



San Fernando del Valle de Catamarca, 18 de mayo de 2016.-

Sr. Presidente

Concejo Deliberante de la Capital

***CPN. Juan Cruz Miranda***

Su despacho:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. con el objeto de solicitarle la inclusión en el Temario de la próxima Sesión Ordinaria que celebre el Cuerpo, del Proyecto de Comunicación adjunto.

Sin otro particular saludo a Ud. Atentamente.

**Liliana Barrionuevo**

Concejal F3P  
Concejo Deliberante  
San Fernando del Valle de Catamarca



## **Proyecto de Comunicación**

**Autor: Liliana Barrionuevo**

### **FUNDAMENTOS**

El presente proyecto de Comunicación, puesto a consideración de los Señores Concejales, tiene como fin solicitar al Departamento Ejecutivo Municipal a través de las áreas competentes, informe a este Cuerpo en un plazo de quince (15) días hábiles si el loteo denominado “La Estancita” cumple con las Ordenanzas Municipales vigentes.-

En el año 2010 ingreso a este Honorable Cuerpo un Proyecto de Ordenanza iniciado por el Departamento Ejecutivo Municipal que tramito por Expediente CD 2407-I-2010 por el cual se solicitaba la aprobación de un “Convenio Marco de Concertación” celebrado por entonces Intendente Dr. Ricardo Guzmán y los Sres. Antonio Villafañe, Pablo Acevedo y las firmas comerciales Yucuco SA, representada por el Ing. Fernando Capdevila y Comercial El Tala SRL representada por el Sr. Gabriel Eduardo Jalil.-

El convenio suscripto entre las partes mencionadas fue firmado el 15.10.2010, pero su vigencia estaba sujeta a la aprobación de este Concejo, circunstancia que nunca llego a configurarse.-

A través de dicho convenio, que en copia adjunto al presente, se imponía una serie de obligaciones a los propietarios del inmueble identificado con la MC 07-24-90-1942 que tiene una superficie aproximada de 5.050 Has 5.815,17 m<sup>2</sup>, las cuales en realidad ya estaban establecidas en la normativa municipal vigente a este momento: Carta Orgánica Municipal, la Ordenanza de aperturas de vías públicas y parcelamiento n° 1062/83 y sus modificatorias n° 1201/84, 3552/02, y 3601/02; la Ordenanza de regulación y orientación de la ocupación del suelo urbanizado y a urbanizar n° 3426/00; y la Ordenanza de delimitación preliminar de las áreas y la zonificación preventiva de los usos del suelo de la ciudad n° 4360/07.-



De acuerdo a lo establecido en el plexo normativo citado el inmueble “La Estancita” es un “área diferida” (artículo 7 y 8 Ordenanza n° 3426/00) es decir, que es una zona de reserva de tipo rural, por lo que la localización de cualquier actividad en la misma estará condicionada a su particular naturaleza y donde la provisión de servicios básicos mínimos no está garantizada.-

Además el inmueble abarca dentro de su extensa superficie “Zonas Especiales” (artículo 9) que por sus características urbanísticas y ambientales, propias y particulares merecen un tratamiento específico, por lo que todas las intervenciones que se pretendan hacer en esa zona estarán sujetas a informes previos favorables de la Secretaria de Obras Públicas de la Municipalidad, encontrándose dentro de ese loteo el yacimiento arqueológico “Pueblo Perdido de la Quebrada”.-

A su vez y conforme lo estipulado en la Ordenanza n° 4360/07 de zonificación, el inmueble se encontraba ubicado, en un pequeño porcentaje, dentro del área de preservación ambiental con uso limitado (APL) y casi en su totalidad dentro del área de preservación ambiental permanente (APP).-

Las diferencias de dichas áreas son sustanciales mientras en las APL se determina que la actividad residencial es restringida a una evaluación de impacto ambiental donde se precise capacidad de soporte de suelo, factibilidad de provisión de servicios básicos, evacuación de efluentes, no disponiendo de infraestructura y encontrándose los servicios condicionados por los prestadores; en las APP no se permite ningún tipo de intervención o desmonte, ya que son áreas en donde existen yacimientos arqueológicos importantes a preservar.-

