

San Andrés de Giles, 26 de abril de 2023

D E C R E T O Nº 1216

Visto:

Que el Honorable Concejo Deliberante durante la sesión Ordinaria celebrada el día 20 de abril de 2023 , sancionó la ordenanza en virtud de la cuál se homologa el convenio sus anexos y la adenda suscriptos por la Municipalidad y el Sr. Pablo Martin Jamardo, en representación de la Sra. Catalina Jamardo, cuyo fin es promover el desarrollo urbanístico en el Partido de S.A. de Giles, y
Considerando:

Que el artículo 108º Inciso II de la Ley Orgánica de las Municipalidades establece que es facultad del Departamento Ejecutivo promulgar o vetar las Ordenanzas que sanciona el Honorable Concejo Deliberante.

Por ello el Intendente Municipal Interino en uso de las facultades legales que le son propias:

D E C R E T A

ARTICULO 1º: Promulgar la Ordenanza sancionada por el Honorable Concejo Deliberante durante la sesión Ordinaria celebrada el día 20 de abril del año 2023, en virtud de la cual se homologa el convenio sus anexos y la adenda suscriptos por la Municipalidad y el Sr. Pablo Martin Jamardo, en representación de la Sra. Catalina Jamardo, cuyo fin es promover el desarrollo urbanístico en el Partido de S.A. de Giles, - que como anexo forman parte del presente acto administrativo, a efectos de cuyo registro llevará el nº 2587/23.

ARTICULO 2º: Dar intervención a las áreas correspondientes, registrar ,comunicar y archivar la presente norma.

1216



"2023 - 40 AÑOS DE LA RESTAURACIÓN DE LA DEMOCRACIA"

ORDENANZA N° 2587/23

VISTO:

Lo actuado en el expediente N° 4101-13122 /22; y

CONSIDERANDO:

Que a fs. 58/66 del citado expediente, obra un convenio -y su respectiva adenda - suscriptos entre el Sr. Intendente Municipal Interino Sr. Miguel Angel Gesualdi y el Sr. Pablo Martin Jamardo, en representación de la Srta. Catalina Jamardo, en virtud del Poder General de Administración y Disposición otorgado mediante escritura n° 11 de fecha 27.01.23, pasada por ante la notaria titular del Registro n° 8 de la ciudad de Chacabuco Esc. María Elina Molinari.

Que la Srta. Catalina Jamardo, resulta ser propietaria del inmueble cuya Nomenclatura Catastral es la siguiente: Circunscripción IX, Secc. C, Chacra 8 Parcela 5, ubicado en las inmediaciones de la localidad de Villa Espil, del Partido de San Andrés de Giles.

Que ambas partes han acordado realizar un emprendimiento en común, con relación a la fracción identificada anteriormente, que tiene por objeto promover el desarrollo urbanístico en nuestro Partido.

Que, las partes de común acuerdo han confeccionado un croquis obrante en el citado expediente y que se agrega como Anexo II del convenio. Del mismo se proyecta subdividir una superficie de 3 hectáreas, cincuenta y un áreas, sesenta y tres centiáreas, superficie que detenta la parcela en cuestión, la que cuenta con la zonificación complementaria agropecuaria Sector 1

Del citado proyecto de subdivisión se desprende el trazado de calles y la existencia de 12 parcelas, distribuidas conforme croquis obrantes en el Anexo II del convenio, proyectándose una subdivisión en doce (12) parcelas de frente mínimo de 40 mts. y una superficie mínima de 2000 m2, con una densidad de una vivienda por parcela, obligándose la propietaria a ceder media calle de 7.50 mts. de ancho en todo el perímetro del loteo propuesto.

Que, la propietaria, como compensación del convenio suscripto, y dadas las características del presente loteo, se compromete a adquirir y aportar a favor de la Municipalidad

los materiales necesarios y suficientes para la realización de seis cuadradas de asfalto en la localidad de Villa Espil, las que se individualizan en el anexo III del presente, consistentes en 480 toneladas de mezcla asfáltica "0/10" y 12 tambores de 200 lts. de emulsión

Que en dicho instrumento se han previsto las obligaciones, derechos y prestaciones a cargo de cada parte, a cumplir en sucesivas etapas.

Que, el Municipio se compromete a realizar los trámites correspondientes para la aprobación de la subdivisión presentada una vez cumplimentadas las exigencias y obligaciones asumidas por la Propietaria.

