



H. Concejo Municipal Arroyo Seco

Belgrano 698 - Tel-Fax (03402) 427358
2128 Arroyo Seco - Pcia. Santa Fe

ORDENANZA 3151/23

VISTO:

El expediente Administrativo N° 23.020 año 2013; por el cual se inicia un proyecto urbanizador a nombre de Rebecca Aldo Domingo y Ot, y;

CONSIDERANDO:

Que, en lo sucesivo se han dictado las siguientes Ordenanzas: N° 2243/14 que aprueba la 1° Etapa del desarrollo en 73 lotes para ProCreAr y su complementaria N° 2294/14 que reconoce al nuevo titular del Fideicomiso Inmobiliario y de Garantía Barrio Arroyo Seco, Sr. Ariel Fabio Ribeca; y garantiza las obras de esta etapa formalizando convenios con transferencia de las manzanas nro 12 y 21 a favor de la municipalidad.

Que, en las mencionadas ordenanzas se ha definido el **FORMATO DE AMANZAMIENTO** total del predio, resultando 31 manzanas sin subdivisión de lotes, más 4 manzanas que totalizan 73 lotes destinados a la PRIMERA ETAPA de Pro.Cre.Ar; con sus respectivas donaciones de calles y espacios verdes conjuntamente con los Reservorios y aprobados por el Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente expediente 01802-0008974-5 y resolución 0139/14.

Que, si bien dentro del expediente consta un ofrecimiento de RESERVA FISCAL, el mismo, no ha sido formalizado hasta la fecha.

Que, atento al estado del expediente principal y el consentimiento brindado por los firmantes a la nota ingresada en fecha 04/04/2023 con el nro 1.000.977, y con el norte en la economía procedimental, ante la celebración de un nuevo contrato de fideicomiso “Don Aldo” Nro. 239 en fecha 19/12/2022, así como la extinción de los fideicomisos anteriores y la exclusión del Grupo Lands SA como fiduciario, su sustituto Marcelo Juan Borghi y los Sres. Alejandro Gilli y Federico Gilli como fiduciantes y beneficiarios del Fideicomiso Inmobiliario y de Garantía Barrio Arroyo Seco y Fideicomiso de Administración Loteo Don Alejandro, corresponde darle continuidad al trámite con el fideicomiso “Don Aldo”, representado por el Fiduciario titular y según el contrato mencionado, con obras a cargo de la Desarrolladora – Fiduciante Adquirente Cooperativa de Vivienda, Consumo y Provisión de Servicios Públicos Ltda.

Que, a los fines de ordenar las instancias técnico administrativas del presente emprendimiento urbanístico, es preciso dictar la **FACTIBILIDAD DE TRAMITE DE FRACCIONAMIENTO**.

POR ELLO:

**EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
SANCIONA LA PRESENTE
ORDENANZA**

Artículo 1°: Otórguese continuidad al trámite iniciado por el señor ALDO D. RIBECCA, mediante Expediente Administrativo Principal N° 23.020 del año 2013, al nuevo **contrato de Fideicomiso “DON ALDO”**, Escritura N° 239 de fecha 19/12/2022 F° 683 Escribana autorizante ASTRID TAUZY, Titular del Registro N° 517 de Rosario; cuyos suscriptos son: **Ariel Fabio RIBECCA** DNI N° 17.712.219 y **Daniela Judith RIBECCA** DNI N° 21.510.226, quienes los hacen en calidad de “**Fiduciantes Enajenantes, Beneficiarios A**”; **Bautista RIBECCA** DNI N° 42.704.681, en carácter de “**Fiduciario Titular**”; **Miguel Ángel SOTO** DNI N° 14.972.916, representante de la **COOPERATIVA DE VIVIENDA, CONSUMO Y PROVISION DE SERVICIOS PUBLICOS ROSARIO LTDA**, CUIT N° 30-64212067-7, en su carácter de Presidente y en calidad de “**Fiduciantes y Beneficiarios C**”.

Artículo 2°: Otórguese **FACTIBILIDAD DE TRAMITE DE FRACCIONAMIENTO**, a las 31 manzanas resultantes del Plano N° 185.721/14, aprobado por Ordenanza N°

2294/14 y que se identifican catastralmente como: N° 30.238; 30.239; 30.241; 30.242; 30.192; 30.193; 30.223; 30.195; 30.196; 30.197; 30.198; 30.199; 30.200; 30.201; 30.202; 30.203; 30.204; 30.205; 30.206; 30.207; 30.208; 30.214; 30.215; 30.209; 30.217; 30.216; 30.210; 30.211; 30.216; 30.218; 30.219 y 30.220 y que como ANEXO I acompañan la presente.

La presente no constituye aprobación de loteo, el cual podrá concretarse en el caso de dar cumplimiento a la Ordenanza N° 1683/07 y sus modificatorias. Como así también las Ordenanzas N° 2163/13 y N° 2176/13 correspondiente a Reserva Fiscal.

