



Honorable Concejo Municipal de Roldán

Edificio “ ING. VICTOR HUGO ZIRALDO “

E. López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

ORDENANZA N°862/15

VISTO:

Que mediante la Resolución N° 14 dictada por la Comuna de Roldan, en fecha 28 de septiembre de 1976, se resolvió aceptar la donación realizada por la Sra. María Eugenia Street, por sí y en representación de sus hermanos Rodolfo Cesar Guillermo y Fernando Carlos Alberto, de los terrenos de su propiedad, que componen las calles y espacios verdes, conforme al plano N° 88.853 año 1976.

Que no obstante efectuada la aceptación, la donación no resultó perfeccionada por cuanto el proyecto de loteo nunca se efectivizó, ni se inscribió como tal ante el Registro General de Rosario, ni se efectuó la tradición de los terrenos a favor de la Comuna.

Que por otra parte y concluido que fuera el llamado “Proceso de Reorganización Nacional”, vigente desde el 24 de marzo de 1976 e instaurado por el Gobierno de Facto, se comprueba que las sucesivas autoridades democráticas locales no procedieron, a través de sus órganos competentes, a ratificar la aceptación de dicha donación, por cuanto la Resolución N° 14, de fecha 28/09/1976, de aceptación de donación, constituyó un acto administrativo emanado del funcionario designado bajo dicho régimen.

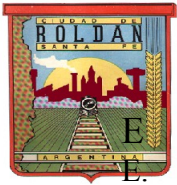
Que conforme lo establece nuestro Código Civil (Art. 1792), toda donación se entenderá perfeccionada cuando el donatario la haya aceptado. Que conforme se desprende de lo regulado por el Artículo 39 de la Ley Nro. 2756, resulta facultad excluyente del Concejo Municipal “Aceptar o rechazar las donaciones o legados que se hicieran al Municipio...”. En el caso de la Resolución N° 14 de fecha 28/09/1976, la donación efectuada no ha sido ratificada por el Concejo Municipal mediante Ordenanza, razón por la cual no podrá considerarse vigente el ofrecimiento formulado en la misma.

Que no obstante ello, resulta necesario regularizar la situación planteada, teniendo en cuenta los intereses y derechos de la Comuna como así también el bienestar de toda la población de Roldán, lo que impone resolver la cuestión del modo más favorable para todas las partes involucradas; en tanto y en cuanto no se afecte el interés público.

Y CONSIDERANDO:

Que los terrenos objeto de la donación inicial, fueron los designados como lotes 22 d según plano N° 65.124 año 1971 y 22 cII según el plano 84.116 año 1975, realizados por el Ingeniero Moises Chababo, Agrimensor Jorge R. Irigoyen e ingeniero geógrafo Edgardo Mendez en mayo de 1976. La superficie donada asciende a la cantidad de doce mil seiscientos cuarenta y un metros cuadrados cincuenta y ocho decímetros cuadrados, correspondiendo diez mil trescientos ochenta y tres metros cuadrados con noventa y ocho decímetros cuadrados, a calles públicas y dos mil doscientos cincuenta y siete metros cuadrados con sesenta decímetros cuadrados a un espacio verde ubicado en la manzana D.

Que los inmuebles a los que hace referencia la Resolución N° 14 de fecha 28/09/1976, han sido adquiridos por un nuevo propietario, conforme surge de la Escritura Pública Nro. 4 de fecha 20 de Enero de 2011, pasada por ante la



Honorable Concejo Municipal de Roldán

Edificio “ ING. VICTOR HUGO ZIRALDO “

E. López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

Escribana Pública Andrea C. Rostagno, titular del Registro N° 220 de la ciudad de Rosario, e inscripta en el Registro General de Rosario al Tomo: 391, Folios 151/152, Nros. 314343/314344, Dpto. San Lorenzo.

Que el actual propietario ha desarrollado un nuevo loteo, con disposiciones de lotes y espacios comunes diferentes al que hacía referencia la mencionada resolución y planos citados.

Que en el actual proyecto de desarrollo de loteo, se hizo necesario plantear una nueva distribución de los lotes, espacios verdes y calles, conforme plano de subdivisión y mensura confeccionado al efecto, las cuales quedan armónicamente asignadas con el loteo desarrollado.

Que el planeamiento del barrio tiene un trazado coordinado con el resto de los barrios y/o loteos ya desarrollados, permitiendo la realización adecuada de las instalaciones y servicios, constituyendo desde el punto de vista urbanístico como desarrollo inmobiliario, una sensible mejora en relación al proyecto original.