Que, con fecha 22 de febrero de 2023, se expide la Sra. Contadora Municipal haciendo constar que, no existen objeciones desde su área para la concreción del proyecto. Que en caso de ser necesario incurrir en gastos, deberá requerirse intervención

GERMAN DE ROSA
SECRETARIO
Honorario Concejo Deliberante



previa a la Contaduría Municipal, a efectos de dictaminar sobre la capacidad financiera y/o presupuestaria de la Municipalidad para afrontarlos.

Que obran agregadas en las presentes actuaciones, dictámenes de la Sra. Directora de Planeamiento y Obras Particulares y del Sr. Asesor Letrado, todos en sentido favorable.

Que en virtud de lo normado por el art. 41 de la L.O.M. el convenio suscripto ad referendum del Honorable Concejo Deliberante deberá ser homologado por el Departamento Deliberativo Municipal.

Por ello, el HCD en uso de las atribuciones que le son propias, sanciona la siguiente:

ORDENANZA

ARTICULO 1º: Homologar el convenio, sus anexos y la adenda suscriptos por la Municipalidad de San Andrés de Giles y Sr. Pablo Martin Jamardo, en representación de la Srta. Catalina Jamardo, en virtud del Poder General de Administración y Disposición otorgado mediante escritura n° 11 de fecha 27.01.23, pasada por ante la notaria titular del Registro n° 8 de la ciudad de Chacabuco Esc. María Elina Molinari, que obra a fs. 58/64 del expediente n° 4101-13122/22, y que como anexo forma parte integrante de la presente ordenanza, cuyo fin es promover el desarrollo urbano en el Partido de San Andrés de Giles.

ARTICULO 2º: Establecer que la propietaria, como compensación del presente convenio, y dadas las características del presente loteo, deberá aportar a favor de la Municipalidad los materiales necesarios y suficientes para la realización de seis cuerdas de asfalto en la localidad de Villa Espil, las que se individualizan en el anexo III del convenio, consistentes en 480 toneladas de mezcla asfáltica "0/10" y 12 tambores de 200 lts. de emulsión.

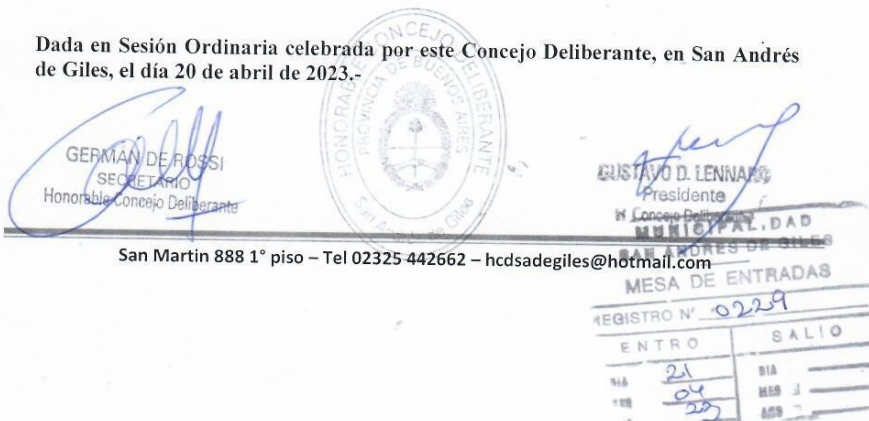
ARTICULO 3º: Autorizar la apertura de calles a ceder, según trazado que figura a fs. 61 del expediente n° 4101-13122/22, en virtud de lo establecido en el convenio suscripto oportunamente y objeto de la presente ordenanza.

ARTICULO 4º: Establecer que, en caso de ser necesario generar gastos, debido a la implementación del presente acuerdo, el Departamento Ejecutivo, deberá requerir la intervención previa de la Contaduría Municipal, a efectos de dictaminar sobre la capacidad financiera y/o presupuestaria del Municipio para afrontarlos.

ARTICULO 5º: Aprobar todas las tramitaciones realizadas y autorizar a realizar y/o suscribir cualquier otra documentación pertinente, con relación al acuerdo objeto de la presente Ordenanza.

ARTICULO 6º: Registrar. Comunicar a las áreas pertinentes en virtud de la naturaleza de la presente norma, comunicar y archivar.