Artículo 3°: El solicitante deberá ejecutar, a su cargo, dentro del PLAZO IMPROROGABLE de UN AÑO, contado a partir de la fecha de promulgación de la presente, las siguientes obras de infraestructura:

- a) Abovedamiento de calles.
- b) Nivelación de desagües, alcantarillas y zanjeo.
- c) Red de distribución de Agua Potable.
- d) Red de Cañerías para Desagües Cloacales.
- e) Alumbrado Público según la normativa vigente Ordenanza N° 2765/19 y Red de baja tensión domiciliaria según la normativa de la Empresa Provincial de la Energía.
- f) Arbolado sobre vereda.
- g) Veredas, pasillos y cruce de calles reglamentarios.
- h) Cordón cuneta
- i) Estabilizado de calles con escoria.
- j) Red de Gas Natural (de acuerdo a la normativa de Litoral Gas).
- k) Diseño Geométrico de Calzada.
- l) Carteles indicadores de calles, según formato que indique la Secretaria de Obras y Servicios Públicos. En el caso de que las calles no posean nombre al momento de cumplir la presente obligación, deberán colocarse los carteles y luego el municipio los rotulara.

Los proyectos de obras a ejecutar que fueran evaluados por los sectores técnicos respectivos, se encuentran insertos en el Expediente Administrativo pertinente.

Todas las obras dispuestas en el presente articulado se ejecutarán conforme a las indicaciones y especificaciones técnicas que determine la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad, quien realizará la pertinente supervisión e inspección antes de proceder a la Recepción de las mismas e incorporación al dominio público municipal.

El solicitante queda obligado a proceder al mantenimiento de las mejoras indicadas precedentemente por el término de 1 año, a partir de la fecha real de ejecución. Una vez vencido el plazo de mantenimiento, el municipio podrá proceder a su recepción definitiva.

Artículo 4°: Se deja perfectamente establecido que la presente no refiere a aprobación de loteo, por tanto y hasta tanto no se apruebe definitivamente contra visación definitiva de plano de subdivisión y mensura, se prohíben las radicaciones, construcciones, edificaciones, otorgamiento de conexiones de luz, agua, cloacas y todas aquellas gestiones y/o aprobaciones inherentes a un loteo aprobado.

Artículo 5°: Una vez aprobado definitivamente los planos de la urbanización por parte del municipio, comenzaran a ser liquidadas la tasa general de inmuebles por los servicios que efectivamente se presten, mientras que el servicio de agua potable, solo se liquidará a los titulares de las fincas que lo soliciten.

Artículo 6°: En cumplimiento del inciso d) del Artículo 11.2°, e inciso d) del Artículo 11.1° de la ordenanza N° 1579/05, y sus modificatorias, liquídese el DERECHO DE ENLACE AL SISTEMA PUBLICO DE AGUA Y CLOACAS por cada lote resultante. La liquidación se efectuará en forma global, al iniciador del trámite o a quien o quienes legal-



H. Concejo Municipal Arroyo Seco

Belgrano 698 - Tel-Fax (03402) 427358
2128 Arroyo Seco - Pcia. Santa Fe

mente le sucedan. Los valores serán liquidados al importe que corresponda según las reglamentaciones que al respecto rijan al momento real de facturación.

Artículo 7º: El presente otorgamiento de FACTIBILIDAD TECNICA DE FRACCIONAMIENTO, tendrá vigencia de un año, a partir de la promulgación de la presente, período en el cual se deberá dar cumplimiento total de la Ordenanza N° 1683/07 y sus modificaciones. Si transcurrido el plazo otorgado, no se hubiera dado cumplimiento parcial o total, la presente caducará en forma absoluta, hecho éste que no podrá generar responsabilidad del municipio hacia los iniciadores del trámite o quien o quienes legalmente le sucedan, o hacia terceros, siendo los loteadores (o quienes legalmente le sucedan), únicos responsables.

Teniendo en cuenta que la presente no reviste el carácter de aprobación de loteo, los solicitantes (o quienes legalmente le sucedan), deberán abstenerse de proceder a la venta o publicación de lotes, hasta tanto se otorgue la aprobación definitiva y el Sector Catastro de la Municipalidad proceda a su inscripción, mediante el plano definitivo, debidamente autorizado. Podrá otorgarse aprobación del plano, una vez ejecutadas todas las obras de infraestructura, salvo la obra de Red de Gas Natural dispuesta por la Ordenanza N° 2698/18.-

Artículo 8º: Una vez cumplimentadas todas las obras de infraestructura exigidas en la presente ordenanza y todas aquellas exigencias que el municipio considere inherentes para visar un loteo, dentro del año de su sanción, podrá el municipio otorgar la aprobación definitiva del loteo, aprobar el plano concluyente de mensura, de lo que se desprenderá su inscripción en el Sector Catastro, momento en el cual será posible la venta de lotes. Previo a la confección de la ordenanza de aprobación de loteo, los titulares deberán presentar un certificado de convalidación de titularidad del inmueble.

Al momento de la presentación del Plano definitivo de Mensura, deberá contar con el libre multa y libre deuda municipal.

Artículo 9º: Infórmese fehacientemente de lo aquí resuelto a los solicitantes, a los propietarios del predio, como así también a las áreas administrativas que correspondan, a los fines que estimen inherentes.

Artículo 10º: Regístrese, comuníquese y archívese.-

**SALA DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL,
10 DE MAYO DE 2023.**