



¿TIERRA DE SUEÑOS?

¿TIERRA DE SUEÑOS?

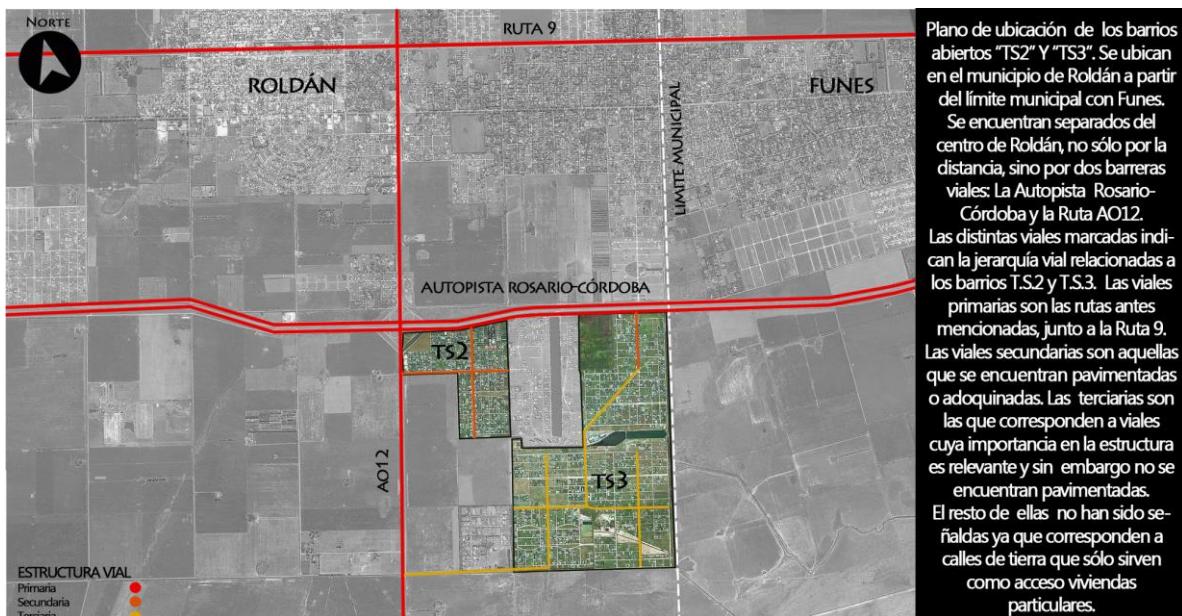
El siguiente trabajo pretende introducir al lector en las problemáticas y tensiones presentes en el complejo de barrios abiertos “Tierra de Sueños” radicados en la localidad de Roldán. Para acercarnos a nuestro propósito creemos pertinente elaborar una breve introducción que explique el contexto del cuál emergió este conocido emprendimiento inmobiliario:

El Cordón Oeste del área metropolitana de la ciudad de Rosario, ha experimentado en la última década una importante expansión urbana. Debido a su cercanía con la autopista Rosario-Córdoba y a partir de las obras de defensa contra las inundaciones del arroyo Ludueña, Funes y Roldán, pasaron de ocupar un lugar de segunda residencia, o “ciudad-jardín”, a absorber la demanda de tierras para la construcción de viviendas permanentes.

Este nuevo perfil residencial del corredor oeste fue estimulado en gran parte por emprendimientos privados/inmobiliarios implicando, hasta 2014, 26 proyectos, los cuales generaron 25.000 lotes de distintas dimensiones, entre country privados y barrios abiertos.

En el círculo de los desarrolladores, ALDIC emprendimientos S.R.L. ocupa un lugar de privilegio. Esta empresa posee bajo su dominio alrededor de 10.000 lotes, de los cuales la mitad pertenecen a los barrios abiertos Tierra de Sueños 2 (TS2), con 80 hectáreas de extensión y 1103 lotes, y Tierra de Sueños 3 (TS3) dividido en dos sectores (TS3-A y TS3-B) que en su total abarcan 265 hectáreas y 4020 lotes.

TS2 y TS3 se encuentran ubicados en la localidad de Roldán, a orillas de la autopista Rosario-Córdoba limitando al Oeste con la ruta AO12, arteria indispensable en la región durante los tiempos de cosecha para la circulación de tránsito pesado hacia Puerto General San Martín. Estos son la extensión de un emprendimiento inmobiliario iniciado en 2008 que encontró un gran éxito en el despliegue de un arsenal publicitario y en el bajo precio de los terrenos.