Por tales motivos el proyecto de urbanización que los propietarios de “La Estancita” presentaron en el año 2008 ante la Municipalidad estuvo sujeto a una serie de observaciones, entre las cuales se destaca el informe realizado por la entonces Directora de Catastro y Rentística Municipal Agrimensora Acosta Ortega, quien advirtió que conforme a la legislación vigente en ese momento no era viable el proyecto de urbanización propuesto, sugiriendo que previo a pedir a los dueños del inmueble la documentación técnica (plano de curvas con nivel) se remitan las actuaciones a la Dirección de Asesoramiento Jurídico para que se expida al respecto.-



Esta es la situación en la que se encontraba el inmueble de “La Estancita”, de acuerdo a su ubicación geográfica hasta mediados del año 2012.-

En junio de este año, durante la primera gestión del actual Intendente, Lic. Jalil, se remitió desde el Ejecutivo Municipal a este órgano el Proyecto de Ordenanza que tramito por Expediente CD n° 1280-I-2012 y por el cual se modificó sustancialmente la Ordenanza n° 4360/07 y por la cual el inmueble de “La Estancita” que pertenecía casi en su totalidad a una APP pasó a pertenecer por completo a una APL.-

Dicha modificación, aprobada por Ordenanza n° 5394/12 tuvo un gran impacto sobre el inmueble de “La Estancita”, toda vez que antes de la modificación de la Ordenanza no se podía realizar en el mismo ningún tipo de intervención ni desmonte, pero a partir del año 2012 dicha situación se revirtió en razón de que paso a ser un área en donde se podía plantear una urbanización siempre y cuando se cumplan una serie de requisitos, entres los cuales se exigía un estudio topográfico e informes de impacto ambiental y arqueológico.-

Esta nueva normativa dispuso además que la construcción de redes de servicios y obras de infraestructura adecuadas al uso propuesto en esa zona, tales como asfalto, cordones cunetas, red de agua potable, cloacas, alumbrado público, gas natural (en caso que corresponda a la zona), forestación de manzanas, entre otras, todo lo cual es a cargo del propietario del fraccionamiento por su cuenta y orden.-

No deja de llamar la atención que dicha modificación haya sido propuesta por el Lic. Jalil, por cuanto los propietarios del inmueble “La Estancita” son los Sres. Villafañe (10%) y Acevedo (5%) y las firmas comerciales Yucuco SA (42,50%) y Comercial El Tala SRL (42,50%) siendo esta última sociedad constituida por los hermanos del actual Intendente.-

Esta nueva Ordenanza permitió que los propietarios de “La Estancita” realizaran sin mayores complicaciones – pues ya era una zona que podía ser intervenida y desmontada - la subdivisión del inmueble y por la cual surgieron 5 parcelas individuales: la parcela A identificada con la MC 07-24-90-2041 de 4.423 Has. 6.351,97 m<sup>2</sup>; la parcela B identificada con la MC 07-24-90-2543 que abarca lo



que actualmente es el loteo “La Estancita” de 115 Has. 2.286,28 m<sup>2</sup>; la parcela C identificada con la MC 07-24-90-2449 que abarca actualmente el Yacimiento Arqueológico Pueblo Perdido de 70 Has. 5.126,10 m<sup>2</sup>; la parcela D identificada con la MC 07-24-90-1353 de 120 Has. 5.514,54 m<sup>2</sup>; y la parcela E identificada con la MC 07-24-90-0753 que fue luego vendida al Instituto Provincial de la Vivienda y donde se emplaza actualmente el complejo habitacional “Valle Chico” de 302 Has. 5.775,17.-

A su vez la parcela B, fue subdividido en lotes que fueron comercializados a terceros.

