



Sunchales, 22 de agosto de 2016.-

PROYECTO DE ORDENANZA

VISTO:

La Ordenanza N° 2285/2013 y;

CONSIDERANDO:

Que la Ordenanza N° 2285/2013 estableció la Factibilidad Técnica de ser incorporada al Área Urbana de la ciudad de Sunchales la fracción de terreno del Lote 42 de la Colonia Sunchales, identificada como manzanas 34 y 35, propiedad de Fideicomiso Alassia Morra.-

Que en dicha norma se establecen las obras de infraestructura que debe cumplimentar el loteador para que se ratifique la ulterior condición de suelo urbano.

Que a partir de la fecha de promulgación de la Ordenanza se han mantenido conversaciones entre el loteador y el gobierno local, tendientes a coordinar acciones y a definir proyectos de índole público – privado, que se ejecutarían en la parcela en cuestión.

Que el estudio y análisis de estos proyectos pospusieron el inicio de las referidas obras de infraestructura básica requeridas conforme la normativa municipal.-

Que no obstante haberse interrumpido el inicio de estas obras de infraestructura, los proyectos de índole público – privado finalmente no se vieron concretados.-

Que por lo expuesto deviene razonable el otorgamiento al propietario de una prórroga en el plazo estipulado para la concreción de las originarias obras de infraestructura exigidas por la Ordenanza N° 2285/13.-

Por ello,

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

PROYECTO DE ORDENANZA



Artículo 1º: Otórgase al Fideicomiso Alassia – Morra una prórroga de dos (2) años a partir de la promulgación de la presente, para la concreción de las obras de infraestructura faltantes, correspondiente a la fracción de terreno del Lote 42 de la Colonia Sunchales, identificada como manzanas 34 y 35; que fueran definidas en la Ordenanza N° 2285/13.

Artículo 2º: Incorpórase como Anexo I:

- Nota del loteador de fecha 11 de marzo de 2.015.
- Nota del loteador de fecha 01 de abril de 2.015.

Artículo 3º: Remítase copia del presente Proyecto de Ordenanza al Concejo Municipal para su consideración.-

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 manifes 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 las disposiciones provinciales y municipales vigentes.

Cordialmente



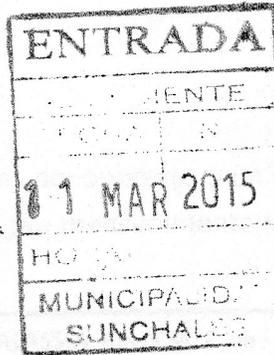
FIORI Alicia Marta
DNI. 9.994.049



ALASSIA Ecio Raúl
DNI. 9.994.049



MORRA Miguel
DNI. 12.742.144



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, linderera 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.

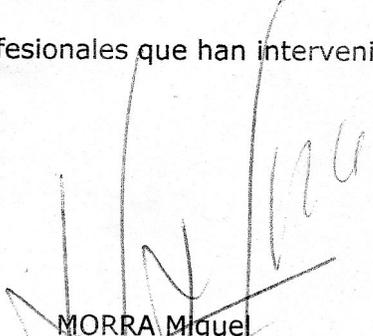
-Definir las obras de infraestructura básicas, las etapas de ejecución y las que se encuentran en sectores linderos con el actual ejido urbano y superficies propiedad de Municipalidad.

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