



FUNDAMENTOS

Expediente Administrativo N°536/2025, ISOLET S.A- Apertura de calle Pio Angulo- Avda. Hernández

Que mediante nota N°3013 el representante de la firma ISOLET S.A solicita la regularización del lote de su propiedad ubicado en Av. José Hernández 57 de esta ciudad (nomenclatura municipal 0204122 006 y catastral 3603040204122006) que fuera afectado para la apertura de la calle Pío Angulo, para que la misma llegue hasta el barrio Campos del Oeste, en tal concepto proponen la cifra de USD 50.000, en compensación del mismo.

Que el terreno en cuestión consta de una fracción de terreno baldío, ubicado en la Cdad. de Bell Ville, Dpto. Unión, Pcia de Cba, que según plano confeccionado por el Ing. Guillermo C. Turco, aprobado por la Dirección General de Catastro, en Expte. 0563-000249-05, se designa Lote 6 de la manzana ciento veintidós y mide: 20 m de fte, por 56 m de fondo, haciendo una superficie de mil ciento veinte metros cuadrados, lindando al Nor- Oeste, con calle publica; al Nor-Este, lote 7, al Sud-Este, con Tiro Federal de Bell Ville. F°11820 a°1945- Parc.56, y al Sud-Oeste, lote 5. Está identificado con Nomenclatura Catastral 3603040204122006, inscripto en el Registro de la Propiedad inmueble con Matrícula N° 1087508.

Que conforme las valuaciones solicitadas, arrojan que el inmueble a adquirir tiene un valor de mercado entre USD 45/46 el metro cuadrado. (fs. 11/13), haciendo un estimado de USD 50.400/ 51.520.

*Que la Secretaría de Economía expresó "... el expediente se debe vincular al proceso exp. 556/2018. La apertura de calle constituye una obra de interés general, generadora de externalidades positivas y plusvalías para los Inmuebles linderos, al mejorar la conectividad, subdivisión, factibilidad de desarrollo y valorización de los mismos. En la totalidad los lotes involucrados, el impacto de la apertura de calles se traduce en un beneficio neto para los titulares registrales, dado que: *Se trata de terrenos de grandes dimensiones, *La traza de la calle ocupa un porcentaje reducido respecto del total del inmueble, *Se habilita una subdivisión más rentable. * Se genera una valorización significativa (plusvalía) que compensa la fracción afectada. Que, sin embargo, existe un caso singular y excepcional en el cual el trazado de una de las arterias principales atravesó un lote de reducida dimensión, donde la superficie destinada a la calle afectó más del 80% del inmueble (896m² ocupados de 1120m²), inutilizando en los hechos el 100% del mismo y eliminando cualquier valor de uso o reventa, dado que al titular le quedaría una fracción totalmente irregular de 224m² compuesta por 55m² de frente y 4 metros de ancho, que imposibilita cualquier tipo de construcción conforme el código de edificación urbano... .. Además de poseer un valor de mercado sustancialmente más elevado en relación con los demás, tanto por*



ubicación como por calidad urbanística, constituyéndose en un terreno estratégico cuya adquisición fue condición sine qua non para la concreción del proyecto, y no habiendo otros terrenos similares que no tuvieran obras para poder extender la calle Pio Angulo con la Av. José Hernández...”

A su vez, la Secretaría de Economía, informa la existencia de partida presupuestaria para afrontar la erogación.

Que desde la Oficina de Obras Privadas informan que el lote se clasifica “como corredor 16 C, por lo cual para su edificación debe cumplimentarse con un retiro de condición D que indica “Retiro obligatorio para todos los usos que estuvieran permitidos-salvo Comercial, de Servicios y Equipamientos-con las siguientes condiciones: Para parcelas con frente de hasta diez (10) metros, en Planta Baja frente a calle pública se deberá prever para uso Comercial, de Servicios y Equipamientos según corresponda el uso por zonificación, un local mínimo de nueve (9) metros cuadrados y profundidad mínima de tres (3) metros libre, baño y kitchen.” En cuanto al factor de ocupación de suelo es el 70%, la altura máxima permitida 10.50 m. En lo que respecta al uso del mismo podría ser con fines habitacionales, comerciales de tipo diario o periódico, entre otros.

