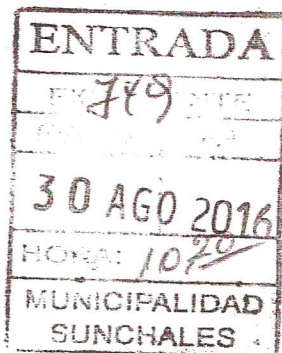
Gonzalo TOSELLI

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Usted a fin de solicitarle tenga a bien arbitrar los medios para iniciar expediente de Factibilidad de Subdivisión de una parcela suburbana cuyo Número de Partida Inmobiliaria es 060507/0000.

Sin otro particular salúdole atentamente.

Alejandro CAGLIERO  
Martillero Público y Corredor Inmobiliario  
Mat. Prov. N° 888



Av. Sarmiento 138  
Sunchaes (Santa Fe)  
Tel: (03493) 420846



Av. Sarmiento 138 – SUNCHALES  
Tel. (03493) 420846  
E-mail: [info@inmobiliariacagliero.com](mailto:info@inmobiliariacagliero.com)  
[www.inmobiliariacagliero.com](http://www.inmobiliariacagliero.com)

Sunchales, 21 de marzo del 2017

Sr. Leopoldo Bauducco.  
Secretario de Obras Públicas y Servicios Públicos  
MUNICIPALIDAD DE SUNCHALES

Quien suscribe, Nadia Regina Cagliero DNI N° 30.473.865, en carácter de propietaria de la fracción de terreno cuya Partida Inmobiliaria es 060506/0000, y con la finalidad de completar la documentación requerida por la municipalidad de Sunchales, para la aprobación de la Factibilidad de Subdivisión y posterior incorporación de las mismas a las manzanas urbanas de nuestra ciudad, nombro al Sr. Nestor Daniel Lopez DNI N° 21.651.520 y este acepta, como responsable técnico de la obra.

Nadia Cagliero.  
DNI 30.473.865.

ING. NESTOR D. LOPEZ.

