



Sunchales, 24 de Agosto de 2015

Al Sr. Intendente Municipal
Dn. Ezequiel Bolatti
Municipalidad de Sunchales
Presente

c/ copia a Presidente Concejo Municipal
Sr. Pablo Pinotti

Ref.: FIDEICOMISO ALASSIA-MORRA – Factibilidad Ordenanza 2285 / 2013

As.: 1. Reunión y nota de fecha 11-Marzo-2015 – Anexo I
2. Nota de fecha 01-Abril-2015 - Anexo II
3. Nota de fecha 07-Julio-2015 | - Anexo III

Desde el último encuentro en esa Intendencia del pasado 11 de Marzo y las notas ingresadas cuyos datos se describen en asunto, no hemos tenido respuesta a lo solicitado, situación que nos ubica en un estado incierto de situación y que por el tiempo transcurrido es nuestro objetivo tener respuesta a la brevedad a fin de determinar los pasos a seguir con relación al emprendimiento de referencia.

Somos conscientes de las ocupaciones del ejecutivo pero consideramos que como vecinos y contribuyentes merecemos una atención acorde con el respeto y tolerancia que siempre se ha manifestado desde nuestra parte.

Enviamos la presente con copia a Presidente de Concejo y quedamos al aguardo de resolución.

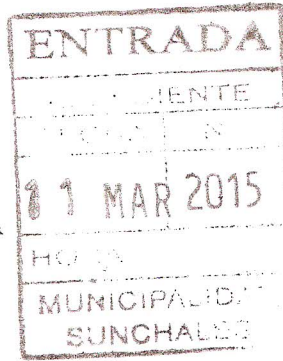
Cordialmente

FIORI Alicia Marta
DNI. 9.994.049

ALASSIA Ezio Raúl
DNI. 6.292.639

MORRA Miguel
DNI. 12.742.144

Adjunto: 3 Anexos (5 hojas)



Sunchales, 11 de Marzo de 2015

Al Sr. Intendente Municipal

Dn. Ezequiel Bolatti

Municipalidad de Sunchales

Presente

Ref.: FIDEICOMISO ALASSIA-MORRA - Factibilidad Ordenanza 2285 / 2013

As.: Gestiones en Ministerio De Aguas , Ambiente y Servicios Públicos

Desde que se manifestara la intención de la Familia Alassia de incorporar al área urbana una superficie de su propiedad, lindera al ejido urbano de la ciudad de Sunchales, hemos participado de numerosos encuentros con esa administración, anteriores gestiones e integrantes de Concejo Municipal.

El objetivo de la presente es resumir brevemente lo actuado y lo que por la presente venimos a solicitarle:

1. Antecedentes

- Se adjunta copia de Ordenanza 2295 / 2013 donde en sus considerandos y en los documentos Anexos de la misma se describen claramente todo lo relacionado al proyecto a esa fecha.
- En base a lo dispuesto por dicha ordenanza se han requerido los servicios profesionales (Ing. Eduardo Alassia) para cumplimentar lo establecido por los Art. 4to. y 7mo. los que inevitablemente están vinculados.
- En fecha 6-Junio-2013 se dio ingreso al plano planialtimétrico solicitado por Art.5to. y elaborado por el Agrimensor Luis Blasco
- Paralelamente y considerando el perfil del proyecto orientado a empresas de Servicios, con la autorización de los suscriptos de fecha 4-Abril-2014 el Corredor Inmobiliario Héctor Rubiolo participo de reuniones con funcionarios de Desarrollo Urbano (Arq.Celina Paira) y Desarrollo Económico (Cr. Samuel Delbon) y posteriormente en un encuentro conjunto con los funcionarios y esa Intendencia, presentando propuestas comerciales para posibilitar la reubicación de actividades en ese sector y liberando suelo urbano en aéreas residenciales con los consecuentes beneficios en tránsito, ruidos molestos, y otros comentados en las presentaciones efectuadas.

2. Superficies del sector

Se describen los lotes de las superficies del proyecto (con los correspondientes Numeros de contribuyentes), por los que se devengan mensualmente las tasas de plusvalía dispuestas por la ordenanza 1901/2009.