Desde la Oficina de Catastro y Territorio expresan que, en dicho corredor, para poder subdividir un lote, cada una de las fracciones resultantes debe medir como mínimo 18,00 m de frente y tener una superficie mínima de 800,00 m², por lo tanto no es posible de ser subdividido.

Que Asesoría Letrada dictamina “En tal sentido, y en vista a la adquisición que pretende llevarse adelante resulta de aplicación el Régimen de Contrataciones vigente (Ordenanza N° 2700/2024) debiendo, dadas las particularidades del caso, llevarse a cabo conforme a lo dispuesto por el art. 10 inc. 4, esto es, una contratación directa previa autorización otorgada por Ordenanza particular. En definitiva, no se advierten cuestiones que merezcan observaciones u objeciones al procedimiento llevado a cabo por el área de Economía respecto a la compensación o pago del inmueble señalado... Por último, corresponde señalar que se ha cumplido con la exigencia de garantizar la existencia de partida presupuestaria y fondos como es exigido por el citado ordenamiento, último requisito exigible para tornar procedente el régimen utilizado, conforme lo informa el Secretario de Economía. Siendo todo lo que esta Asesoría tiene por señalar. En caso de que el D.E.M. opte por la contratación directa, deberá objetivarse mediante un proyecto de ordenanza que deberá ser remitido al Concejo Deliberante, el cual será el que autorice mediante el dictado de la ordenanza definitiva, previo cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 109 inc. 2 de la Carta Orgánica Municipal.

Por lo expuesto:



**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE BELL VILLE,
DEPARTAMENTO UNIÓN, PROVINCIA DE CÓRDOBA,
SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA N°2762/2025**

Artículo 1°: AUTORÍZASE al Departamento Ejecutivo Municipal a adquirir, en los términos del Art. 10° inc. 4 de la Ordenanza 2700/2024, una fracción de terreno baldío, ubicado en la Ciudad de Bell Ville, Dpto. Unión, Pcia. de Cba., que según plano confeccionado por el Ing. Guillermo C. Turco, aprobado por la Dirección General de Catastro, en Expte. 0563-000249-05, se designa Lote 6 de la manzana ciento veintidós y mide: 20 m de fte, por 56 m de fondo, haciendo una superficie de mil ciento veinte metros cuadrados, lindando al Nor- Oeste, con calle publica; al Nor-Este, lote 7, al Sud-Este, con Tiro Federal de Bell Ville. F°11820 a°1945- Parc.56, y al Sud-Oeste, lote 5. Está identificado con Nomenclatura Catastral 3603040204122006, inscripto en el Registro de la Propiedad inmueble con Matrícula N° 1087508 a nombre de ISOLET S.A CUIT N°30-66829267-0 por un valor de Dólares Estadounidenses Cincuenta mil (US\$ 50.000).

Artículo 2°: AFÉCTASE los fondos de la Partida Presupuestaria de la cuenta “Tierras y Terrenos” código 02.02.01.01, del Presupuesto vigente para afrontar dicha erogación.

Artículo 3°: FACÚLTESE Y AUTORÍCESE al Sr. Intendente Municipal Cr. Juan Manuel MORONI DNI N° 27.445.039, para que en nombre y representación de la Municipalidad de Bell Ville, suscriba la escritura traslativa de dominio, los instrumentos y demás documentación que fuera menester, a fin de dar cumplimiento a la presente Ordenanza.

Artículo 4°: La presente Ordenanza comenzará a regir a partir de su promulgación.

Artículo 5°: COMUNÍQUESE, publíquese, dese al R.M. y archívese.

**DADA LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE BELL VILLE, A LOS DIECIOCHO DÍAS DEL
MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.**



