

ORDENANZA N°: 5841/18.-

Ramallo, 18 de octubre de 2018

VISTO:

El Expediente Administrativo N° 4092-17729/17, caratulado: “Mykasa Desarrollos Inmobiliarios, solicita modificación de factores FOT y Densidad Poblacional en Circ.: II, Secc.: B, Cha.: 10, Manz.: 10 ba, Parcela: 8 (Complejo Las Moras)”, y lo dispuesto por las Ordenanzas N° 5691/17 (Título XV), la Ley N° 8912 y la N° 14.449; y

CONSIDERANDO:

Que en el marco del expediente referenciado la desarrolladora MYKASA, ha solicitado respecto del inmueble designado catastralmente como: Circunscripción II, Sección B, Chacra 10, Manzana 10 ba, Parcela 8, Partida Inmobiliaria N° 22.448 de la localidad de Villa Ramallo, una modificación del Factor de Ocupación Total (FOT) que va desde el 0,6 (permitido) al 0,8 (solicitado) y de una densidad poblacional de 130 hab/Ha, a 240 hab/Ha;

Que la mencionada firma ha solicitado el cambio del Factor de Ocupación Total (FOT) y Densidad Poblacional, con la finalidad de desarrollar en el inmueble un complejo de 16 nuevas unidades funcionales de vivienda; y que de acuerdo a la Ord. N° 5684/17 (COUT), se aprueban nuevos indicadores urbanísticos que llevan el Factor FOT de 0,6 a 0,8 que es el requerido;

Que dicho emprendimiento redundará en un mayor movimiento económico en la zona, y la generación de empleos directos e indirectos;

Que la firma emprendedora a su vez, ofrece dar en pago en concepto de Contribución por Mejoras y Tributo sobre Plusvalías (Ordenanza N° 5691/17, Título XV), la entrega de treinta (30) artefactos completos para alumbrado público de tipo led, cuyo costo está estimado en Pesos Trescientos Mil (\$ 300.000,00) y los cuales serán ubicados en diferentes puntos de la Ciudad;

Que deberá previamente a obtener la certificación del cambio de zonificación, cumplimentar con la acreditación de la titularidad del inmueble y demás recaudos administrativos que se le exijan;

Que las facultades conferidas en la ley 14.449, en los Art. 25° y 28° de la Ley 6769/58 “Ley Orgánica de las Municipalidades”, de la Prov. De Buenos Aires y en los Art. 5° y 7° de la Ley 8912 establecen que es potestad del Municipio la delimitación de sus territorios;

Que resulta necesario promover la norma legal que modifique la Ordenanza N° 493/81 de Delimitación de Áreas y Zonificación según Usos convalidada provincialmente;

Que a su vez, la presente será incorporada al nuevo Código de Ordenamiento Urbano y Territorial para su posterior convalidación provincial;

POR TODO ELLO, EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RAMALLO EN USO DE SUS ATRIBUCIONES, SANCIONA CON FUERZA DE;

ORDENANZA

ARTÍCULO 1°) Modifíquese la **Ordenanza 493/81** y establécese para la edificación a ----- desarrollarse sobre el inmueble designado catastralmente como: **Circ. II - Secc. B - Cha. 10 - Manz. 10 “ba” - Parcela 8 - Partida Inmobiliaria 22.448 de la Localidad de Villa Ramallo;** los siguientes valores urbanísticos:
F.O.T.: 0,8

Densidad Poblacional: 240 hab/Ha.-----

ARTÍCULO 2°) Aplíquese a “Desarrollos Inmobiliarios MYKASA”, la alícuota por la Contribución por Mejoras y Tributo sobre Plusvalías según lo dispuesto en la Ordenanza N° 5691/17.-----

ARTÍCULO 3°) Para cubrir la alícuota de plusvalía mencionada en el artículo anterior, adjudicase en concepto de pago a **"LA MUNICIPALIDAD"**, la entrega de treinta (30) artefactos completos Led IP 66 (sellado) de 200 wats de potencia cada uno.----

ARTÍCULO 4°) Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir con “Desarrollos Inmobiliarios MYKASA” el Convenio que se adjunta y cuyo modelo se identifica como **Anexo I.**-----

ARTÍCULO 5°) Elévese a la Dirección de Asistencia Urbana y Territorial dependiente del Gobierno Provincial, para obtener el Decreto de Convalidación respectivo.-

ARTÍCULO 6°) Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-----

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RAMALLO EN SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 18 DE OCTUBRE DE 2018.-----