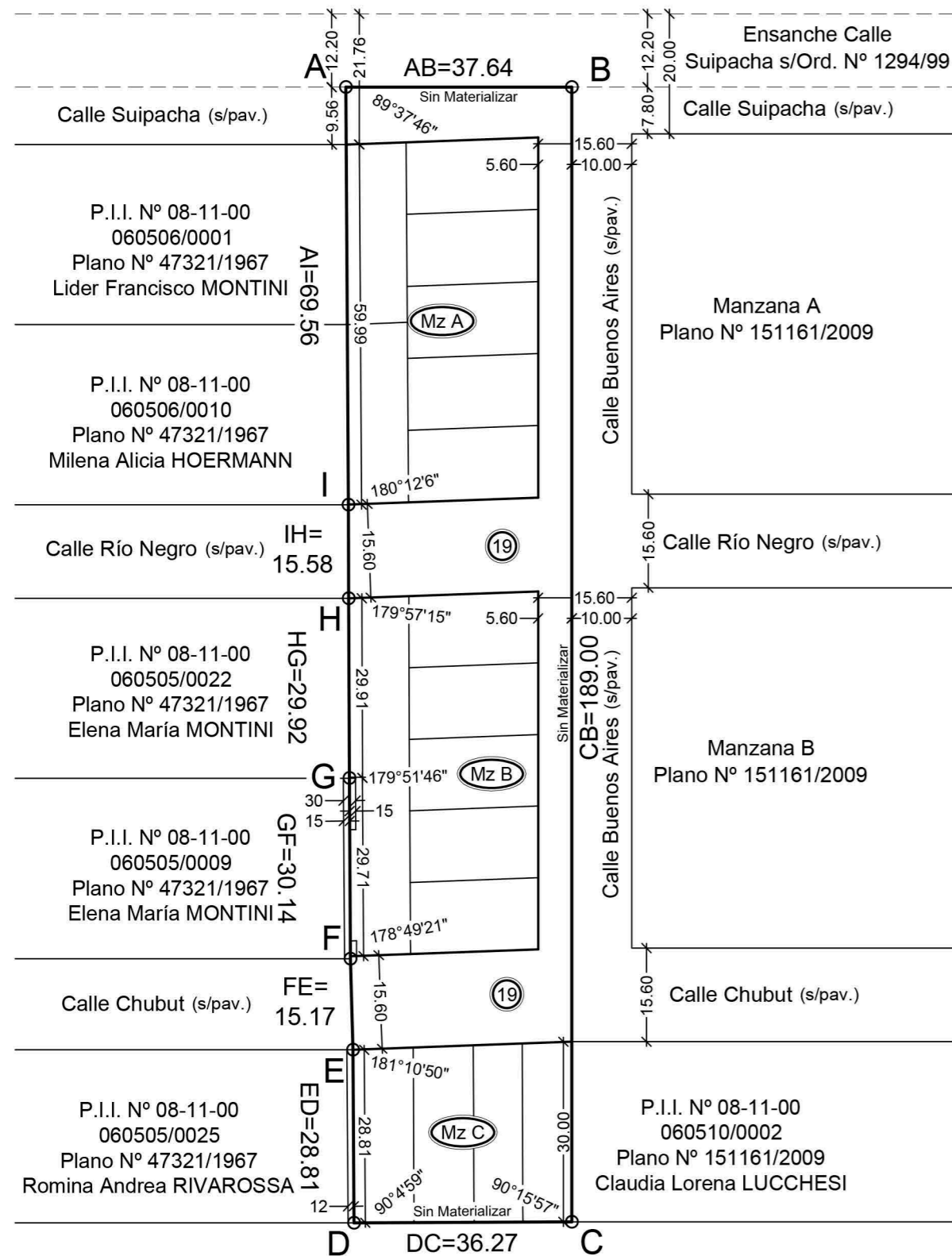


**DEJAMOS CONSTANCIA:** Que el inmueble a nombre de VARDIERO INES FRANCISCA, Contribuyente n° 19699, no adeuda en concepto de Tasa Gral de Inmuebles Suburbanos hasta el mes de Abril 2017 inclusive.

Para presentar ante las Autoridades que lo soliciten se expide el presente en Sunchales, Provincia de Santa Fe, a los diecinueve días del mes de Abril del dos mil diecisiete.-----