Su nombre remite a la realización del sueño inconcluso de la clase media de tener su casa propia. En palabras del pastor y empresario Alberto Di Carlo (fundador y accionista de ALDIC) “*Siempre quise hacer algo diferente a los conocidos barrios cerrados, ahí surge la idea de desarrollar barrios abiertos con servicios, locales comerciales y clubes con gran aporte social... Todo eso se fue perfeccionando hasta definirse en lo que hoy conocemos como Tierra de Sueños, donde una familia puede comprar un lote, construir su casa, y desarrollar una vida social y de esparcimiento, sin la necesidad de hacer grandes traslados. Se trata de un ecosistema.*”¹

La rápida urbanización de estos barrios abiertos residenciales se debe en gran parte al lanzamiento del *Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar* (PRO.CRE.AR) en el año 2012. Estas facilidades otorgadas por el Estado, sumadas al creciente deseo del acceso a la tierra y a un modo de vida más tranquilo y aislado de la gran ciudad, encuentran en Tierra de Sueños las posibilidades para su concreción.

A espaldas del Consejo Municipal de Roldán, la autorización tanto de TS2 como de TS3, resultó de una serie de convenios internos entre ALDIC y el Ejecutivo Municipal. Este último emitió una serie de decretos permitiendo el plan de urbanización presentado por el desarrollador, los cuáles, no están a disposición ni del Concejo y mucho menos de la ciudadanía. Este opaco punto de partida se vio camuflado por los inolvidables festejos inaugurales de ambos complejos, presenciados por los entendidos, al ritmo de la música de Alejandro Lerner y Patricia Sosa.

Tierra de Sueños 2 se funda en el año 2009 y es concesionado a la municipalidad Roldán en julio de 2010, quedando a cargo de esta última el mantenimiento del barrio y el aprovisionamiento de servicios públicos. De hecho esta responsabilidad va a durar hasta 2012, año en el que el Municipio le da reconocimiento legal a una vecinal representativa de TS2 y TS3. Surge así la Vecinal Oficial, a la que el gobierno local le va a delegar sus responsabilidades, convirtiéndola así en la máxima autoridad territorial. De esta manera la Vecinal asume el rol de interlocutora válida y legítima de los reclamos de los vecinos de ambos territorios, parece terminar en este organismo la posibilidad de canalizar las problemáticas tanto al Municipio como al desarrollador. En palabras de su actual presidente, Damian Sabanitelli “*es todo gestión, avanzas tres pasos y volvés dos*”.

Distinta es la situación de TS3, que si bien tendría que haber sido entregado en 2011, realizadas las obras acordadas en el acta firmada con el Municipio en 2009, hoy sigue en dependencia de ALDIC. Sin embargo este incumplimiento del plazo acordado pareció no perturbar al Municipio, a los ojos del cual, el territorio se convirtió en una extraña zona rural en la que no hay obligaciones pero si recursos tributarios. Es decir, no se proveen servicios municipales y aun así los habitantes no están exentos del pago de los mismos². La razón por la que el territorio aún no fue entregado al municipio, se debe a que año tras año, este último concedió adendas al desarrollador para que termine con las obras prometidas, hasta que en 2015 el secretario de obra pública del Municipio, Eduardo Di Benedetto, estableció mediante una nota los requisitos (originariamente prometidos por la

¹ Nota http://www.miradorprovincial.com/?m=interior&id_um=131316 Págs. 16 y 17

² Según el cuarto artículo del Acta de 2009 “A partir del mes de diciembre de 2011, la totalidad de los lotes vendidos correspondientes a Tierra de Sueños 3 pasaran a tributar individualmente Tasa de Servicios, el resto de los lotes tendrá un plazo de veinticuatro meses para comenzar a tributar.”

empresa) a cumplir para la entrega definitiva del barrio³. Sin embargo, ALDIC, según afirman los vecinos, no tiene intenciones de concretar dichas obras debido al elevado costo de las mismas.

Atrapados por la incertidumbre, de un amistoso juego de “tire y afloje” entre el Municipio y el desarrollador. Los vecinos de TS3 conformaron la asociación civil “Vecinos Unidos”, con un doble objetivo, por un lado, de aunar fuerzas en los reclamos y de exigirle a ALDIC el cumplimiento de las obras prometidas, por el otro, de construir simbólicamente el barrio, es decir, dotarlo de una identidad propia *“somos una ciudad nueva, una población nueva, que busca una identidad nueva”* sentenció Diego Getigg, uno de los principales referentes de la Asociación.

Al no contar con reconocimiento legal, Vecinos Unidos, se va a ver en situación de dependencia respecto de la Vecinal Oficial (radicada en TS2). Ésta última goza de las ventajas de la institucionalización, del poder apelar al consenso, lo cual a su vez la sitúa en la incómoda posición de intermediario entre la Asociación de TS3 y el Municipio o el desarrollador. A partir de esta relación entre los actores, se origina un conflicto, reconocido por ambas Asociaciones, que dificulta el trabajo en conjunto dentro del territorio.

