

General Lagos, 27 de octubre de 2020

### **ORDENANZA Nº 77 /2020**

**VISTO:** Las actuaciones administrativas labradas en el expediente "SAJECOM S.A.S", Nro 2565/2020 y los pedidos efectuados por el loteador y;

**CONSIDERANDO:** La necesidad de llevar a cabo una expansión ordenada y proyectada del ejido urbano de la localidad del Pueblo de General Lagos que propenda al desarrollo de nuestra comunidad;

La conveniencia de realizar loteos y urbanizaciones que supongan una continuación con el trazado actual de General Lagos;

Que el proyecto presentado se manifiesta como respetuoso del medio ambiente y la calidad de vida de los habitantes actuales y futuros de nuestra localidad;

Que el proyecto de urbanización presentado respeta el trazado del ejido comunal, al tiempo que supone un desarrollo ordenado y prolijo del mismo;

Por lo tanto, en uso de las facultades emergentes del art. 45 inc. 1º de la ley 2439 (t.o. decreto nº 66/85 y modif. decreto nº 823/86);

**LA COMISIÓN COMUNAL DE GENERAL LAGOS EN ACUERDO DE MIEMBROS, SANCIONA Y**

**PROMULGA LA SIGUIENTE**

#### **ORDENANZA**

**Artículo 1º:** Se dispone aprobar el convenio urbanístico y el convenio de garantía celebrados en fecha 27 de octubre de 2020 entre FERNANDO CARLOS CEJAS DNI nº 21.573.888, por una parte; y esta Comuna de General Lagos, representada en la misma por su Presidente Comunal, LIC. ESTEBAN O. FERRI, DNI 28.913.753, con refrendo de Secretaria Administrativa, los cuales se anexan al presente.

**Artículo 2º:** Los convenios que aquí se aprueban se imponen obligaciones al loteador, obligaciones y deberes que mantienen su vigencia.

**Artículo 3º:** Regístrese, notifíquese y archívese.-

## CONVENIO URBANÍSTICO

Entre la Comuna de General Lagos, provincia de Santa Fe, a los 27 días de octubre de 2020, representada en este acto por el Sr. Presidente Comunal don ESTEBAN O. FERRI y la Secretaria Administrativa Sra. BETIANA FERRI, con domicilio legal en calle San Martín 261, en adelante denominada “LA COMUNA”, por una parte; y por la otra el Sr. FERNANDO CARLOS CEJAS DNI nº 21.573.888, en su carácter de representante legal de la firma SAJECOM SAS, con domicilio real y legal en calle Sarmiento Nº 2067 de la ciudad de Rosario, provincia de Santa Fe, en adelante llamada “EL URBANIZADOR”, se conviene celebrar el presente convenio de loteo y urbanización, en el inmueble MANZANA 28 – Partida Catastral Provincial P.I.I. Nº 16-17 00 348490/0000-9 de esta localidad, Departamento Rosario, según lo definido en el Proyecto de urbanización que se adjunta.-

**PRIMERO:** “EL URBANIZADOR” asume a su entero cargo, la realización del tendido de la red de aprovisionamiento de **agua potable** en la manzana del emprendimiento, en todo conforme al proyecto y a las especificaciones técnicas efectuadas por la Cooperativa de Agua de General Lagos, según planos y especificaciones técnicas presentados en el ANEXO A.

**SEGUNDO:** “EL URBANIZADOR” asume a su entero cargo, la realización de la **red cloacal** en la manzana del proyecto, del loteo en todo conforme a las especificaciones técnicas de la efectuadas por la Comuna de General Lagos, según planos y especificaciones técnicas presentados en el ANEXO B.

**TERCERO:** “EL URBANIZADOR” asume a su entero cargo, la realización de la **apertura de todas las calles** lindantes a las manzanas del proyecto, ejecución de **cordón cuneta, estabilizado de calles** en un todo conforme a las especificaciones técnicas que realice la Comuna de General Lagos, según planos y especificaciones técnicas presentadas en el ANEXO C.

**CUARTO:** “EL URBANIZADOR” asume a su entero cargo, **forestar** las manzanas del proyecto en todo conforme a las especificaciones técnicas de la Comuna de General Lagos, según planos y especificaciones técnicas presentadas en el ANEXO D.