LEONEL EZEQUIEL AMAYA
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



SERGIO COSTOYA
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

CONVENIO

En la Ciudad de Ramallo, a los días del mes de del año 2018, entre el Sr. **Ricardo Carlos PEKAREK**, DNI.N°10.625.879, con domicilio legal en calle Pichincha N° 1145 de la Ciudad Autónoma de Bs As, Provincia de Buenos Aires, en adelante denominado "**LA DESARROLLADORA**" por una parte, y por la otra parte la **MUNICIPALIDAD DE RAMALLO**, representada en este acto por el Intendente Municipal don **MAURO DAVID POLETTI**, D.N.I.N° 23.607.992, en adelante denominada "**LA MUNICIPALIDAD**" con domicilio en Avenida San Martín y Belgrano de la Localidad de Ramallo, convienen celebrar el presente convenio, sujetándose a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Antecedentes: Que "**LA DESARROLLADORA**" ha formalizado la compra de un inmueble designado catastralmente como: Circunscripción II, Sección B, Chacra 10, Manzana 10 ba, Parcela 8, Partida Inmobiliaria N° 22.448, de la localidad de Villa Ramallo, Partido de Ramallo.- Que la misma ha solicitado sobre dicho bien la construcción de un inmueble y para lo cual solicita la modificación del Factor de Ocupación Total (FOT) sobre la referida parcela, que va desde el 0,6 (permitido), al 0,8, y que implicaría además el cambio de la Densidad Poblacional establecida que va de 130 hab./Ha (permitido) a 240 hab./Ha.- Para la consecución de dicho cambio se requiere la necesaria intervención del Honorable Concejo Deliberante de Ramallo, quien deberá sancionar la respectiva ordenanza que la autorice.-----

SEGUNDA: Objeto: En compensación de la excepción del FOT y Densidad Poblacional aludidos en la cláusula anterior, se celebra el presente acuerdo que tiene por objeto el abono por parte de "**LA DESARROLLADORA**", de la contribución de mejoras prevista por la Ordenanza Fiscal e Impositiva N°5691/17, Título XV, artículo 210, Apartado B) inciso I), y lo normado por el artículo 46 inc. d) de la Ley N°14.449.- Para ello "**LA DESARROLLADORA**" propone y la "**LA MUNICIPALIDAD**" acepta en concepto de pago de Contribución por Mejoras y Tributo sobre Plusvalías (Ordenanzas N° 5691/17, Título XV), la entrega de treinta (30) artefactos completos Led IP 66 (sellado) de 200 wats de potencia cada uno, para alumbrado público, cuyo costo está estimado en Pesos Trescientos Mil (\$ 300.000,00).- Asimismo, se deberá abonar la suma correspondiente a Derechos de Construcción y sellados que se requiere para la aprobación de cualquier obra a regularizar.-----

TERCERA: "**LA MUNICIPALIDAD**" acepta el canon del tributo de plusvalía en los términos ofrecidos en la cláusula anterior.- Se deja establecido que "**LA DESARROLLADORA**" deberá previamente a obtener la certificación del cambio de indicadores, cumplimentar con la acreditación de la titularidad del inmueble y demás recaudos administrativos que se le exijan.-----

CUARTA: Las partes acuerdan que con el pago de la entrega acordada y la aprobación de la obra detallada en la cláusula segunda de este convenio, se da por plenamente cumplido el pago de la contribución de mejoras prevista por la Ordenanza Fiscal e Impositiva N°5691/17, Título XV.- Ante el supuesto de que por cualquier circunstancia o motivo "**LA DESARROLLADORA**" no diera cumplimiento a la entrega comprometida y mencionada anteriormente, "**LA MUNICIPALIDAD**", se reserva el derecho de determinar el valor de la contribución de mejoras en cuestión y exigir su pago por los medios administrativos y/o judiciales pertinentes.-----

QUINTA: El presente se formaliza previa convalidación por parte del Honorable Concejo Deliberante Municipal.-----

SEXTA: El presente convenio se regirá por lo establecido por la Ordenanza N° 5691/17, Título XV, Ley N° 14.449, la ley 6769/58 "Ley Orgánica de las Municipalidades, el Reglamento de Contabilidad y Administración para las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires, las Leyes, Ordenanzas, Decretos, Resoluciones y reglamentaciones administrativas vigentes que rigen dicha actividad, y demás normas de aplicación, y las que al respecto dictare la Municipalidad de Ramallo en ejercicio de sus propias facultades y de las que le otorgan las leyes y la Constitución de la Provincia de Bs. As.-----

SÉPTIMA: Para cualquier cuestión administrativa, judicial o extrajudicial que se suscitare entre los contratantes con motivo del presente contrato, los mismos constituyen domicilios legales en los citados al comienzo de este instrumento, y se someten incondicionalmente la Jurisdicción y competencia de los Tribunales Ordinarios de la

Provincia de Buenos Aires, con sede en la Ciudad de San Nicolás, renunciando a todo otro fuero o jurisdicción, incluso al Federal. -----
Plenamente de acuerdo con las cláusulas precedentes, previa lectura y ratificación firman los contratantes dos ejemplares de idéntico tenor y a un mismo efecto en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.-----