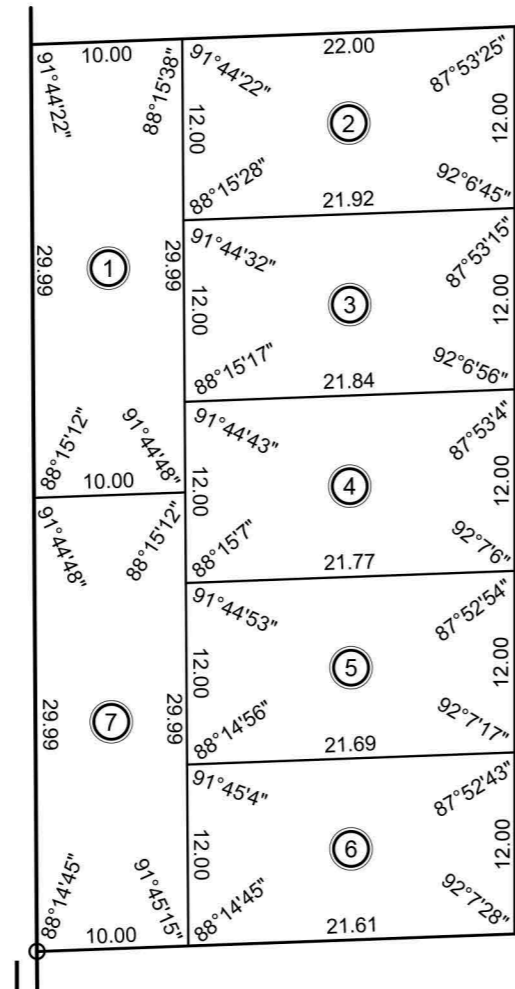
  
NORMA I. de SCANDALO  
SUBDIRECTORA DE RECAUDACIÓN  
MUNICIPALIDAD DE SUNCHALES

# PROYECTO DE MENSURA Y SUBDIVISION

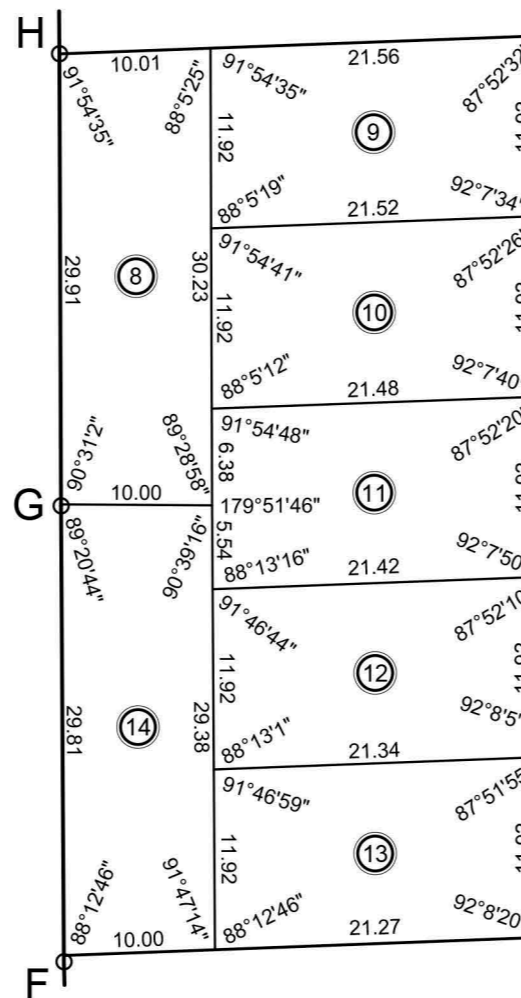


P.I.I. Nº 08-11-00 060511/0010  
Plano Nº 122656/1994  
Meridiano 83 TV SRL

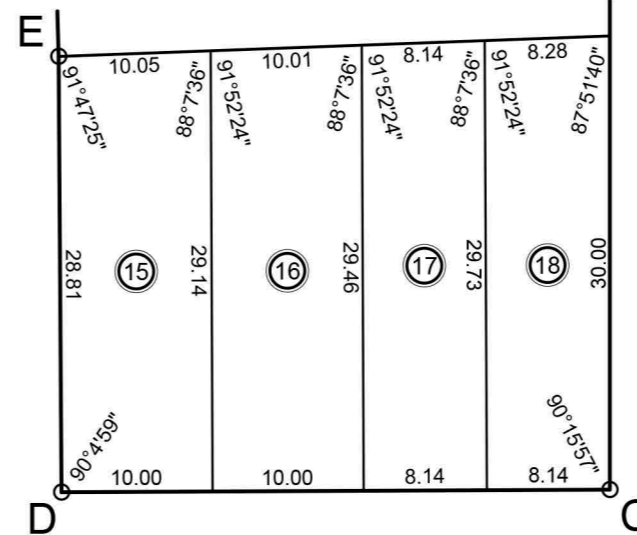
Detalle manzana "A" Esc. 1:500



Detalle manzana "B" Esc. 1:500



Detalle manzana "C" Esc. 1:500



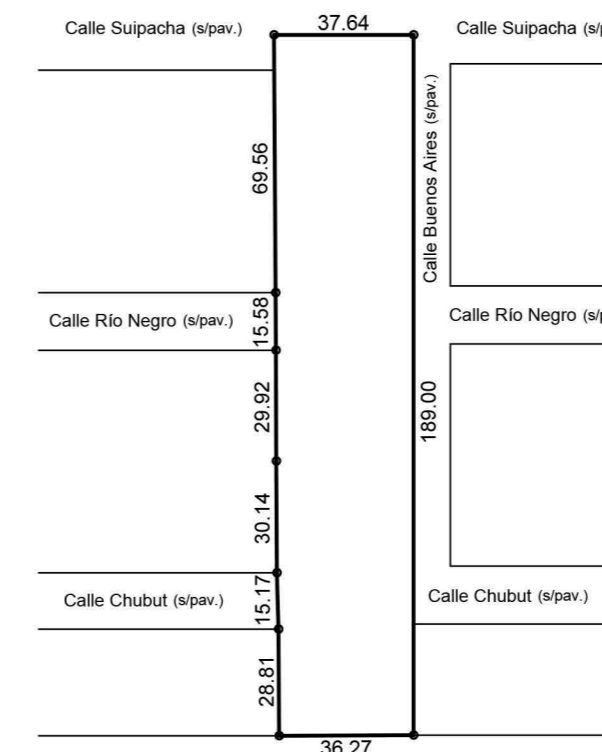
CROQUIS DE UBICACION



**REFERENCIAS:**  
Medidas lineales en metros, salvo los muros que están en centímetros.-  
Vértices materializados por intersección de muros, o postes de madera o mojonos de hierro Ø 10mm.-  
P.I.I.: Partida de Impuesto Inmobiliario.-

**ESCALAS:**  
MENSURA 1:1.000  
DETALLE MZA 1:500  
CALLES 1:1.000

REPRESENTACION GRÁFICA SEGÚN PLANO 183697/2015



Planilla de superficies de lotes					
Manzana A		Manzana B		Manzana C	
Lote Nº	Superficie	Lote Nº	Superficie	Lote Nº	Superficie
1	299,93	8	300,17	15	290,33
2	263,32	9	256,68	16	292,99
3	262,39	10	256,14	17	240,79
4	261,46	11	255,58	18	245,04
5	260,53	12	254,76	<b>Total</b>	<b>1069,15</b>
6	259,60	13	253,89		