¿Un ecosistema defectuoso?

En el predio se pueden identificar grandes deficiencias, las cuales abarcan a ambos sectores del barrio, siendo notablemente más evidentes en TS3.

El complejo cuenta con limitados accesos que van desde la irregularidad a la ilegalidad. El más utilizado es el que conecta a TS2 con la ruta AO12, que es el principal nexo con la ciudad de Roldán. Cabe destacar que su origen es ilegal⁴, y además de no contar con la iluminación adecuada para un ingreso a una zona residencial, el tránsito pesado (en dirección al Puerto) y su cercanía a la autopista acentúan su peligrosidad y obliga a los conductores a realizar maniobras de riesgo para entrar y salir del barrio.

Los otros dos accesos se encuentran en situaciones de irregularidad. Mientras que uno tiene conexión directa con el carril de la autopista que se dirige a Rosario (Puerto Roldán⁵), el otro no es más que un camino de tierra que se conecta con la ruta AO12 (Los Raigales⁶). Estos accesos que antes eran de uso exclusivo de countries privados, ahora pasaron a ser utilizados por los habitantes de los barrios abiertos.

³ Nota presentada el 20 de agosto de 2015 al Consejo de la Ciudad de Roldán

⁴ Ratificado tanto por el presidente de la Vecinal Oficial y por Vecinos Unidos. A principio de 2016 la ilegalidad del acceso desató un conflicto con la Dirección Nacional de Vialidad, entidad que en un primer momento intentó clausurarlo, pero que luego, terminó dando el visto bueno a la iniciativa de construir un cantero en el centro de la ruta AO12 que permita el adecuado ingreso al barrio. Ver artículos

La Capital: <http://www.lacapital.com.ar/roldan-finalmente-el-acceso-los-barrios-tierra-suenos-2-y-3-no-se-clausura-n792758>

El Roldanense: <http://elroldanense.com/dieron-el-visto-bueno-al-plano-y-ya-hay-proyecto-aprobado-para-el-ingreso-a-tierra-de-suenos-2-y-3-6501>

⁵ Barrio privado que se encuentra entre TS2 y TS3, a orillas de la Autopista Rosario-Córdoba.

⁶ Barrio privado que se encuentra al sur de ambos complejos, ubicado a orillas de la ruta AO12.

Todo indica que el desarrollador, si bien pensó el diseño interior del complejo, descuidó su conexión con el exterior, es decir, con la ciudad de Roldán “se pensó en el contenido pero no en el continente” afirmó el presidente de la Vecinal Oficial.

Sin embargo refiriendo al “contenido” no pasa desapercibido el incumplimiento de ALDIC en lo que respecta a los servicios y a la infraestructura prometida. Una preocupación latente entre los habitantes es la ausencia de una red de gas natural tanto en TS2 como en TS3. Vale destacar que muchos hogares ya se han equipado a la espera de una conexión a un servicio que hasta el momento no es más que una promesa incumplida. . Por otro lado, la parte B de TS3 aún espera por la construcción de servicios cloacales.⁷

Otra cuestión crucial tiene que ver con los servicios de transporte. Los horarios de los colectivos no son funcionales a las necesidades de los vecinos, ya que solo ingresan cuatro veces por día, llevando a los habitantes a la extrema dependencia del uso de vehículos particulares. La mayor parte de la población adulta trabaja en Rosario, mandando a sus hijos a la escuela en la mencionada ciudad o en Roldán, esto acentúa la dependencia.

Las extensas dimensiones y la escasez de accesos hacen indispensables el uso de los medios particulares de transporte para movilizarse tanto dentro como fuera del complejo, pero las condiciones no están dadas ya que las calles en su mayoría no sólo que no están asfaltadas, sino que también en pésimas condiciones, debido a la falta de mantenimiento tanto del municipio como del desarrollador.



Condición general del trazado

Los vecinos no hicieron caso omiso, al hecho de que el complejo se encuentra emplazado, en su mayor parte, sobre territorios inundables. Esto conlleva múltiples consecuencias, que van desde las inundaciones en los hogares hasta las imposibilidades para movilizarse dentro y fuera de los barrios. Una vecina, propietaria de un pequeño comercio, tratando de brindar una descripción de la situación, expresaba lo siguiente:

“Esta es la parte más alta (donde se localiza su vivienda), porque el terreno viene así (gesto indicando pendiente descendente del terreno), hace esta inclinación, entonces el agua viene bajando y aquella gente es la que sufre más (haciendo alusión a TS3 B) porque el agua queda estancada hasta que desagote el desagüe que esta allá atrás”

Ante de la duda sobre su conocimiento respecto de esta situación que afecta a un gran número de vecinos, contestó:

“No por supuesto que no, pero tampoco uno pregunta. Vos no preguntabas, yo vine acá tomé el nivel de la avenida y subí 60 cm y listo viste, por si las dudas.”

