

ENTRADA	
EXPEDIENTE	
FECHA	Nº
11.9.2024	SSGSNP
HORA: 8:30	
CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES	

Sunchales, Septiembre 2024.-

ATTE

Sra. vicepresidente del
 Concejo Municipal Sunchales
LAURA BALDUINO

(Con copia Pablo Pinotti Intendente Municipal.)

Presente:

REF: LOTE O ETAPA VII LOMAS DEL SUR

Quien suscribe, Claudia María BUFFA, en mi carácter de Presidente de RAMINICO S.A., con el patrocinio letrado de la Dra. Débora DOBLER, vengo por la presente a los fines de dar respuesta a la nota por Ud. Suscripta notificando el retiro del estado parlamentario del Proyecto de Ordenanza Exte N°2279 DEM, e Informe Técnico emitido por el Sr. Luis Zamateo, en base a las siguientes consideraciones:

Tomando la sugerencia del Informe Técnico y a los fines de evitar mayores dilaciones, y atendiendo al pedido de factibilidad solicitado y ajustándonos al mismo, el cual, en ningún momento contemplo la posibilidad de incluir 3 manzanas completas, sino 2 manzanas completas y 3 parciales conforme plano adjunto, debidamente confeccionado por profesional avalado, se solicita a Vtro. Municipio, desestime el pedido de los tres frentes de manzana y se avance **solo por dos manzanas completas**.

Ahora bien, en respuesta al informe técnico punto por punto:

- 1) Se informa que se ha presentado plano de Mensura por profesional avalado tanto de Manzana 1 y 2 como de los frentes en las 3 manzanas. No se especifica que datos faltan, atento se han acompañado los planos correspondientes suscriptos por el Ingeniero Agrimensor Raúl Armatti en fecha 20/08/2019 y en fecha

27/11/2023. Respecto del visado por el Área de Catastro se entiende que es un trámite interno del municipio, y es quien debe impulsarlo.

- 2) Respecto de la **cesión adicional del 6%** y atento a su respuesta, el cálculo de la misma deberá definirse una vez resuelto el amanzamiento. Repito, no se solicito factibilidad por tres manzanas, sino por dos manzanas y tres parciales. AVANCEMOS POR DOS MANZANAS COMPLETAS y en base a su definición se estipula el 6%. En atención al pedido de factibilidad POR DOS MANZANAS COMPLETAS, la superficie total es de 16.223,74m², por tanto, corresponde el 6% de plusvalía (973.42m²). **Se propone** por tal concepto, la entrega de lotes 3, 4 y 5 de manzana 1, siendo la superficie de cada uno 336m², lo cual asciende a un total en metros cuadrados de 1.008, quedando a favor de esta parte la suma de 34.58m² a descontar en futura cesión adicional de etapa 8. Se adjunta croquis para su revisión. Se deja expresamente establecido que la palabra croquis hace mención a la individualización de lotes que se ofrece como cesión adicional, para que el Municipio pueda visualizar ubicación de los mismos, el plano, se reitera, se encuentra debidamente confeccionado y suscripto por profesional avalado conforme se acompaña nuevamente a la presente nota.
- 3) **Compensación de obras de infraestructura:** conforme esquema de propuesta realizada por Vtro Municipio, se expresa que la calle en donde se propone asfalto media calzada y cordón cuneta integrado (calle Pasteur al este de Mz 25) la misma fue donada por los Sres. Martino y Beraudo en forma completa conforme ordenanza N°1822 de 26/05/2008 y a fin de dar accesibilidad de calle a Manzana 25 propiedad de Renato y Mariela Morlachi. Por tal motivo esta parte propone realizar cordón cuneta y completar con ripio la parte que corresponda a ese sector. En el mencionado croquis, el municipio también solicita media calzada y cordón cuneta sobre calle Vecchioli. Cabe recordar que, en la mencionada calzada (Vecchioli), en etapa anterior, se había autorizado, la realización de ripio y compensar el asfalto en otra ubicación. Por tal motivo y en concordancia a lo resuelto en su momento por Vtro. Municipio, **se ofrece concretamente como compensación:** realizar cordón cuneta en calle Vecchioli y proceder a la realización de asfalto en media calzada con cordón cuneta integrado sobre calle

Pasteur, aunque se encuentre donada conforme mencionamos ut supra. Se adjunta croquis de propuesta.