Dada en Sesión Ordinaria celebrada por este Concejo Deliberante, en San Andrés de Giles, el día 20 de abril de 2023.-



San Martín 888 1° piso – Tel 02325 442662 – hcdsdegiles@hotmail.com



CONVENIO

En la ciudad de San Andrés de Giles, a los 28 días del mes de febrero del año dos mil veintitrés, entre la **MUNICIPALIDAD DE SAN ANDRES DE GILES**, con domicilio en la calle Moreno N° 338 de esta ciudad, representada en este acto por el Sr. **MIGUEL ANGEL GESUALDI**, D.N.I. N° 22.531.359, Intendente Municipal interino del Partido, por una parte, en adelante "**LA MUNICIPALIDAD**" y por la otra el Sr. **PABLO MARTIN JAMARDO**, D.N.I. N° 20.394.742, en representación de la Srta. **CATALINA JAMARDO**, D.N.I. N° 43.020.176, en virtud de Poder General de Administración y Disposición otorgado mediante Escritura N° 11 de fecha 27/01/2023, pasada por ante la notaria titular del Registro N° 8 de Chacabuco, a cargo de la Esc. María Elina Molinari, fijando domicilio a los efectos de este contrato en Calle Güemes N° 916 de la ciudad y partido de Lanús Oeste de esta provincia, en adelante denominada "**LA PROPIETARIA**", acuerdan celebrar el presente convenio, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones: -----

PRIMERA: La Srta. Catalina JAMARDO resulta ser propietaria del inmueble identificado catastralmente como: **Circunscripción IX, Sección C, Chacra 8, Parcela 5**, ubicado en las inmediaciones de localidad de Villa Espil, Partido de San Andrés de Giles. La titularidad de dominio por parte de la propietaria surge de la inscripción en la matrícula N° 6642, del Partido de San Andrés de Giles (94). La parcela mencionada, posee una superficie según título de TRES Hectáreas CINCUENTA y UN Áreas SESENTA Y TRES Centiáreas, encontrándose individualizado en el ANEXO I que las partes firman de conformidad y se agrega como parte integrante del presente. -----

SEGUNDA: OBJETO: Ambas partes manifiestan que han acordado realizar un convenio en relación a la fracción identificada en la cláusula primera, con el fin de promover el desarrollo urbano que incorporará suelo urbanizado, de acuerdo con las exigencias planteadas por el Código de Ordenamiento Urbano y Territorial de San Andrés de Giles, aprobado por Ordenanza N° 2233/19, Dec. de promulgación N° 5264/19 y Ordenanza N° 2309/20 Dec. de promulgación N° 2595/20. Este acuerdo se registrará por los términos establecidos en los artículos

siguientes y por los términos establecidos en los cuatro anexos que forman parte del presente convenio.-----

TERCERA: PROYECTO DE MENSURA, SUBDIVISIÓN Y CESIÓN DE CALLES: La MUNICIPALIDAD, ha confeccionado un croquis conforme lo enunciado en el presente convenio, que firman de conformidad ambas partes y se agrega como ANEXO II del presente. Cabe aclarar que la parcela cuenta con una zonificación Complementaria Agropecuaria Sector 1, estando sujeta a Convenio Urbanístico en caso de subdivisión, de conformidad a lo previsto en el COUyT. En consecuencia, del citado proyecto se desprende que existen doce (12) parcelas, distribuidas conforme croquis obrante en Anexo II. Es decir que se proyecta una subdivisión en doce (12) parcelas de frente mínimo de cuarenta metros (40 mts) y una superficie mínima de dos mil metros cuadrados (2.000 mts²), con una densidad de una (1) vivienda por parcela. En relación a las calles, LA PROPIETARIA se obliga a ceder media calle de siete metros con cincuenta centímetros (7,50 m) de ancho en todo el perímetro del loteo propuesto.-----

CUARTA: OBLIGACIONES QUE ASUME EL MUNICIPIO: La MUNICIPALIDAD se compromete a realizar los trámites correspondientes para la aprobación de la subdivisión presentada una vez cumplimentadas las exigencias y obligaciones asumidas por LA PROPIETARIA, todo ello de acuerdo con las exigencias planteadas por el Código de Ordenamiento Urbano y Territorial de San Andrés de Giles, aprobado por Ordenanza N° 2233/19, Dec. de promulgación N° 5264/19 y Ordenanza N° 2309/20 Dec. de promulgación N° 2595/20.-----