⁷ Ver nota periodística del programa “D12A14”: <https://www.youtube.com/watch?v=eWzaSgQr8vs>

En el marco de la última inundación a comienzos de febrero del 2016 el medio RosarioPlus, realiza una nota en el territorio que permite corroborar lo manifestado anteriormente por nuestra entrevistada en referencia a TS3 B. En esta oportunidad un integrante de la asociación Vecinos Unidos, manifestó “Hay gente en Tierra de Sueños 3 que no pudo salir de sus casas. Algunos intentaron salir con canoas, incluso”. Esta situación no corresponde a un hecho aislado sino más bien crónico, donde en 2012, hubo un metro de agua dentro de las viviendas y en 2015 también se inundaron las calles. Además este vecino le atribuyo cierta responsabilidad al desarrollador, por adeudar las obras hídricas correspondientes, y al Estado Nacional y a la Municipalidad por postergar la concreción del prometido canal de la Legua.⁸



Inundación en el mes de febrero en Tierra de Sueños

Como es de saber, el progresivo crecimiento demográfico siempre viene acompañado de un incremento de las demanda de servicios por parte de los habitantes. De este modo comenzó la construcción de una escuela, un dispensario y un puesto policial. Pero hasta el momento estos no son más que edificios vacíos. De funcionar hoy lograría satisfacer las demandas sociales de forma limitada, lo cual nos permite advertir que en un futuro no muy lejano las deficiencias en salud y educación imperantes en Tierra de Sueños se verán agravadas al no poder abastecer a la totalidad de los vecinos.

En este ecosistema, que lejos está ser armonioso, existen dos cuestiones que puede que resulten imperceptibles a los ojos de los vecinos, tanto de TS2 Y TS3, o bien aún no son considerados de relevancia para los mismos.



Tierra de Sueños Club

La primera de ellas es la sorprendente carencia de espacio público. En este complejo, las relaciones sociales se dan dentro de ámbitos privados, ya sea “Tierra de Sueños Club” o “BigShop”. Estos acaparan la centralidad urbana y se camuflan con los ropajes de un espacio de uso público, esto puede ser cuestionado desde una postura como la de Carrión “el eje de la ciudad es del espacio público y no del privado, la centralidad urbana es el elemento fundamental de todos los espacios públicos; es el espacio de encuentro por excelencia, de la representación.”⁹, argumento que puede verse respaldado, desde el ámbito jurídico, por el decreto provincial 7317/67, el cual exige un mínimo del 10% del terreno urbanizado dedicado al espacio verde de uso público.¹⁰ La cuestión se reduce a si el complejo

¿Cumple con los requisitos provinciales? ¿Se cuenta o se confunde al espacio privado como espacio

⁸ Rosarioplus: <http://www.rosarioplus.com/ensacoycorbata/Los-habitantes-de-Tierra-de-Suenos-bajo-agua-y-sin-luz-20160219-0012.html>

⁹ Carrión, Fernando (2003) “Espacio Público: punto de partida para la alteridad”, pág. 10

¹⁰ El Artículo 6 del Decreto provincial 7317/67 sostiene “ESPACIOS VERDES: Todo proyecto de loteo que sea o exceda en su superficie los 10.000 m2 deberá afectar como mínimo un 10% de la superficie total que se subdivide, para espacio verde de uso público, aparte de los espacios que se establezcan con destino a equipamiento comunitario, calles, avenidas, o pasajes de uso público.”

público? “La crisis del espacio público es resultado de las actuales pautas urbanizadoras, extensivas, difusas, excluyentes y privatizadoras. La fuerza de las actuales pautas urbanizadoras producen espacios fragmentados, lugares (no lugares) mudos o lacónicos, tierras de nadie, guetos clasistas, zonas marcadas por el miedo o la marginación. El espacio público en estas extensas zonas de urbanización discontinua y de baja densidad prácticamente desaparece, los ciudadanos quedan reducidos a habitantes atomizados y a clientes dependientes de múltiples servicios con tendencia a privatizarse.”¹¹

En segundo lugar, pretendemos dar a conocer la presencia de torres de alta tensión de 500.000V en la parte B de TS3, e instalar la discusión acerca de las consecuencias que éstas podrían traer a futuro para la población.