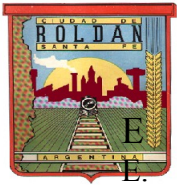
Que el anterior proyecto, cuyo plano de mensura es el N° 88.853/76, nunca fue concretado, quedando inconcluso todos los trámites que refieren al mismo, y basándose en el Art. 40 de la Ley N° 2996, la Municipalidad de Roldán deja sin efecto la Resolución N° 14 de fecha 28 de Septiembre de 1976, por la cual se aceptaba la donación de un espacio verde de 2.257,60 m² y otra de 10.383,98 m² destinada a calles públicas, en un todo de acuerdo al plano antes citado.

Que a los fines de poder concretar el nuevo proyecto de desarrollo de loteo, presentado por la firma “JUMITO S.R.L.”, de una manera armónica, cuyo trazado de calles y espacios comunes sea integral y sistémico con el que se encuentra desarrollado preliminarmente, es necesario desafectar del dominio público los espacios verdes y calles delineadas bajo el plano N° 88.853 del año 1976 y pasarlos al dominio privado municipal, para así poder efectuar la inscripción del nuevo plano de subdivisión y mensura confeccionado por el Ingeniero Geógrafo Carlos Rubén De Vincenzo, a tales efectos.

Concomitantemente aceptar la donación realizada, mediante acta de donación de fecha 3 de febrero de 2014, por la firma “JUMITO S.R.L.”, representada por la Sra. JULIANA DEL GRECO, en su carácter de Socia Gerente, de los lotes de terreno de su propiedad, denominados como lotes “I”, “II”, “III”, “IV”, “V” y “VII”, del nuevo plano confeccionado por el Ingeniero Geógrafo CARLOS RUBEN DE VINCENZO, con destino y al solo efecto de apertura y ensanche de calles, y del lote denominado como “VI”, del mismo plano citado, confeccionado por el Ingeniero Geógrafo CARLOS RUBEN DE VINCENZO, destinándose este a espacio verde y que se adjunta en el expediente administrativo del nuevo desarrollador del loteo “PUNTA CHACRA WEEKEND”.

Que la superficie total de terreno donada por la firma “Jumito S.R.L.” para espacios comunes (calles públicas y espacios verdes) mediante el nuevo proyecto, es de **23.972,88m²**, siendo esta cantidad de metros cuadrados superior a los donados anteriormente mediante plano N° 88.853/76, que era de **12.641,58m²**, quedando a favor del Municipio una mayor porción de superficie de terreno donada, que es de **11.331,30m²**.

Que atento a tratarse de un proyecto con destino de bien público, que beneficia a todos los habitantes de la ciudad de Roldán, corresponde que la



Honorable Concejo Municipal de Roldán

Edificio “ ING. VICTOR HUGO ZIRALDO “

E. López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

Municipalidad de Roldan realice las gestiones necesarias para el cumplimiento de tal fin.

Que es nuestro deber resolver problemas como el presente en cumplimiento de las funciones que nos ha encomendado el pueblo de Roldán.

Que en fecha 17/03/2014 el Departamento Ejecutivo Municipal de la ciudad de Roldán envió al H.C.M el mensaje N° 01.005 de fecha 17/03/2014 elevando para su consideración un Proyecto de Ordenanza a los fines de “...la modificación de los espacios públicos a donar por los Barrios Punta Chacra Weekend 1 y 2....”.-

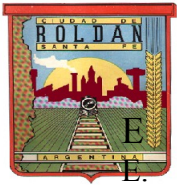
Que dicho Proyecto consistía en dejar sin efecto la Resolución N° 14 de fecha 28/09/76 de la entonces Comuna de Roldán, para “...desafectar las calles y espacios verdes del plano inscripto bajo el N° 88.853/76 y concomitantemente aceptar la realizada en fecha 03 de febrero de 2014 por la Srta. JULIANA DEL GRECO, en su carácter de Socia Gerente de “JUMITO S.R.L.”, de los lotes denominados como “I”, “II”, “III”, “IV”, “V”, y VII” del plano confeccionado por el Ingeniero Geógrafo CARLOS RUBEN DE VINCENZO, con destino de apertura y ensanche de calles, y del lote denominado como “VI” del plano confeccionado por el Ingeniero Geógrafo CARLOS RUBEN DE VINCENZO, destinándose éste a espacio verde....”