QUINTA: OBLIGACIONES DE LA PROPIETARIA: Que dadas las características del presente loteo, su ubicación con respecto a la planta urbana de la localidad de Villa Espil y la urbanización ya consolidada, ambas partes acuerdan que la compensación que corresponde efectuarse en el presente, se instrumentará con la realización de mejoras necesarias para la planta urbana de la referida localidad. En el sentido expuesto, LA PROPIETARIA se obliga a adquirir y a aportar a favor de LA MUNICIPALIDAD los materiales necesarios y suficientes para la realización de SEIS (6) cuadras de asfalto en dicha localidad, las que se individualizan en el ANEXO III que las partes firman de conformidad y se agrega como parte integrante del presente. En consecuencia, LA PROPIETARIA se obliga a aportar las siguientes cantidades de



materiales, a saber: cuatrocientos ochenta toneladas de mezcla asfáltica "0/10" (480 TN) y doce (12) tambores de 200 litros de emulsión. Es condición esencial del presente convenio que LA PROPIETARIA aporte a LA MUNICIPALIDAD el total de los materiales detallados en la presente cláusula dentro del plazo de sesenta (60) días, contados a partir de la convalidación efectuada mediante Decreto Municipal de la Ordenanza homologatoria del presente acuerdo por parte del Honorable Concejo Deliberante de San Andrés de Giles. Ante la falta de cumplimiento de la obligación pactada por parte de LA PROPIETARIA en el plazo estipulado, la MUNICIPALIDAD podrá optar por rescindir el presente convenio sin más trámite y reclamar el pago de los daños y perjuicios que se le ocasionen, quedando sin efecto el resto de las obligaciones asumidas por ambas partes; o exigir el cumplimiento de lo convenido y reclamar los perjuicios que se produzcan como consecuencia de la demora. -----

SEXTA: LA PROPIETARIA se hará cargo del costo y realización de las siguientes obras de infraestructura: apertura de calles, desagües pluviales, nivelación, forestación sobre veredas, alumbrado público y red energía eléctrica domiciliaria, de acuerdo con la memoria descriptiva que en Anexo IV las partes firman de conformidad y se agrega como parte integrante del presente. Asimismo, se deja expresa constancia que a los efectos de proceder al visado del plano de mensura correspondiente, la Municipalidad deberá certificar que se encuentren realizadas las obras de Energía Eléctrica Domiciliaria y Pública, en su defecto, resultará necesaria la obtención de la factibilidad otorgada por parte de la empresa de energía eléctrica, las cuales serán en todos los casos a cargo y costo de LA PROPIETARIA. Así también, y previo al visado del plano de mensura, se requerirá: a) la certificación por parte de la MUNICIPALIDAD de las obras de infraestructura realizadas por LA PROPIETARIA conforme lo establecido en el presente Convenio y sus Anexos; y b) que la parcela objeto del presente no posea obligaciones pendientes de pago con la Municipalidad, ya sea por concepto de derechos de construcción, tasas y/o cualquier otra obligación municipal que pese sobre la misma. -----

SÉPTIMA: CARGO DE LOS GASTOS: Con relación a los trámites de mensura y subdivisión de todos los predios (incluidos gastos y honorarios profesionales), como así también a las obras de infraestructura a realizar que se detallan en el ANEXO IV, los mismos serán a exclusivo cargo de LA PROPIETARIA, quedando excluida la Municipalidad por dichos gastos y honorarios. -----

OCTAVA: Las obligaciones asumidas precedentemente por las partes, quedan sujetas a la aprobación del presente convenio y sus anexos por el Honorable Concejo Deliberante de San Andrés de Giles, por lo que se suscribe ad referendum del Departamento Deliberativo Municipal. En el caso de que ésta se configure, su vigencia está sometida a la condición suspensiva de que todas las actuaciones y tramites de subdivisión detalladas en el presente convenio y sus anexos merezcan efectiva y definitiva aprobación por parte de los organismos Provinciales y Municipales que corresponda. -----

NOVENA: JURISDICCIÓN: A todos los efectos legales derivados del presente Convenio, las partes constituyen domicilios en los indicados al comienzo, donde serán válidas todas las notificaciones, citaciones y emplazamientos que se practicaren, y se someten a la competencia de los Tribunales en lo Contencioso Administrativo del Departamento Judicial de Mercedes, con renuncia expresa a todo otro fuero o jurisdicción que pueda corresponderles. -----