Torres de alta tensión en cercanía a las viviendas

Hasta el momento ninguno de los actores civiles del barrio, ya sea la Vecinal Oficial o Vecinos Unidos, le han dado importancia a la cuestión. Esta se ve opacada por la búsqueda de resoluciones inmediatas a las necesidades coyunturales, mencionadas anteriormente. Solo en el largo plazo podrían percibirse las supuestas consecuencias nocivas para quienes viven en cercanía a estas torres.

Es verdad que actualmente no hay informes científicos/médicos que confirmen de forma precisa cuales son las consecuencias de la presencia de éstas en cercanía de los hogares. En este sentido la OMS si bien confirma que el principal efecto biológico de los campos electromagnéticos es el calentamiento corporal, aún “*Los científicos están investigando también la posibilidad de que existan efectos debidos a la exposición a largo plazo a niveles inferiores al umbral para el calentamiento del organismo. Hasta la fecha, no se han confirmado efectos adversos para la salud debidos a la exposición a largo plazo a campos de baja intensidad de frecuencia de radio o de frecuencia de red, pero los científicos continúan investigando activamente en este terreno.*

¹²”

El eje de la cuestión son los efectos de los campos magnéticos que se originan en el movimiento de las cargas eléctricas, y cuya intensidad es directamente proporcional con la intensidad de la corriente, recurriendo nuevamente al informe de la OMS “*Al igual que los campos eléctricos, los campos magnéticos son más intensos en los puntos cercanos a su origen y su intensidad disminuye rápidamente conforme aumenta la distancia desde la fuente. Los materiales comunes, como las paredes de los edificios, no bloquean los campos magnéticos.*”

Este último punto parece relevante, pero la complejidad de la cuestión escapa a nuestro trabajo. Sin embargo aspiramos a que estos breves comentarios pongan esta cuestión en agenda, incentivando a investigaciones de mayor profundidad. Lo cierto es que de haber responsables ante este dilema, tanto el desarrollador (quien planificó) como el Estado a nivel local y provincial (quienes habilitaron), deberán hacerse cargo de las consecuencias que padecerían los vecinos. Si las torres

¹¹ Jordi Borja, año 2012, “Espacio público y derecho a la ciudad”, página 1.

¹²Informe de la OMS <http://www.who.int/peh-emf/about/WhatisEMF/es/index1.html>

de alta tensión siempre estuvieron en las afueras de la ciudad ¿Por qué realizar un emprendimiento alrededor de las mismas?

A modo de cierre podemos dar cuenta de que proyectos de urbanización como los aquí analizados son generalmente resultado directo de la especulación inmobiliaria y no de un correcto proceso de planificación. Estos son llevados a cabo por desarrolladores privados y con la escasa coordinación con el municipio y los actores interesados o afectados por el mismo. No existe una planificación en cuanto a la relación del barrio con el territorio considerado más ampliamente, es decir, los nexos del mismo con las ciudades cercanas. En consecuencia, la cotidaneidad de quienes allí viven se ven afectadas tanto por el transporte como en el acceso a los distintos servicios públicos. Esto deriva por un lado, en una fragmentación del territorio, donde se pierde la dicotomía entre el centro urbano y el entorno rural, resultando en una pérdida de la idea de ciudad y en la disolución de su forma física. “El resultado es una ciudad que se difumina en el campo ocupando áreas cada vez más extensas (en ocasiones ocupando regiones enteras). Es la ciudad difusa que tiene de todo y mucho pero disperso, separado funcionalmente y segregado socialmente, uniendo las partes a través de una densa red de carreteras y vías segregadas de transporte privado. Esta forma de proceder multiplica el consumo del suelo, de energía y de materiales.”¹³ Por otro lado, se ve afectada la dimensión cívica de la ciudad, las relaciones y vinculaciones que se desarrollan en la misma y los servicios que la misma proporciona.

En palabras de Jordi Borja, no siempre la urbanización genera ciudad y ciudadanía. En el caso que aquí se estudia, esto se evidencia en la falta y/o colapso de las instituciones y los servicios por el exponencial crecimiento de las demandas de los nuevos habitantes. En conclusión, consideramos necesaria la articulación entre desarrolladores de este tipo de proyectos urbanos y los entes de gobierno relacionados, en vistas de una planificación adecuada que responda a las demandas inmobiliarias, sin caer en la trampa de la producción de la “no ciudad”.



¹³ Salvador Rueda, Año 1997, “La ciudad compacta y diversa frente a la urbanización difusa”, página 4.