- 4) **Libre deuda municipal:** se solicitó en varias oportunidades, incluso en diciembre de 2023 donde se canceló la totalidad de impuestos y tasas municipales, no solo por las manzanas objeto de este pedido de factibilidad sino del remanente del loteo (265 lotes precisamente). Atento a la falta de respuesta y tiempos demandados por Vtro Municipio, se han vencido TODOS, generando mayores costos para esta parte. Lo mismo ocurrió con factibilidades EPE y AGUA. (fs 7) (12 y 13)
- 5) Lo que no menciona el informe técnico, es **como se resolverá la Obra Estación Elevadora Sur** (Plan de cañería de impulsión y red de distribución cloacal, establecido en Ordenanza 2849/2020), debido a que la misma también fue CANCELADA EN SU TOTALIDAD, no solo por el área que corresponde a este pedido de factibilidad, sino por el remanente a urbanizar, conforme constancia se adjunta a la presente nota y aun no han informado plazos de obra y/o eventuales soluciones en caso de "demoras en la ejecución". Cabe mencionar que dicha ordenanza en su Art. 6, establece el plazo de 36 meses contados a partir de la cancelación del 50% de los pagos de los afectados. - (fs 8 y 9)

Por todo lo expuesto, **SOLICITO CON LA PREMURA QUE CONLLEVA DAR DEFINICION A ESTE PEDIDO, INGRESADO EN EL AÑO 2018**, cuya dilación pone en riesgo el giro social de RAMINICO SA, sociedad que presido y sustento de vida familiar, se expida sobre:

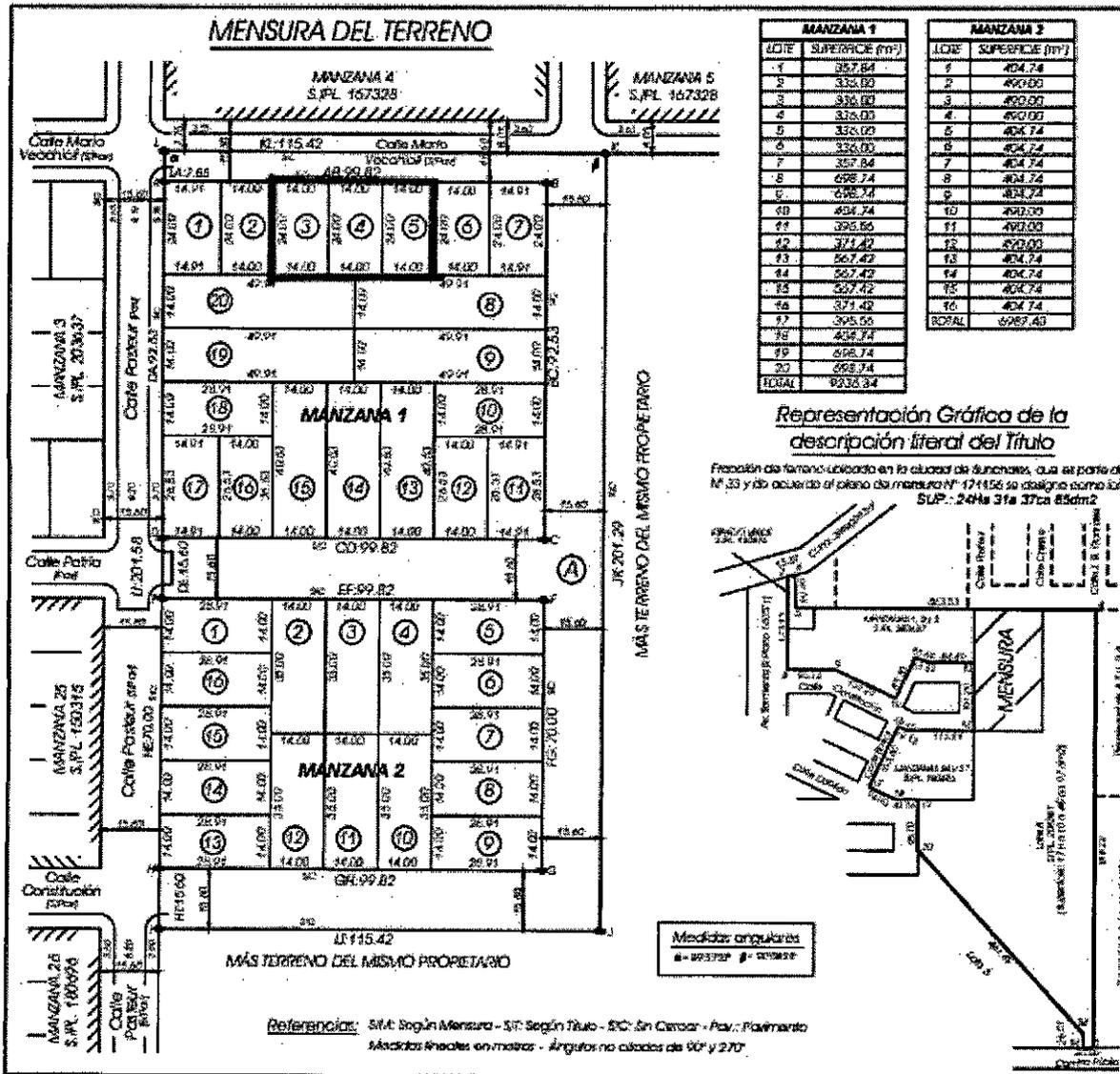
- 1) FACTIBILIDAD MANZANA 1 Y 2 SEGUN PLANO ADJUNTO SUSCRIPTO POR PROFESIONAL AVALADO. (fs 14)
- 2) SI SE ACEPTA PROPUESTA DE CESION ADICIONAL CONFORME SE ADJUNTA, EN CASO DE NEGATIVA FUNDAMENTAR MOTIVOS. (fs 5)
- 3) SE DESESTIME LA POSIBILIDAD IMPUESTA POR EL MUNICIPIO DE MANERA UNILATERAL DE LOTEAR 3 MANZANAS COMPLETAS LO CUAL NO ESTA DENTRO DE MIS POSIBILIDADES ACTUALES.
- 4) SI SE ACEPTA COMPENSACION DE OBRAS PROPUESTA, EN CASO DE NEGATIVA FUNDAMENTAR TECNICAMENTE LOS MOTIVOS. (fs 6)