En prueba de conformidad, las partes suscriben dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de San Andrés de Giles, a los 28 días del mes de febrero del año 2023.-

MIGUEL A. SESCA
Intendente Municipal
Pdo. San A. de Giles

UBICACION

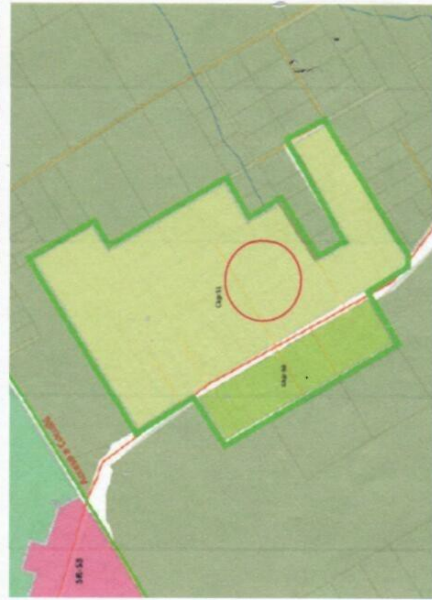


ANEXO I

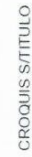
INDICADORES URBANOS

CAGR. Sector 1	Complementaria Agropecuaria 1 Densidad: 1,30 parcelas FOS: 0,30 - FOT: 0,30
Subdivisión Francia Superficie máxima 2.000.00m2	Cargos: Aplicación agropecuaria que concide con las zonas urbanas.
Servicios Esenciales Energía eléctrica Elevación de terreno Elevación de terreno Elevación de terreno	Indicadores Morfológicos: Altura máxima: 1,30 m Área de terreno: 1,30 m Área de terreno: 1,30 m Área de terreno: 1,30 m

ZONIFICACION COU

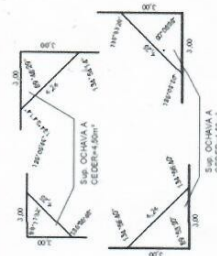


ANEXO II



BALANCE DE SUPERFICIES	
Descripción	Superficie
13 superficies según Mensura (suma de parcelas)	30052,26 m ²
14 superficies Ocultas al Ceder	18,20 m ²
15 superficies Calles al Ceder	4809,13 m ²
16 superficies según Mensura	35729,74 m ²
17 superficies según Plano	35483,00 m ²
18 superficies según Mensura	33,32 m ²