NORTE



MAPEO EN TIERRA DE SUEÑOS

AU. ROS. - CBA

REFERENCIAS

- SISTEMA VIAL:
- VIAS PRINCIPALES
 - CALLES PAVIMENTADAS
 - CALLES A PAVIMENTAR
 - CALLES ADOQUINADAS
- EQUIPAMIENTO:
- A (A) BAJADAS DE ACCESO
 - B (B) PROX. BAJADA (CANTERO)
 - C (C) RECORRIDO COLECTIVO

ESPAZOS PÚBLICOS

ESPAZOS SEMI-PÚBLICOS

RECORRIDO COLECTIVO

VECTINAL

ESCOLA (EN EJECUCIÓN)

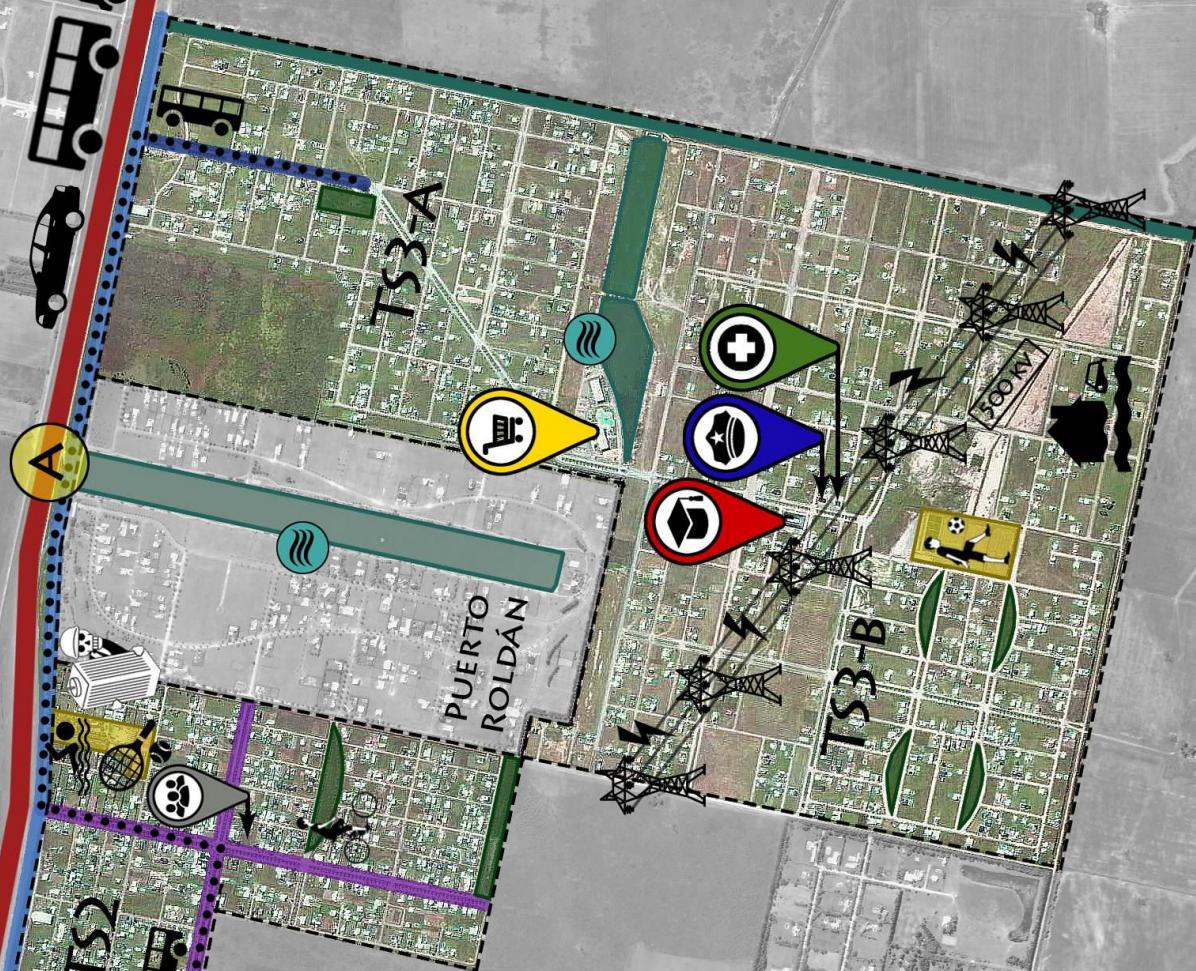
CENTRO POLICIAL (EN EJECUCIÓN)

DISPENSARIO (EN EJECUCIÓN)

CENTRO COMERCIAL

LAGUNAS (CANALIZACIÓN)

CANAL



AO-12



Bvd. San Martín y Sargent Cabral
C.P. 2134 – Pcia de Santa Fe – Rep. Argentina
T.E.: (0341) 496-1500 - e-mail: legalesytecnic@roldan.gov.ar