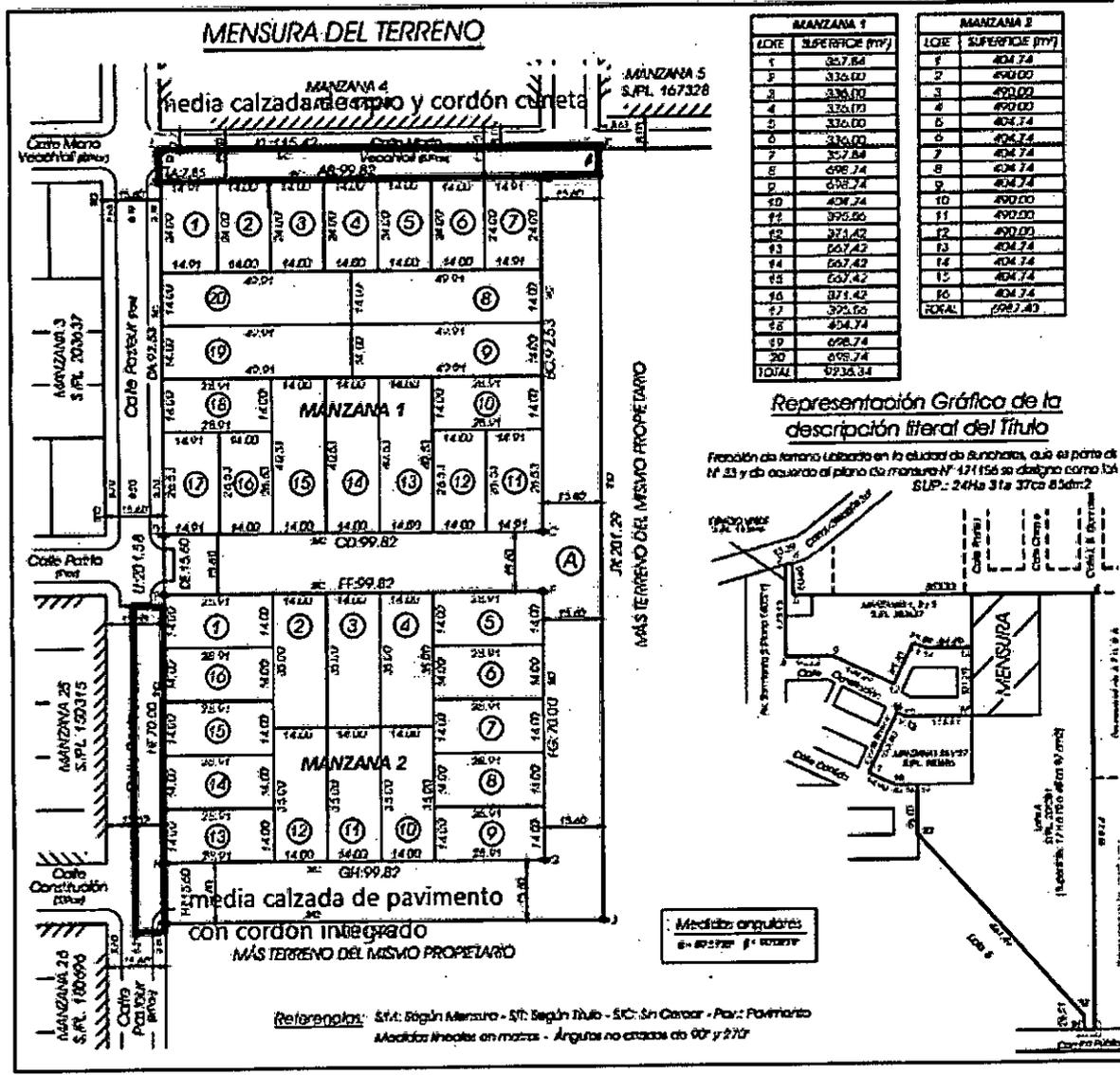
- 5) DEFINA PLAZO DE OBRA DE ESTACION ELEVADORA SUR Y/O EN SU DEFECTO QUE SOLUCION BRINDARAN A CADA PROPIETARIO RESPECTO A DICHO TEMA Y LIBRE DEUDAS LLEGADO EL MOMENTO DE ESCRITURACION.
- 6) TODO LO EXPUESTO SE SOLICITA BAJO APERCIBIMIENTO DE EXIGIR RENDICION DE CUENTAS E INICIAR LAS ACCIONES JUDICIALES EN RESGUARDO DE MIS DERECHOS CON MAS LOS DAÑOS Y PERJUICIOS OCASIONADOS Y/O LA ACCION QUE PUDIERA CORRESPONDER HACIENDO DESDE YA RESERVA DE LAS MISMAS. -

Sin más, y siendo que esta parte a demostrado cabalmente la buena fe y predisposición hacia Vtro. Municipio, Siendo ésta la Séptima etapa de urbanización, aguardo una pronta y satisfactoria respuesta. Saludo atte.-