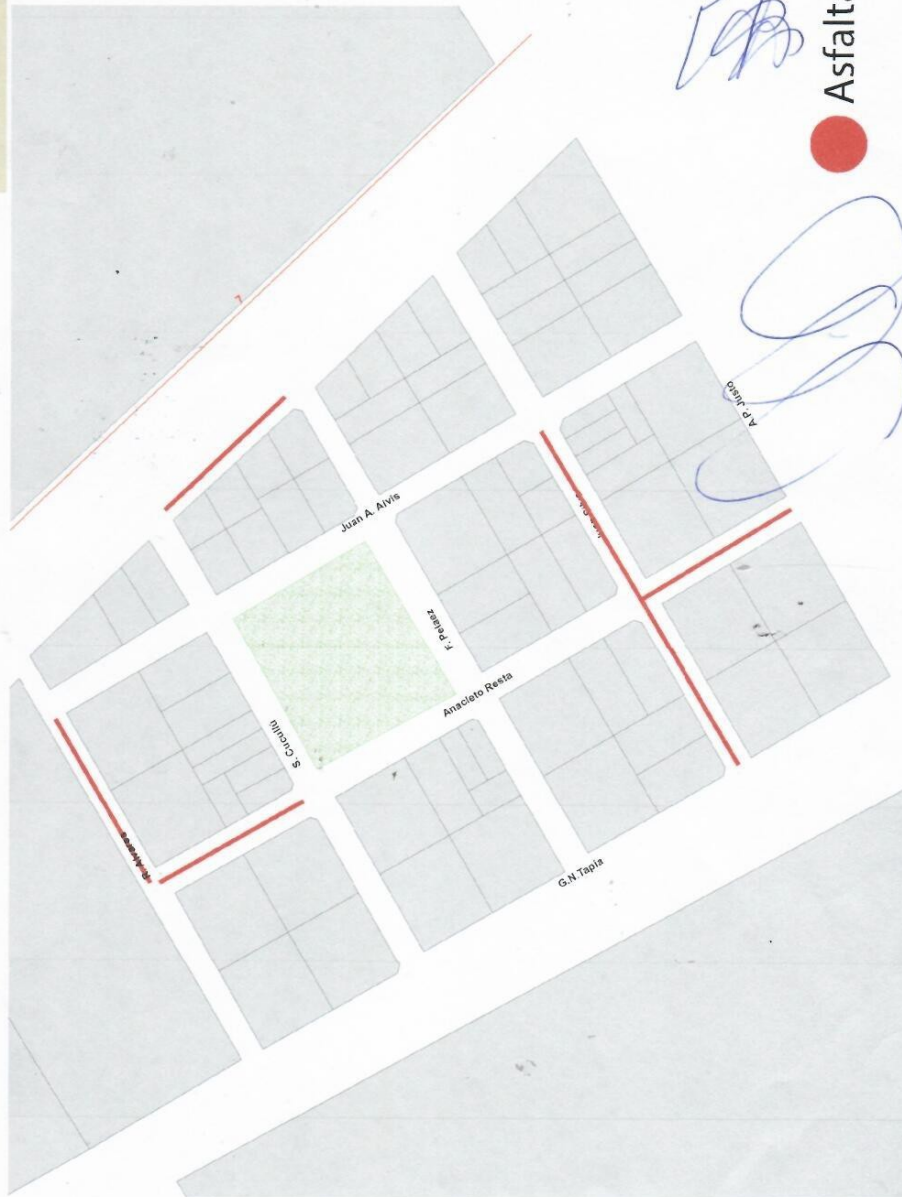
INDICADORES DE INTENSIDAD DE USO Y OCUPACIÓN					
Estado	Densidad rel. máx.	F.O.T. máx.	F.O. máx.	Año máx. de parcela	Superficie máx. de parcela
Pluvial					
Actual	1 año x 8m	0.30	0.30		3000m ²



FOLIO
Nº 61

CALLES CON ASFALTO

ANEXO III



[Handwritten signature]

FOLIO
Nº 62

● Asfaltado

[Handwritten signature]



MUNICIPALIDAD DE SAN ANDRES DE GILES
Secretaría de Infraestructura, Obras y Servicios Públicos y Vivienda
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO Y OBRAS PARTICULARES

ANEXO IV

OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS PREVIAS AL VISADO MUNICIPAL

Las obras de infraestructura a realizar por los propietarios de la subdivisión propuesta deberán cumplir los siguientes requisitos para su certificación definitiva.

- **Apertura de Calles:** Se deberá nivelar la subrasante en los niveles que la Inspección de la Secretaría de Obras Publicas determine para luego realizar el estabilizado de las mismas que contará de suelo seleccionado en un espesor de 15 cm mezclado con escoria 10-30 a razón de 80 Kg por M². Una vez asentada esta primer capa se dará la terminación correspondiente con escoria 0-10 a razón de 40 Kg por M². Todas las obras deberán ser certificadas por la inspección de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.
- **Desagües Pluviales:** se colocarán caños en todos los cruces de calles que sean necesarios según las escorrentías de las nuevas zanjas asegurando el ancho de paso necesario para el correcto funcionamiento de la calle. Las profundidades y dirección de las zanjas, al igual que el tipo y diámetro de los caños, serán determinados por la Inspección de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.
- **Nivelación:** Todas las parcelas resultantes de la mensura en trámite no pueden tener niveles o alturas inferiores a las que posean las calles circundantes. Por lo tanto, se deberá realizar el relleno de los mismos hasta que la Municipalidad certifique su aptitud. Asimismo, los desagües, a realizar por el propietario, deberán garantizar la correcta escorrentía de los excedentes pluviales que pueda causar la nueva nivelación de los terrenos hasta su receptor natural.