**QUINTO:** “EL URBANIZADOR” asume la obligación de afectar a **espacios verdes**, así como la la

forestación de los espacios verdes, en un todo conforme con la cláusula décimo quinta, según planos y especificaciones técnicas presentados en el ANEXO E.

**SEXTO:** “EL URBANIZADOR” asume a su entero cargo la provisión de las líneas eléctricas, postes, vientos y todos los artefactos necesarios para el sistema de **distribución domiciliaria y alumbrado de calles**, las que deberán ejecutarse conforme a las características y especificaciones técnicas que exija la Empresa Provincial de la Energía, las que antes de ser ejecutadas, deberán contar con la previa autorización de la “Comuna”, según planos y especificaciones técnicas presentados en el ANEXO F.

**SÉPTIMO:** “EL URBANIZADOR” asume a su entero cargo la obra de tendido de la **red de gas natural** para el loteo, con cargo de donación de la infraestructura al prestador que corresponda, según planos y especificaciones técnicas presentados en el ANEXO G.

**OCTAVO:** “EL URBANIZADOR” asume a su entero cargo la obra de sistemas de cámaras de seguridad, en un todo conforme a las disposiciones de la Comuna de General Lagos, según planos y especificaciones técnicas presentadas en el ANEXO H.

**NOVENO:** “EL URBANIZADOR” asume a su entero cargo la obra de tendido de fibra óptica, en un todo conforme a las disposiciones de la Cooperativa Telefónica de General Lagos, según planos y especificaciones técnicas presentados en el ANEXO I.

**DÉCIMA:** “EL URBANIZADOR” asume a su entero cargo la ejecución y colocación de cartelería de nomenclatura vial, un todo conforme a las disposiciones de la Comuna de General Lagos, según planos y especificaciones técnicas presentadas en el ANEXO J.

**DÉCIMA PRIMERA:** Las obras previstas en las cláusulas PRIMERA a DECIMA serán garantizadas por “EL URBANIZADOR” mediante la suscripción al convenio de garantía conexo con el presente.

**DÉCIMA SEGUNDA:** “EL URBANIZADOR” asume la obligación de efectuar las obras detalladas en las cláusulas primera, segunda, tercera, cuarta, quinta, sexta, séptima, octava y décima del presente, en el plazo de setecientos treinta (730) días corridos a contar desde la fecha de la ordenanza Comunal que otorga ejecutoriedad al presente convenio, aprobados que sean el procedimiento de impacto ambiental y los estudios hídrico-hidrológicos. Se tendrá por finalizada la obra; cuando a partir de la comunicación fehaciente por parte de “EL URBANIZADOR” de haber concluido los trabajos; la Comuna; una vez constatado que los mismos fueron ejecutados correctamente; extiendan dentro del plazo de los ciento veinte (120) días el certificado de finalización de obras.-

**DÉCIMA TERCERA:** “EL URBANIZADOR” asume la obligación de introducir una cláusula en el contrato de venta de cada uno de los lotes; en la que se establece que los nuevos propietarios aceptan que las obras de infraestructura detalladas en los artículos precedentes serán ejecutadas dentro del plazo fijado en el artículo OCTAVO.-

**DÉCIMA CUARTA:** “EL URBANIZADOR” asume la obligación de introducir una cláusula, en el contrato de venta de cada uno de los lotes, en la que se notificará a los nuevos propietarios el uso del suelo asignado por la Comuna de General Lagos a los lotes.- El uso será **residencial Unifamiliar**, se admitirán otros usos compatibles con la vivienda (en aprovisionamiento diario). No se podrán construir galpones y tinglados, destinados a talleres, depósitos, y producción.

**DÉCIMA QUINTA:** De conformidad con el art. 19 de la ley 11.717, se deja expresa constancia que, con carácter previo al comienzo de cualquier obra o movimiento de suelos, “EL URBANIZADOR” deberá presentar ante las Autoridades Comunales el informe de evaluación de impacto ambiental, aprobado por el Ministerio de Medio Ambiente del Superior Gobierno de la Provincia de Santa Fe; así como la factibilidad hidrológica - hidráulica total y definitiva del Ministerio de Infraestructura y/o el que en el futuro lo reemplace. Por tanto, hasta tanto no sea presentados dicho documentos ante la Comuna de General Lagos, ninguna aprobación de loteo ni finalización de obra será extendido por “LA COMUNA”.