CLAUDIA DUFFA
DNI. 18248822


DEBORA B. DOBLER
ABOGADA
Mat. Fº 120 - Tº I - Expte. 5480

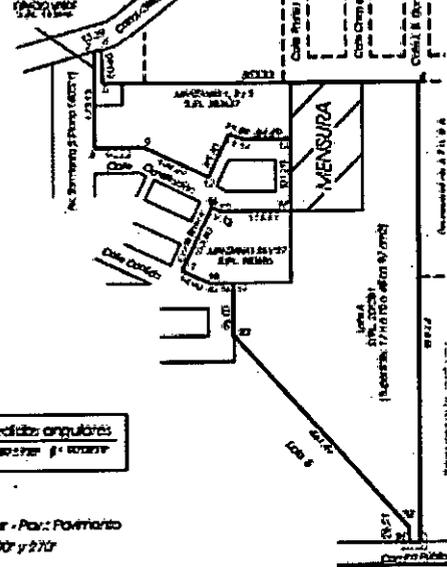




MANZANA 1		MANZANA 2	
LOTE	SUPERFICIE (m ²)	LOTE	SUPERFICIE (m ²)
1	327.84	1	404.74
2	336.00	2	404.00
3	336.00	3	404.00
4	336.00	4	404.00
5	336.00	5	404.74
6	336.00	6	404.74
7	327.84	7	404.74
8	404.74	8	404.74
9	404.74	9	404.74
10	404.74	10	404.00
11	395.00	11	404.00
12	371.42	12	404.00
13	404.74	13	404.74
14	404.74	14	404.74
15	404.74	15	404.74
16	371.42	16	404.74
17	395.00	17	404.74
18	404.74	18	404.74
19	404.74	19	404.74
20	404.74	20	404.74
TOTAL	6733.34	TOTAL	6987.40

Representación Gráfica de la descripción literal del Título

Finca de terreno ubicado en la ciudad de San Carlos, que es parte de N.º 23 y de acuerdo al plano de mensura N.º 171156 se designa como LA SUP.: 24Ha 31a 37ca 85dm:2



Medidas angulares
a = 90° y b = 270°



Municipalidad de Sunchales

Avda. Belgrano 103
Tel.: 3493-425500
www.sunchales.gob.ar

Municipalidad de Sunchales
Caja: 1 CAJA MUNICIPAL
Recibo: 114202 - 542560 F: 4/12/2023 07:08:31
Datos Cuota / Liquidacion Importe
LIQUIDACION NRO: 28166 8,184,225.37
Forma Pago
TRANSFERENCIA
TRANSFERENCIA

Nº Unidad	Contribuyente		Domicilio	
13079	RAMINICO S.A.		PATRIA Nº: 342	
Vencimiento: 04/12/2023	Puntitos al: 24/11/2023		Tipo Liquidación: DESCUENTO	
Filtro: Padrón: 0194413 Cpt: TGI Suburbano V. Hasta: 31/08/2023				
Detalle				
0194413	TGI Suburbano	2019	Ene Feb Mar Abr May Jun Jul Ago Set Oct Nov Dic	87020.50
0194413	TGI Suburbano	2020	Ene Feb Mar Abr May Jun Jul Ago Set Oct Nov Dic	51195.00
0194413	TGI Suburbano	2021	Ene Feb Mar Abr May Jun Jul Ago Set Oct Nov Dic	79015.75
0194413	TGI Suburbano	2022	Ene Feb Mar Abr May Jun Jul Ago Set Oct Nov Dic	182093.38
0194413	TGI Suburbano	2023	Ene Feb Mar Abr May Jun Jul Ago	1466527.50
Pago Total:				\$ 8,184,225.37

IMPORTE DE LA DEUDA \$ 8,184,225.37



CONTRIBUYENTE



Municipalidad de Sunchales

Avda. Belgrano 103
Tel.: 3493-425500
www.sunchales.gob.ar

LIQUIDACION Nro: 28166

Nº Unidad	Contribuyente		Domicilio	
13079	RAMINICO S.A.		PATRIA Nº: 342	
Vencimiento: 04/12/2023	Puntitos al: 24/11/2023		Tipo Liquidación: DESCUENTO	
Filtro: Padrón: 0194413 Cpt: TGI Suburbano V. Desde: 01/08/2023 V. Hasta: 31/08/2023				
IMPORTE DE LA DEUDA				\$ 8,184,225.37



Municipalidad de Sunchales

Avda. Belgrano 103
Tel.: 3493-425500
www.sunchales.gob.ar

Municipalidad de Sunchales
Caja: 1 CAJA MUNICIPAL
Recibo: 114202 - 542561 F: 4/12/2023 07:09:26
Datos Cuota / Liquidacion Importe
LIQUIDACION NRO: 28165 354,347.83
Forma Pago
TRANSFERENCIA
TRANSFERENCIA