En este punto es necesario nuevamente revisar la legislación aplicable al caso que es la Ordenanza de aperturas de vías públicas y parcelamientos y sus modificatorias.-

Dicha normativa dispone que toda propuesta de aperturas de vías públicas y/o parcelamientos deberá ser autorizada por los organismos competentes del Municipio, entendiéndose por parcelamiento a toda operación de agrimensura que genere nuevas parcelas o que modifique el estado parcelario, pudiendo esta operación dar lugar a un loteo (que es todo parcelamiento con aperturas de vías públicas), subdivisión (parcelamiento sin apertura de calle) o englobamiento.-

El parcelamiento de la parcela B dio lugar al loteo que se denominó “La Estancita”.-

Para la apertura de vías y parcelamiento la Ordenanza n° 1062/83 exige la presentación de un anteproyecto de parcelamiento a los efectos de la visación municipal, luego la aprobación municipal del proyecto de parcelamiento mediante resolución emitida por la Dirección Municipal de Catastro, y por último la registración en la Dirección Provincial de Catastro.-

Dispone además que todo parcelamiento que signifique una ampliación de un área urbana de la ciudad, deberá responder a una operación de carácter integral y cumplir con los siguientes servicios y obras de infraestructura: certificado de factibilidad de provisión de agua potable; certificado de factibilidad de provisión de fluido eléctrico; certificado de factibilidad de provisión de instalación de red cloacal



en aquellos sectores donde exista red colectora principal; apertura de calle principal que vincule el loteo con la red vial existente; apertura, perfilado y enripiado de todas las calles internas del loteo; y propuesta de forestación según visación del organismo competente (Ordenanza n° 3552/02).-

Se dispone además que una vez concluido el trámite de registración de los planos respectivos del loteo, la Municipalidad a través del área correspondiente procederá a verificar la correcta identificación de los lotes, y la realización de las obras de agua potable, fluido eléctrico, red cloacal, apertura de vías y propuesta de forestación, como requisito previo a la autorización para comercializar los mismos.-

Si en la verificación se detectare que alguno de los requisitos expresados no fue cumplido, el Municipio debe declarar que el loteo no es apto para ser comercializado.-

Es de público y notorio conocimiento que los propietarios del loteo “La Estancita” han vendido gran partes de lotes que lo integran. También son públicos los reclamos que desde hace varios años vienen realizando los vecinos que adquirieron terrenos en dicha zona por no contar con agua potable debiendo tomar agua de un arroyo cercano que debe luego ser filtrada para su uso, ni encontrarse la red de cloacas conectada a la red principal, lo que implica que la misma carece de desagote, la falta de pavimentación de las calles, de colocación de alumbrado público, entre otros, todos requisitos que según la normativa vigente se encuentran a cargo de los propietarios del loteo, y que debieron ser oportunamente presentados ante la Comuna, la cual a su vez tenía la obligación de verificar que los mismos se cumplieran antes de autorizar la comercialización, lo que implica una vulneración tanto por parte de los propietarios como de la Municipalidad de los derechos de todos los ciudadanos que adquirieron de buena fe terrenos en dicha zona.-

Estas son las consecuencias de proyectar un loteo en una “zona denominada diferida” en donde la provisión de servicios básicos mínimos no está garantizada y de la falta de control por parte de la Municipalidad respecto a que los servicios previo a la aprobación de un plano de obra para vivienda se deben encontrar operativos.-



Considerando que la normativa municipal vigente ha sido vulnerada, que los propietarios del loteo no han cumplido con las obligaciones a su cargo, y la Comuna omitió la realización de los controles pertinentes, solicito a mis pares acompañen con su voto positivo el presente pedido de informe.-



EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SAN FERNANDO DEL  
VALLE DE CATAMARCA, SANCIONA LA SIGUIENTE

**COMUNICACION**

**Artículo 1º:** Solicitase al Departamento Ejecutivo Municipal, a través de las áreas competentes – Dirección de Planeamiento Urbano, Dirección de Catastro y Rentística, Dirección de Obras Particulares – informe de manera pormenorizada e a este Cuerpo en un plazo de quince (15) días hábiles los siguientes puntos referidos al loteo “La Estancita”:

a.- La fecha en que ha sido presentado el Anteproyecto de Parcelamiento a los efectos de la visación municipal de la parcela identificada con la MC 07-24-90-2543 de propiedad de Yucuco SA, Comercial El Tala SRL, Antonio Guillermo Villafañe y Pablo Augusto Acevedo, y si el mismo estuvo sujeto a algún tipo de observación;

b.- La fecha de Aprobación Municipal del Proyecto de Parcelamiento y el número de la Resolución emitida por la Dirección Municipal de Catastro por la que se dispuso la misma, aclarando el funcionario actuante;

c.- Fecha en la que se registró el Plano de loteo en la Dirección Provincial de Catastro.-

d.- Si el loteo propuesto responde a una operación de carácter integral, y cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 1 punto 3.2.1 de la Ordenanza n° 3552/02 que modifica la Ordenanza n° 1062/83, es decir, certificado de factibilidad de provisión de agua potable; certificado de factibilidad de fluido eléctrico; certificado de factibilidad de provisión de instalación de red cloacal en aquellos sectores donde exista red colectora principal; apertura de calle principal que vincule el loteo con la red vial existente; apertura, perfilado y enripiado de todas las calles internas del loteo; y propuesta de forestación;

e.- El área y funcionario municipal que verifico el cumplimiento de lo establecido en el artículo 2 de la Ordenanza n° 3552, es decir, la correcta identificación de cada uno de los lotes objeto de loteo; la realización de las obras de agua potable, fluido





eléctrico, red cloacal, apertura de calle principal; apertura, perfilado, y enripiado de todas las calles internas del loteo;

f.- Nombre del funcionario que autorizo a los propietarios del loteo “La Estancita” a comercializar los lotes a terceros, consignando número y fecha de la Resolución por la que dispuso, debiendo remitir copia de la misma;

g.- Determine cuáles son los condicionamientos que estableció la Municipalidad a los propietarios del loteo en razón de ser un “área diferida” de acuerdo a lo establecido en el artículo 5 de la Ordenanza n° 3426/00;

h.- Si la parcela identificada con la MC 07-24-90-2449 donde se encuentra ubicado el yacimiento arqueológico “Pueblo Perdido de la Quebrada”, y el “Centro de Interpretación del Pueblo Perdido de la Quebrada”, estuvo sujeto a intervenciones, y en caso afirmativo detalle quien las autorizo;

i.- Si conforme a lo establecido en el artículo 4 de la Ordenanza n° 5394/12 modificatoria de la Ordenanza de zonificación preventiva n° 4360/07 y encontrándose el citado loteo dentro de una área de preservación ambiental con uso limitado (APL) los propietarios acompañaron la documentación pertinente, estudio topográfico que contenga una declaración del uso que se pretendía, informe de impacto ambiental y arqueológico;

j.- Si los propietarios dieron cumplimiento a las obligaciones impuestas en el artículo 4 de la Ordenanza n° 5394/12, es decir, la construcción de redes de servicios y obras de infraestructura adecuadas al uso propuesto en esa zona, tales como asfalto, cordones cunetas, red de agua potable, cloacas, alumbrado público;

k.- El número de lotes que forman parte del La Estancita;

l.- Si todas las construcciones que se realizaron en el loteo cuentan con plano de obras visado y/o aprobado por la Dirección de Obras Particulares; y en caso afirmativo especifique si las redes de servicios se encontraban operativas antes de la aprobación de los mismos;

m.- Cuales son los servicios que actualmente presta la Comuna en dicho loteo; y si instalo algún tipo de equipamiento.-



**Artículo 2º:** Solicitase al Departamento Ejecutivo Municipal adjunte al informe requerido toda la documentación técnica presentada por los propietarios al momento de iniciar el trámite administrativo ante la Municipalidad de San Fernando del Valle de Catamarca, como así también todas la documentación administrativa suscripta por los funcionarios municipales de las distintas áreas intervinientes por las cuales se aprobó el loteo y se autorizó la comercialización de los lotes a terceros.-

**Artículo 3º:** De Forma.-