7	299,93	14	295,94		
<b>Total</b>	<b>1907,16</b>	<b>Total</b>	<b>1873,16</b>		

## PLANO DE MENSURA

Nº:

### PROVINCIA DE SANTA FE

P.I.I. Nº: 08-11-00 060507/0000

DEPARTAMENTO: CASTELLANOS

DISTRITO: SUNCHALES

LUGAR: Zona Suburbana de Sunchales

OBJETO: Proyecto de Loteo

PROPIETARIOS:

**Nadia Regina CAGLIERO**

INMUEBLE: Fracción de terreno designada como lote Nº 1 Plano 183697/2015, Ciudad de Sunchales.-

DOMINIO: Matrícula Nº 2038422 - 14/04/2016, Dpto. Castellanos.-

### BALANCE DE SUPERFICIES

Sup. s/TITULO Lote Nº 1, Plano 183697/2015 .....	7.004,82 m <sup>2</sup>
Sup. s/MENSURA Manzana A .....	1.907,16 m <sup>2</sup>
Manzana B .....	1.873,16 m <sup>2</sup>
Manzana C .....	1.069,15 m <sup>2</sup>
Lote 19 (destinado a calles públicas) .....	2.155,35 m <sup>2</sup>
Sup. s/MENSURA (Polígono ABCDEFGHIA) .....	7.004,82 m <sup>2</sup>

**JORGE OSCAR ZABALEGUI**  
Ingeniero Civil - CPIC 1-0470-1  
Crespo 3034 - Santa Fe  
Santa Fe, Diciembre de 2015.

### OBSERVACIONES

Ancho oficial de calles 15,60m.

### Nomenclatura Catastral

Dpto	Dto	Sub-Dto	Z
08	11	003	
Sección	Polig	Manzana	
01	-	0583	
Parcela	Sub-Parcela		
00001	-		