Que a instancia y a los fines del tratamiento solicitado, el H.C.M solicitó al D.E.M copia de la mencionada Resolución N° 14/76 de la Comuna de Roldán, conforme Minuta de Comunicación N° 018 de fecha 17/06/2014. Dicha Minuta de Comunicación fue contestada por el D.E.M conforme Mensaje N° 01.039/14 de fecha 23/07/2014.-

Que a través de este último Mensaje del D.E.M, el H.C.M toma conocimiento que la mentada Resolución N° 14/76 disponía la aceptación por parte de la entonces Comuna de Roldán de los terrenos destinados a calles y espacios verdes (por un total de 12.641,58 m2) de la urbanización inscripta en plano N° 88.853/76, urbanización ésta que –ahora- pretendía modificarse.-

Que así pues, al constituirnos en el emprendimiento urbanístico Punta Chacra Weekend, pudimos observar que -del cotejo con el plano N° 88.853/76- fácticamente y sin aprobación alguna del H.C.M ya se habían parcelado lotes conforme un nuevo plano ocupándose predios del dominio público municipal; ello así, con el agravante que en algunos de ellos (es decir los que ocupaban dominio público municipal) ya se encontraban construidas y/o en curso de construcción varias viviendas, lo cual nos hace razonablemente suponer que se había dispuesto la venta y/o enajenación a terceros de los referidos lotes (los cuales –insistimos- constituyen parte del dominio público municipal).-

Que así las cosas, en fecha 24/09/2014 y por nuestra iniciativa el H.C.M envió una nueva Minuta de Comunicación al D.E.M, la cual llevó N° 038/14 de fecha 16/09/2014, solicitando la remisión de todas las actuaciones y/o documental existente entre la Municipalidad de Roldán y Jumito S.R.L. para los desarrollos urbanísticos Punta Chacra Weekend 1 y 2, como así también el informe de la fecha de inicio del expediente de la firma Jumito S.R.L. a los fines del permiso para la realización de los referidos desarrollos urbanísticos Punta Chacra Weekend 1 y 2.-



Honorable Concejo Municipal de Roldán

Edificio “ ING. VICTOR HUGO ZIRALDO “

E. López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

Que también en la referida Minuta de Comunicación N° 038/14 se solicitó al D.E.M que informara los motivos por los cuales no se había realizado previamente la desafectación de los espacios públicos aceptados según Resolución N° 14/76 de la Comuna de Roldán para pasarlos al dominio privado municipal, de modo que pudiera legalmente realizarse la enajenación de los mismos conforme lo dispuesto por el artículo 43 de la Ley Orgánica N° 2756. Ello así por cuanto –se reitera- ya fácticamente se había desarrollado la nueva urbanización con un nuevo plano disponiéndose la localización de lotes en parcelas de dominio público de la Municipalidad de Roldán, con el agravante de la construcción en los mismos de algunas viviendas.-

Que el H.C.M al no recibir contestación alguna sobre lo requerido conforme Minuta de Comunicación N° 038/14, como tampoco se apersonó a dicho Cuerpo Deliberativo el señor Secretario de Obras Públicas quien fuera invitado en varias oportunidades para que nos aclarara sobre este y otros temas de nuestro interés, los Concejales Alfonso , Escalante y Machado el día 21 /11 /2014 realizaron denuncia penal en Ministerio Publico de la Acusación con el número D-0036-04996-2014 , así pues, pudiendo eventualmente encuadrarse los hechos descriptos anteriormente en los tipos penales previstos por los artículos 172, 173 inc. 9, 174, inc. 5, 181 y 248 –entre otros- del Código Penal de la Nación es que se denunció solicitando al señor Fiscal disponga las medidas y trámites que a su respecto estimara pertinentes a los fines de iniciar la correspondiente instrucción.-

Que posteriormente a la denuncia y en fecha 2/12/14 el D.E.M envió el mensaje 01.073/14 respondiendo la minuta 038/14 donde desarrolló todos los informes solicitados por la misma donde lo que más se destaca o mejor dicho sorprendía era que el D.E.M por medio de mensaje 01-073/14 en su Art 2° segundo párrafo del mismo, informaba al H.C.M lo siguiente : “Que no hubo motivos por los cuales la Municipalidad de Roldán tuviera que desafectar los espacios del dominio publico y pasarlos al dominio privado de la Municipalidad”.

Que en fecha 11/2/15 los Concejales Alfonso , Escalante y Machado se presentaron ante el Sr. Fiscal Sorrentino, para informarle sobre la denuncia que habían formulado en fecha 21/11/2014.

Que luego de todo lo actuado y desarrollado precedentemente es que el D.E.M envía este mensaje al H.C.M donde ahora **Sí**, por intermedio de su Artículo 2° segundo párrafo reconoce desafectar del dominio público y pasar a dominio privado los espacios públicos conforme a plano N° 88.853/76.

Que es importante destacar la nota enviada por la Secretaría de Regiones, Municipios y Comunas de la Provincia de Santa Fe de fecha 26/3/13 donde refería al estudio de impacto ambiental presentado por el desarrollo urbanístico Punta Chacra donde en sus conclusiones reza lo siguiente:

“En virtud de las atribuciones dadas por la Ley Orgánica de Municipios N° 2756, Art. 1° los Municipios pueden definir el uso del suelo en su territorio siempre y cuando no se contraponga con las leyes provinciales y nacionales.