Nº Unidad	Contribuyente		Domicilio	
13079	RAMINICO S.A.		PATRIA Nº: 342	
Vencimiento: 04/12/2023	Puntitos al: 24/11/2023		Tipo Liquidación: DESCUENTO	
Filtro: Cpt: TGI Suburbano V. Desde: 01/08/2023 V. Hasta: 30/11/2023				
Detalle				
0194413	TGI Suburbano	2023	Set Oct Nov	
Pago Total:				\$ 354,347.83

IMPORTE DE LA DEUDA \$ 354,347.83



CONTRIBUYENTE



Municipalidad de Sunchales

Avda. Belgrano 103
Tel.: 3493-425500
www.sunchales.gob.ar

LIQUIDACION Nro: 28165

Nº Unidad	Contribuyente		Domicilio	
13079	RAMINICO S.A.		PATRIA Nº: 342	
Vencimiento: 04/12/2023	Puntitos al: 24/11/2023		Tipo Liquidación: DESCUENTO	
Filtro: Cpt: TGI Suburbano V. Desde: 01/08/2023 V. Hasta: 30/11/2023				
IMPORTE DE LA DEUDA				\$ 354,347.83



Municipalidad de Sunchales
 Avda. Belgrano 1
 Tel.: 3493-42550
 www.sunchales.gov.ar

Nº Unidad: **13079**
 Contribuyente: **RAMINICO S.A.**

Vencimiento: **29/12/2023** Puntitos al: **29/12/2023**

Filtro: Padrón: 0194415 Cpt: Cloacas V. Hasta: 31/08/2023

		Detalle												
		2020	2021		2022		2023		2024		2025		2026	
Cloacas		Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Set	Oct	Nov	Dic	Total
0194415	Cloacas													428494.22
0194415	Cloacas													2885173.09
0194415	Cloacas													3694794.50
0194415	Cloacas													3464171.50

Pago Total: \$ 10,472,644.22

Municipalidad de Sunchales

Avda. Belgrano 103
 Tel: 3493-425500
 www.sunchales.gov.ar

Caja: 1 CAJA MUNICIPAL

Recibo: 116243 - 551314 F: 29/12/2023 07:56:04

Datos Cuota / Liquidacion Importe

LIQUIDACION NRO: 28715 10.472.644.2

Forma Pago

TRANSFERENCIA

00	428494.22
.87	2885173.09
	3694794.50
	3464171.50

IMPORTE DE LA DEUDA

\$ 10,472,644.22



CONTRIBUYENTE



Municipalidad de Sunchales

Avda. Belgrano 103
 Tel.: 3493-425500
 www.sunchales.gov.ar

LIQUIDACION
Nro: 28715

Nº Unidad: **13079**
 Contribuyente: **RAMINICO S.A.**

Vencimiento: **29/12/2023** Puntitos al: **29/12/2023** Coeficientes: **70%**

Filtro: Padrón: 0194415 Cpt: Cloacas V. Hasta: 31/08/2023 V. Hasta: 31/08/2023

Domicilio: **PATRIA N°: 342**

Tipo Liquidación: **DESCUENTO**

IMPORTE DE LA DEUDA

\$ 10,472,644.22



Municipalidad de Sunchales
 Avda. Belgrano 103
 Tel.: 3493-425500
 www.sunchales.gob.ar

Municipalidad de Sunchales

Avda. Belgrano 103
 Tel.: 3493-425500
 www.sunchales.gob.ar

Nº Unidad 13079	Contribuyente RAMINICO S.A.
Vencimiento: 29/12/2023	Punitorios al: 29/12/2023
Filtro: Padrón: 0194415 Cpt: Cloacas V.Desde: 01/09/2023 V.Desde: 01/01/2023	
Detalle	
0194415	Cloacas 2023

Caja: I CAJA MUNICIPAL
 Recibos: 16243 - 551315 Fi: 29/12/2023 07:56:04
 Datos Cuota / Liquidación
LIQUIDACION NRO: 28716
 Forma Pago
TRANSFERENCIA
 Importe
1,192,407.77
 Pago Total: **\$ 1,192,407.77**