MUNICIPALIDAD DE ROLDÁN

ACTA ACUERDO

En la ciudad de Roldán, Departamento San Lorenzo, Provincia de Santa Fe, a los 20 días del mes de agosto de 2009, entre la MUNICIPALIDAD DE ROLDÁN, representada en éste acto por el Sr. INTENDENTE MUNICIPAL, José María Pedretti asistido para este acto por el Sr. Secretario de Obras y Servicios Públicos Horacio Rubén Martínez, con domicilio legal en calle San Martín y Sgto. Cabral de la ciudad de Roldán, por una parte, en adelante "LA MUNICIPALIDAD"; y por la otra el Sr. Alberto Luis Di Carlo en su carácter de Socio Gerente de ALDIC EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS S.R.L., con domicilio en calle Sarmiento N° 756 4º piso de la localidad de Rosario, en adelante "LA EMPRESA", acuerdan celebrar el presente ACTA ACUERDO.

ANTECEDENTES: LA EMPRESA desarrollará en un predio de su propiedad ubicado en esta ciudad de Roldán, un emprendimiento inmobiliario del Tipo Barrio Abierto Residencial denominado "Tierra de Sueños 3". A tal fin, y en virtud de contar con la Aprobación Provisoria otorgada por este municipio en fecha 12 de agosto del corriente, según requerimientos del Plan Regulador de esta ciudad, las partes convienen:

PRIMERA: La Empresa se compromete realizar las siguientes mejoras, las cuales se ajustan a las prescripciones del Plan Regulador, las que serán realizadas en etapas a saber:

- 1º Etapa: Apertura de calles (a realizarse en los meses de nov. 2009- marzo 2010)
- 2º Etapa: Forestación con 30.000 ejemplares aprox. (nov 2009- nov 2011)
- 3º Etapa Entubamiento Calles y Obras Hídricas (enero- diciembre 2010)
- 4º Etapa: Instalación Red de Agua (marzo- diciembre 2010)



Bvrd. San Martín y Sargent Cabral
C.P. 2134 – Pcia de Santa Fe – Rep. Argentina
T.E.: (0341) 496-1500 - e-mail: legalesytecnic@roldan.gov.ar

- 5º Etapa: Instalación Red de Gas Natural (junio 2010- nov. 2011).
- 6º Etapa: Instalación Red Domiciliaria Energía Eléctrica (marzo 2010- nov 2011)
- 7º Etapa: Instalación Alumbrado Público (junio 2010- nov 2011)
- 8º Etapa: Mejoramiento de calles (suelo cal y escoriado) (Terminado nov 2011)
- 9º Etapa: Construcción de un Galpón de 150 m2 en el terreno donado al municipio como Obrador y donación a la Municipalidad de Roldán de las siguientes maquinarias: un camión regador; una pala con retro, una desmalezadora y un tractor todos ellos usados. Donación a este municipio de un dispensario de 60 m2 y un destacamento policial, este último en uno de los ingresos al loteo (junio 2010- nov. 2011).
- 10º Etapa: La Empresa se compromete a la construcción de un distrito Municipal en los lotes donados a tal fin, el cual tendrá una superficie de 100 m2 y dicho proyecto será determinado por el Honorable Concejo Municipal (noviembre 2011)

SEGUNDA: La Empresa se compromete a donar los lotes que serán destinados al trazado de calles y para espacios verdes todo ello conforme plano previo presentado ante el Colegio de Agrimensores N° 47308 y 47319 año 2009.

TERCERA: La Municipalidad de Roldán podrá aportar maquinaria para la realización de trabajos en el predio, debiendo la Empresa hacerse cargo del pago de las horas hombre y del combustible que demande su uso.

CUARTA: A partir del mes de diciembre de 2011, la totalidad de los lotes vendidos correspondientes a Tierra de Sueños 3 pasarán a tributar individualmente Tasa de Servicios, el resto de los lotes tendrá un plazo de 24 meses para comenzar a tributar.



Bvrd. San Martín y Sargent Cabral
C.P. 2134 - Pcia de Santa Fe - Rep. Argentina
T.E.: (0341) 496-1500 - e-mail: legalesytecnic@roldan.gov.ar

QUINTA: La Municipalidad otorga, por el presente a la Empresa una "autorización de pre-venta" a fin de que la misma pueda comenzar con la comercialización de los lotes de su Emprendimiento.

SEXTA: En caso de incumplimiento por parte de la Empresa de cualquiera de las cláusulas pactadas en el presente acta acuerdo, el mismo se considerará rescindido de pleno derecho en todas y cada una de sus partes.