De acuerdo a la normativa local , ordenanza 550/08 el loteo “Punta Chacra “ se encuentra ubicado en un área destinada al uso residencial.



Honorable Concejo Municipal de Roldán

Edificio “ ING. VICTOR HUGO ZIRALDO “

E. López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

El porcentaje de espacios verdes y deportes resulta escaso en relación al Plan regulador aprobado por Decreto del Poder ejecutivo Provincial.

Sobre el proyecto en si , existen modificaciones que se deberían tener en cuenta , con el objeto de mejorar el proyecto y la calidad de vida de la población, por lo que remarcamos la importancia de solicitar asesoramiento previo sobre estas cuestiones con anterioridad a la aprobación provisoria del plano por parte del municipio y su posterior inscripción en el Servicio de Catastro, ya que la modificación de la situación actual significaría un costo agregado para realizar nuevo plano de mensura, subdivisión y amojonamiento”.

Que ante toda esta descripción antes desarrollada es que el H.C.M toma la decisión de aceptar la donación, destacando que lo hace sobre el hecho consumado haciendo hincapié que esta situación irregular podría haberse evitado siguiendo las normativas vigentes para tal fin, y en pos de los vecinos y con la intención de solucionar los problemas que se le pueden originar a los compradores de lotes, que se encuentran afectados en su buena fe y son estos nuevos vecinos de nuestra ciudad que en su mayoría tienen el sueño de la casa propia, y se ven imposibilitados de no poder realizar las escrituraciones y consecuencia de esto conseguir créditos para la construcción de viviendas como Pro.Cre.Ar dejando en claro este H.C.M que la presente aceptación lo es sin perjuicio de las irregularidades que oportunamente dieron motivo a la denuncia ante el Ministerio Público de la Acusación , sustanciada en fecha 21 de Noviembre de 2.014 la cual prosigue conforme legalmente corresponda.

Por ello, el Honorable Concejo Municipal, en uso de sus atribuciones, sanciona la presente:

Ordenanza

Art. 1º: Déjese sin efecto la Resolución N° 14 dictada por la Comuna de Roldan en fecha 28 de septiembre de 1976, mediante la cual se aceptó la donación de terrenos destinados a calles publicas y espacios verdes, según el plano N° 88.853/76, atento a que dicha donación nunca se inscribió a nombre del municipio registralmente.-

Art. 2º: Desaféctese del dominio público y pásese al dominio privado la superficie de 12.641,58 m2, donados según Resolución N° 14 de fecha 28 de septiembre de 1976.-

Art. 3º: Aceptase la donación realizada mediante Acta de Donación de fecha 03 de febrero de 2014, por la firma “JUMITO SRL”, representada en ese acto por la Sra. JULIANA DEL GRECO, en su carácter de Socia Gerente, de los lotes de terreno de su propiedad, denominados como LOTES “I”, “II”, “III”, “IV”, “V” y “VII”, del nuevo plano de subdivisión y mensura confeccionado por el Ingeniero Geógrafo CARLOS RUBEN DE VINCENZO, con destino a apertura y ensanche de calles, y del LOTE “VI”, del mismo plano citado, destinado a espacio verde, conforme proyecto de desarrollo de loteo denominado “PUNTA CHACRA WEEKEND”.-

Art. 4º: Autorizase al Departamento Ejecutivo Municipal a que realice las gestiones necesarias para llevar a cabo la presente, bajo las condiciones mencionadas, y en la medida que toda acción a ejecutarse sea conforme a derecho y no implique perjuicio al interés público municipal.



Honorable Concejo Municipal de Roldán

Edificio “ ING. VICTOR HUGO ZIRALDO “

E. López 643 – (2134) Roldán, Santa Fe – Tel. (0341) 4961766 – hcm@roldan.gov.ar

Art. 5º: La presente aceptación lo es sin perjuicio de las irregularidades que oportunamente dieron motivo a la denuncia ante el Ministerio Público de la Acusación, sustanciada en fecha 21 de noviembre de 2.014 la cual prosigue conforme legalmente corresponda.

Art. 6º: La firma Jumito S.R.L deberá contemplar en el Lote denominado Punta Chacra Weekend II las compensaciones que resulten por no haber respetado con anterioridad las disposiciones del Plan Regulador y normativas vigentes.

Art. 7º: Comuníquese, Regístrese, Publíquese y Archívese.

Sala de Sesiones, Roldán 12 de Mayo de 2.015.-