- **Iluminación:** Realizar el alumbrado público en toda la extensión del loteo. La cantidad de luminaria será, siempre que la calle no supere los 120 metros de largo, de 4 artefactos por cuadra, de los cuales uno debe ser colocado en la esquina. Si la calle supera dicha longitud la cantidad será determinada por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

Especificaciones del Artefacto y Accesorios:

- artefacto de chapa y aluminio (TIPO MAT) para alumbrado público sobre ménsula
 - 1 Ménsula
 - 1 Tulipa transparente
 - 1 Lámpara Led de 50 Watts con rosca E40 magnolia
 - Caño o ménsula de 2 metros de largo x 1 metro de apoyo
 - 7mts. de cable envainado redondo tipo taller de 2 x 11/2mm
 - 1 morseto para cable pre ensamblado
 - 1 morseto con porta fusible para cable pre ensamblado
 - 1 fusible de cerámica tipo tambor de 6 ampere
 - 1 varilla roscada de 1/4 pulgadas
 - 4 turcas de 1/4
- **Forestación:** Realizar la plantación del arbolado urbano, conforme a la legislación vigente.
 - **Energía Eléctrica Domiciliaria:** Se deberá adjuntar la factibilidad eléctrica junto al contrato con la empresa prestadora del Servicio para el suministro de todas las parcelas proyectadas en el plano.
 - **Libre Deuda:** La parcela debe estar libre de deuda de derechos de construcción y de tasas municipales al momento del Visado del plano de mensura.



MUNICIPALIDAD
San Andrés de Giles



ADENDA: Entre la MUNICIPALIDAD DE SAN ANDRÉS DE GILES, con domicilio en calle Moreno N° 338 de esta Ciudad, representada por el Sr. **MIGUEL ANGEL GESUALDI**, D.N.I. N° 22.531.359, Intendente Municipal interino del Partido, por una parte y el Sr. **PABLO MARTIN JAMARDO**, D.N.I. N° 20.394.742, en representación de la Srta. **CATALINA JAMARDO**, D.N.I. N° 43.020.176, en virtud de Poder General de Administración y Disposición otorgado mediante Escritura N° 11 de fecha 27/01/2023, pasada por ante la notaria titular del Registro N° 8 de Chacabuco, a cargo de la Esc. María Elina Molinari, por la otra, y ambas conjuntamente denominadas como las "PARTES", convienen en celebrar la presente ADENDA al CONVENIO suscripto con fecha 28 de febrero de 2023, y **considerando:**

ANTECEDENTES: Que en la fecha antes referenciada, el Sr. Pablo Martin Jamardo, con la representación invocada, suscribió con la Municipalidad de San Andrés de Giles, un convenio en relación al inmueble cuya Nomenclatura Catastral es la siguiente: Circunscripción IX, Secc. C, Chacra 8 Parcela 5, ubicado en las inmediaciones de la localidad de Villa Espil, del Partido de San Andrés de Giles.

Que en virtud de ello, ambas partes han acordado realizar un emprendimiento en común, con relación a la fracción identificada anteriormente, que tiene por objeto promover el desarrollo urbanístico en nuestro Partido.

Que asimismo, en el Anexo II del citado convenio obra un croquis donde se proyecta subdividir una superficie de 3 hectáreas, cincuenta y un áreas, sesenta y tres centiáreas, superficie que detenta la parcela en cuestión, la que cuenta con la zonificación complementaria agropecuaria Sector 1.

Del citado proyecto de subdivisión se desprende el trazado de calles y la existencia de 12 parcelas, distribuidas conforme croquis obrante en el Anexo II del convenio, proyectándose una subdivisión en doce (12) parcelas de frente mínimo de 40 mts. y una superficie mínima de 2000 m2, con una densidad de una vivienda por parcela, obligándose la propietaria a ceder media calle de 7.50 mts. de ancho en todo el perímetro del loteo propuesto.

Que, la propietaria, como compensación del convenio suscripto, y dadas las características del presente loteo, se compromete a adquirir y aportar a favor de la Municipalidad los materiales necesarios y suficientes para la realización de



MUNICIPALIDAD
San Andrés de Giles



materiales que se ha obligado a aportar se encuentren a disposición y en condición de ser retirados por esta última.”.-

SEGUNDA: Las PARTES, de común acuerdo, manifiestan que quedan subsistentes las demás cláusulas y condiciones estipuladas en el cuerpo principal del CONVENIO suscripto con fecha 28 de febrero de 2023 que no contraríen lo expresado en la presente ADENDA.

En prueba de conformidad, y para su cumplimiento, se firman DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de San Andrés de Giles, a los 27 días del mes de marzo de 2023.

MIGUEL A. GASUAL
Intendente Municipal Interino
Pdo. San A. de Giles