Una vez presentados por Mesa de Entradas Comunal, la aprobación definitiva del: a) informe de evaluación de impacto ambiental, aprobado por el Ministerio de Medio Ambiente del Superior Gobierno de la Provincia de Santa Fe, y b) la factibilidad hidrológica - hidráulica total y definitiva del Ministerio de Infraestructura; “LA COMUNA” extenderá los actos administrativos y ordenanzas correspondientes, declarando executorio el presente convenio, comenzando en ese momento a correr los plazos previstos en la cláusula DECIMO SEGUNDA .

Una vez lograda la aprobación definitiva, “EL URBANIZADOR” se comprometen a presentar dentro de un plazo razonable los planos definitivos por ante la Oficina de Castastro de la Provincia de Santa Fe, para la emisión de las nuevas partidas inmobiliarias. En caso de incumplimiento por parte de “EL URBANIZADOR”, dicha comunicación podrá ser efectuada por “LA COMUNA”.

**DÉCIMA SEXTA:** Cumplida la condición establecida en la cláusula anterior, “EL URBANIZADOR” procederán a donar las calles públicas y el alumbrado para ser incorporado al dominio público comunal.



### **CONVENIO DE GARANTÍA**

Entre la Comuna de General Lagos, provincia de Santa Fe, a los 27 días del mes de octubre de 2020, representada en este acto por el Sr. Presidente Comunal don ESTEBAN O. FERRI y la Secretaria Administrativa Sra. BETIANA, con domicilio legal en calle San Martín 261, en adelante denominada "LA COMUNA", por una parte; y por la otra el Sr. FERNANDO CARLOS CEJAS DNI nº 21.573.888, en su carácter de representante legal de la firma SAJECOM SAS, con domicilio real y legal en calle Sarmiento Nº 2067 de la ciudad de Rosario, provincia de Santa Fe, en adelante llamada "EL PROPIETARIO", se conviene celebrar el presente convenio de loteo y urbanización, en el inmueble MANZANA 28 – Partida Catastral Provincial P.I.I. Nº 116-17 00 348490/0000-9 de esta localidad, Departamento Rosario, según lo definido en el Proyecto de urbanización que se adjunta.-

**PRIMERO:** "LOS URBANIZADORES" representada en este acto por el Sr. FERNANDO CARLOS CEJAS, en garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas en el convenio de urbanización celebrado entre las partes en fecha 27 de octubre de 2020 de realización de las obras detalladas en las cláusulas primera a decimo octava del mismo, ceden y transfieren a favor de la Comuna de General Lagos los lotes 14 y 15 en el proyecto de plano de división que se agrega como ANEXO I al presente y que forma parte integrante de este convenio. A los fines de la obligación asumida en la presente cláusula las parcelas transferidas son valuadas en la suma de pesos tres millones (\$3.000.000.-) de acuerdo a los informes técnicos producidos y que se agregan al presente como ANEXO II.

**SEGUNDO:** La transferencia efectuada por "LOS URBANIZADORES" en la cláusula anterior quedará sin efecto y el bien retornará a los mismo si estos cumplen las obligaciones y realizan las obras comprometidas en el convenio de urbanización referido en la cláusula anterior en el modo, forma y plazo acordado en el mismo.

**TERCERO:** Si, por el contrario, "LOS URBANIZADORES" no cumplieren las obligaciones emergentes del convenio de urbanización en el modo, forma y plazos establecidos en el mismo, quedará perfeccionada la transferencia definitiva de la/s parcela/s a favor de la Comuna de General Lagos, obligándose "LOS URBANIZADORES" a otorgar escritura traslativa de dominio dentro de los treinta días corridos de operado el incumplimiento y por ante el/la escribano/a que LA COMUNA indique,



COMUNA DE GENERAL LAGOS  
San Martín 261, Tel./Fax: (03402) 490022- 490250 - 490592  
(S2127BFE) General Lagos  
Provincia de Santa Fe, República Argentina  
e-mail: mesa-entrada@cglagos.gob.ar

---

corriendo a cargo de "LOS URBANIZADORES" los gastos de escrituración. En este caso LA COMUNA deberá dar al inmueble un destino acorde a las normas que regulan el loteo.

En prueba de conformidad, se firman tres ejemplares (3) de un mismo tenor y a un solo efecto, en la localidad y fecha arriba indicados.-