IMPORTE DE LA DEUDA \$ 1,192,407.77



CONTRIBUYENTE



Municipalidad de Sunchales
 Avda. Belgrano 103
 Tel.: 3493-425500
 www.sunchales.gob.ar

LIQUIDACION
Nro: 28716

Nº Unidad 13079	Contribuyente RAMINICO S.A.	Domicilio PATRIA N°: 342
Vencimiento: 29/12/2023	Punitorios al: 29/12/2023	Tipo Liquidación: DESCUENTO
Filtro: Padrón: 0194415 Cpt: Cloacas V.Desde: 01/09/2023 V.Desde: 01/09/2023		
Coeficientes: -35%		

IMPORTE DE LA DEUDA \$ 1,192,407.77

MUNICIPALIDAD DE SUNCHALES

Mesa de entrada y movimientos

Nº Exp. Int.:

00002210/2023

Año

2023

Letra

R

Iniciado por

RUBIOLO HECTOR

Motivo

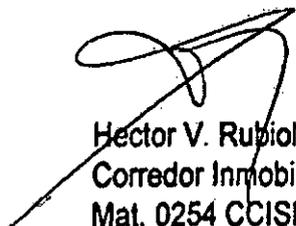
RUBIOLO HECTOR S/FACTIBILIDAD ETAPA 7 LOMAS DEL SUR

Fecha Carga

27/11/2023


MESA DE ENTRADA
 Municipalidad de Sunchales

... para poder avanzar con los temas pendientes para concluir con la Factibilidad de referencia, le saludamos atte.


 Hector V. Rubiolo
 Corredor Inmobiliario
 Mat. 0254 CCISF
 3493 - 15402537


 Claudia M. Buffa
 Presidente Raminico S.A.
 DNI. 18.248.822
 Patria 342 - Sunchales - SF

Sunchales, 27 de Noviembre de 2023

Al
Secretario de Gestión
Ing. Néstor López
Municipalidad de Sunchales

c/ copia a Intendente Municipal

Ref. : FACTIBILIDAD ETAPA 7 –LOMAS DEL SUR

As.: Reunión 04 de Agosto – Municipalidad de Sunchales
por MS - Sr. L. Lamberti – Ing. N. López – Arq. S. Scándalo
por LDS – Arq. C. Maccario – Cl. H. Rubiolo

Dando continuidad a la reunión de referencia, donde se han conversado temas relacionados a las gestiones iniciadas el 31 de Julio de 2017 para la Factibilidad de Etapa 7 de Lomas del Sur y de acuerdo a lo solicitado se amplía información de los temas siguientes:

1 –Factibilidades de Servicios:

En respuesta a lo requerido se efectuaron nuevos pedidos que se adjuntan en notas:

- Coop. De Agua Potable (27-Oct-2023)
- Empresa Provincial de la Energía (Nota 242-23-CSSN)

2 –Plano de Mensura de Etapa 7

Se mantiene el esquema de 54 lotes y de acuerdo al croquis adjunto.

3 –Lotes Plusvalía

De acuerdo a la Ordenanza 2318/2013, se da cumplimiento a la superficie requerida de 1.414,84 m2 con afectación de los lotes 1,2 y 3 de la Manzana Nro. 3 (parcial) y de acuerdo a croquis adjunto.

4 –Saldo Tasas y Obra Cloacas:

Quedamos al aguardo de comunicación para coordinar montos y fechas de los desembolsos.

En la espera de poder avanzar con los temas pendientes para concluir con la Factibilidad de referencia, le saludamos atte.


Hector V. Rubiolo
Corredor Inmobiliario
Mat. 0254 CCISF
3493 – 15402537


Claudia M. Buffa
Presidente Raminico S.A.
DNI. 18.248.822
Patria 342 – Sunchales - SF

Sunchales, 27 de octubre de 2023.-

Sres. de:

RAMINICO S.A.