BALANCE DE SUPERFICIES - ALASSIA Alicia M. F. de - FIDEICOMISO ALASSIA - MORRA				
DATOS DE INMUEBLES				
PART. IMPUESTO INMOBILIARIO	ZONA - API	MANZANA	Nro. Contribuyente	SUPERFICIE m2
08-11-00-059072/0000-1	3 - Suburbana - Lotes	34	19803	7499,56
08-11-00-059073/0000-0	3 - Suburbana - Lotes	35	19804	7499,56
1 - Sup.Parcial Ord.Fact. 2285/Abril 2013				14999,12
08-11-00-059074/0000-9	3 - Suburbana - Lotes	36	19802	5375,69
08-11-00-059075/0000-8	3 - Suburbana - Lotes	37	19801	7763,91
08-11-00-060723/0011-2	2 - Suburbana - Quinta	38	19010	61540,00
08-11-00-060723/0003-3	3 - Suburbana - Lotes	Triangulo	19805	2495,81
2 - Superficie Remanente				77175,41
Superficie GLOBAL 1 + 2				92174,53
hectàreas				9,22

3. Gestiones de Profesionales contratados en Ministerio de Agua, Serv.Publicos y M. Ambiente

Con el objetivo de dar cumplimiento a la Resolución Provincial Nro. 292/ 2013 se han efectuado los siguientes trabajos:

- 24-Jun-2014 – Ingreso Expte. 01801 – 0033190 – 0 – Solicitud de Factibilidad Hidrica
- 08-Set-2014 – Se recepciono nota Secretaria Aguas ratificando Resolución 046/2010 que se adjunta.
- 24-Nov-2014 – Se presenta la ampliación del proyecto por toda la superficie de inmueble de propiedad de Fideicomiso a fin de cumplimentar lo dispuesto por Anexo V – Resolución 292/2013 y con el objetivo de tener una definición de los requerimientos de superficies que se deban afectar a reservorios y necesidades de inversiones en obras de infraestructura (acequias, desagües, otros).
- 02-Mar-2015 – Se participo de una reunión coordinada con Ing. Sergio Rojas, funcionario del Gobierno Provincial y del sector donde se evalúan los Exptes. y proyectos, quien inicialmente manifestó su preocupación por la superficie a afectar a loteo, quedando para analizar la superficie adicional a las Mz. 34 y 35 que se puedan afectar al proyecto.

4. Comentarios:

- Para establecer una política comercial es inminente conocer los costos de obras e infraestructura a ejecutar, ya que cualquier modificación y/o trabajos adicionales es imposible trasladar a compradores. La incidencia de movimientos de suelos, obras viales, desagües y m2. que se deben afectar a reservorios son los ítems de mayor relevancia dentro de las inversiones a efectuar.
- El FOS establecido por ordenanza es un elemento que tenemos que contrarrestar con una buena oferta de precio o condiciones de pago porque una empresa que requiera un depósito compra un lote de 500 m2 y solo puede construir 200 m2., superficie que seguramente hoy la tiene en su actual radicación.
- Las dimensiones de los lotes fueron las sugeridas por ese Municipio, ya sea para mz. 35 y 36 como las de manzanas 27, 26 y 25 b, lindera a superficie de Municipalidad.
- Disponemos de una superficie donde a la fecha tiene un cargo en tasas por plusvalía y aun no estamos en conocimiento sobre cuantos metros cuadrados de los 92.000 aprox. del inmueble efectivamente se pueden afectar a proyecto y se devengan tasas del 100% de la superficie
- La necesidad de conocer este dato (m2. a afectar al proyecto y acordar dimensiones de lotes de pxmas. etapas) es prioritaria para definir las obras que se pueden planificar para esa escala (ejemplo: SETA de Energía para 100% de los lotes y de acuerdo a los requerimientos de EPE)

5. Consecuentemente se solicita:

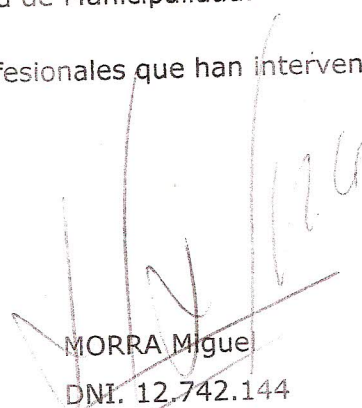
- La intervención de esa Intendencia y/o los funcionarios que designe para transmitir a las autoridades provinciales la iniciativa de ese Municipio que promovió la ordenanza de referencia para el área identificada como "Loteo Nuevo Cooperativo".
- La intervención de esa Intendencia y/o los funcionarios que designe para acordar a la brevedad los pasos a seguir y la factibilidad concreta de planificar un desarrollo inmobiliario para empresas de Servicios en ese sector, en ajuste a las disposiciones municipales y provinciales vigentes.
- Definir las obras de infraestructura básicas, las etapas de ejecución y las que se encuentran en sectores linderos con el actual ejido urbano y superficies propiedad de Municipalidad.