PRESENTE

De nuestra mayor consideración:

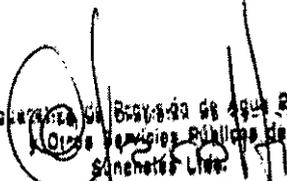
En respuesta a vuestra solicitud de fecha 27/10/2023 de factibilidad de otorgamiento del servicio de agua potable para un sector de un inmueble de su propiedad (identificado bajo partida N°08-11-00-060803/0450-2), que forma parte del lote A del plano de mensura N°204381/2017, sección 19 de esta ciudad de Sunchales, provincia de Santa Fe, tratándose el sector referido de dos manzanas completas identificadas con los N°1 y 2, y de parte de las manzanas identificadas con los N°3, 4 y 5, las que cuentan en conjunto con una superficie de 23.569,54 m², las que se componen de 54 lotes (hay 20, 16, 6, 5 y 7 lotes en las manzanas 1, 2, 3, 4 y 5 respectivamente), según datos y medidas obrantes en el proyecto de mensura parcial, urbanización y loteo elaborado y suscripto por el agrimensor Raúl Armatti que nos acompaña, en las que llevarán a cabo la Etapa 7 del loteo denominado “Lomas del Sur” con fines residenciales, 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), siempre que la obra de tendido de red e infraestructura necesaria para la prestación del servicio se realice de conformidad al proyecto elaborado por la Cooperativa a tal fin, y Uds. hayan abonado en su totalidad el precio de la obra solicitada (cargo de infraestructura, cargo de incorporación y cargos de conexión de corresponder), según régimen tarifario vigente a la fecha de la efectiva realización de la obra.

Informamos asimismo que esta factibilidad se otorga por el lapso de 6 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 Servicios de Agua Potable
 Obras y Servicios Públicos de
 Sunchales Ltda.
CRISTIAN MAROTTI
 GERENTE

CERES, 06 de Noviembre de 2023

Nota N°242-23-CSSN

Ref.: Nota N.º 2-2022-5897

Ref.: Solicitud de factibilidad para el Loteo urbano "Lomas del Sur" (Etapa 7 - 54 Lotes).
Sunchales.

Sra. Presidente
Claudia Maria Buffa.
Raminico S.A.
S / D:

De nuestra consideración:

En respuesta a vuestra nota, de fecha 27/10/2023 a través de la cual ha solicitado actualización de la prefactibilidad de suministro para el Loteo "Lomas Del Sur", manzana "1" (20 lotes), Manzana "2" (16 lotes), parte manzana "3" (6 lotes), parte Manz"4" (5 lotes) y parte manzana "5" (7 lotes). Fracción del lote "A" según plano de mensura, identificado con P.I.I. N.º 08-11-00 060803/0450, Propiedad de Raminico Sociedad Anónima, en la localidad de Sunchales, cumplimos en informarle lo siguiente:

En virtud de las condiciones y capacidad disponible en la infraestructura que abastece la zona de influencia eléctrica de vuestro emprendimiento, se informa que se podrá abastecer los 54 lotes previstos una vez satisfechas las condiciones técnicas económicas que establecen las normas en vigencia para este tipo de suministro, debiendo materializarse obras de infraestructura eléctrica en Media Tensión (MT) y Baja Tensión (BT) según se detallan a continuación:

- Construcción y/o reforma, de acuerdo a proyecto, de la Línea de Media Tensión (LMT) que vinculará las Subestaciones Transformadoras (SET) necesarias para vuestro predio.
- Provisión y montaje de la cantidad de SET que el proyecto determine según disposición y potencia solicitada.
- Tendidos en BT reglamentarios utilizando para ello conductores con conductor preensamblado de 3x70/50/25mm y/o 3x95/50/25mm según lo determine el proyecto debiendo coordinar con la Jefatura de Agencia Sunchales el punto de suministro y las obras a realizar.

Empresa Provincial de la Energía de Santa Fe

Unidad Contrataciones de Servicios – Sucursal Territorial Noroeste – Vera Mujica s/n – Ceres (Santa Fe)

legencia@epe.santafe.gov.ar - www.epe.santafe.gov.ar

ORDENANZA 2318 / 2013 – Plusvalía – Etapa 7