Dispuestos a ampliar en forma personal, o por intermedio de profesionales que han intervenido en cada tema, sobre la presente.

Cordialmente


FIORI Alicia Marta
DNI. 9.994.049


ALASSIA Ecio Raúl
DNI. 9.994.049


MORRA Miguel
DNI. 12.742.144

Sunchales, 01 de Abril de 2015

Al Sr. Intendente Municipal
Dn. Ezequiel Bolatti
Municipalidad de Sunchales
Presente

Ref.: FIDEICOMISO ALASSIA-MORRA - Factibilidad Ordenanza 2285 / 2013

As.: Solicitud respuesta a nota y temas reunión de fecha 11-Marzo-2015

Quedamos al aguardo de respuesta a lo solicitado en nota del pasado 11 de Marzo y lo manifestado personalmente por quienes participaron en representación de Fideicomiso en la reunión de esa fecha, Sr. Marcelo Alassia y C. Inmobiliario Héctor Rubiolo.

Reiteramos nuestro pedido a fin de acordar los pasos a seguir con el emprendimiento de acuerdo a disposiciones provinciales y municipales vigentes.

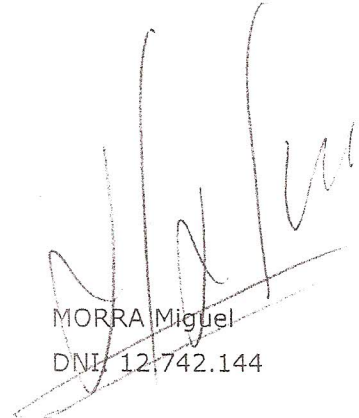
Cordialmente



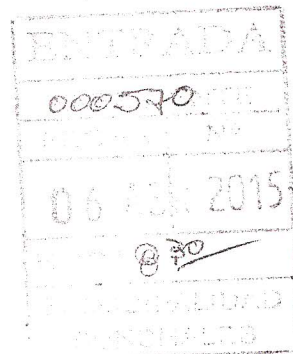
FIORI Alicia Marta
DNI. 9.994.049



ALASSIA Ecio Raúl
DNI. 9.994.049



MORRA Miguel
DNI. 12.742.144




MARTA PENNACINO
MESA ENTRADA
MUNICIPALIDAD DE SUNCHALES



Sunchales, 07 de Julio de 2015

Al Sr. Intendente Municipal
Dn. Ezequiel Bolatti
Municipalidad de Sunchales
Presente

c/ copia a A Subdirección de Planificación Urbana
y Desarrollo Territorial - Arq. Celina Paira

Ref.: FIDEICOMISO ALASSIA-MORRA – Factibilidad Ordenanza 2285 / 2013

As.: 1. Reunión y nota de fecha 11-Marzo-2015

2. Nota de fecha 01-Abril-2015

Por la presente solicitamos sus gestiones y respuesta a lo solicitado en reunión del 11 de marzo y cuyos temas se resumieron en nota ingresada en misma fecha (se adjunta copia) y lo reiterado en fecha 01 de abril pasado (se adjunta copia de nota ingresada el 06-04-2015).

Asimismo, y de acuerdo a lo comprometido en última reunión en su despacho, aguardamos indiquen sobre las superficies del sector que corresponden al proyecto de urbanización, identificados como Contribuyentes Nro. 19801, 19802, 19803, 19804, 19805 y 19010, a los que se aplica Ordenanza 1901/2009 como sujeto contribuyente de la Tasa General de Inmuebles Suburbanos, por estar dentro de la trama suburbana y dentro de los espacios declarados como "Distrito de Urbanización Futura", lo siguiente:

- Categorización de cada Contribuyente considerando la situación actual de loteo (Art.104-Categorías)
- Costo mensual de Tasas de cada Contribuyente (previa revisión de la categorización actual)
- Saldo de deuda al 30 de Junio 2015 (previa revisión de la categorización actual)

Reiteramos nuestro pedido a fin de acordar los pasos a seguir con el emprendimiento, de acuerdo a las disposiciones Provinciales y las Ordenanzas Municipales vigentes.

Cordialmente


FIORI Alicia Marta

DNI. 9.994.049


ALASSIA Eze Raúl

DNI. 6202639


MORRA Miguel

DNI. 12.742.144