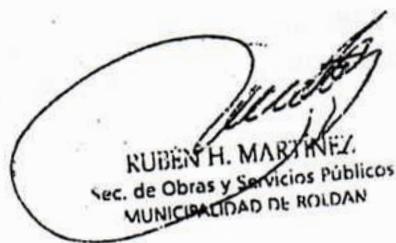
SEPTIMA: Para el supuesto de controversias sobre lo aquí convenido las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Provinciales de Rosario, con competencia en la materia, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponder, incluso el federal.

OCTAVA: Las partes convienen en incorporar a este contrato el art. 13 de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 2756, el que textualmente rezá:

"Cuando la Municipalidad fuere condenada al pago de una deuda cualquiera, la corporación arbitrará dentro del término de seis meses siguientes a la notificación de la sentencia respectiva, la forma de verificar el pago. Esta prescripción formará parte integrante, bajo pena de nulidad, de todo acto o contrato que las autoridades comunales celebren en representación de municipio, y deberá ser transcrita en toda escritura pública o contrato que se celebre con particulares."

En prueba de conformidad se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y fecha ut supra indicados.


ALDRC SRL


RUBÉN H. MARTÍNEZ
Sec. de Obras y Servicios Públicos
MUNICIPALIDAD DE ROLDÁN


José María Pedretti
Intendente
MUNICIPALIDAD DE ROLDÁN

5

Roldán, 20 de agosto de 2015.-

Sr.
Apoderado de
ALDIC S.R.L.
Sr. LEANDRO FERNANDEZ
S / D

De nuestra consideración:

En referencia a vuestra nota de fecha 14 de agosto del corriente año, ingresada a esta, el día 19 del mismo mes y año, y registrada bajo el número 084542, le informamos que la entrega y recepción definitiva del barrio deberá hacerse en forma completa y simultánea, con el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Que todos los servicios en pleno funcionamiento y en perfecto estado de conservación.- Como por ejemplo:
 - i. el alumbrado público en pleno funcionamiento y con sus equipos a nuevo
 - ii. La red de gas con fluído en las cañerías y recepcionado por Litoral Gas
 - iii. La red de agua potable y sus obras complementarias en funcionamiento y recepcionada por COPROL
 - iv. La red de tendido eléctrica completa y con todas sus obras complementarias finalizadas y recepcionada por la EPE.-
2. Que todas las obras hidráulicas estén finalizadas y aprobadas por la Dirección Provincial de Protección Urbana contra Inundaciones.-
3. La presentación ante esta Municipalidad de todas las aprobaciones de los requerimientos de la Secretaría de Medio Ambiente de la Provincia y de la Secretaría de Aguas de la misma.-
4. Todas las calles en perfecto estado de conservación.-
5. Que el punto 7 de la Adenda aprobada por Ordenanza 739/12, **solo se dará por cumplimentada con la pavimentación en hormigón de las siguientes arterias:**
 - a. Ibarlucea desde Boulevard de las Libertades hasta Boulevard de la Esperanza, en un ancho no menor a 7 mts





Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos

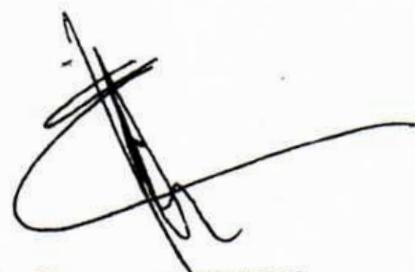
Bvrd. San Martín y Sargento Cabral

C.P. 2134 – Pcia de Santa Fe – Rep. Argentina

T.E.: (0341) 496-1500 - e-mail: obpub@roldan.gov.ar - reclamos@roldan.gov.ar

- b. Bvd. De la Esperanza, desde Ibarlucea hasta Bvd . Tierra de Sueños,, con un ancho no menor a 5 mts. por cada mano.-
- c. Boulevard Tierra de Sueños, desde Bvd. De la Esperanza hasta Diagonal
- d. Bvd. Tierra de Sueños desde diagonal hasta la primer rotonda interna. En un ancho no menor a 5 mts por mano.-
- e. Estas obras ser realizarán según proyecto de la Oficina Técnica de la Secretaría de Planeamiento y Obras Públicas y bajo supervisión de la misma. Sin estos requisitos, la obra no será recepcionada.-
6. No se acepta el inmueble ubicado en Bvd. Tierra de Sueños y Colectora de Autopista como Distrito Municipal, debiendo construirse el mismo en el lugar originalmente pactado y vecino al Dispensario y Destacamento Policial, a construirse según convenio.-
7. Con respecto a la Escuela en construcción,(que se construye según un plano con visado previo) deberá presentarse plano firmado por profesional responsable del proyecto y Dirección de Obra de la misma, aunque por ser una obra de interés público no se requerirá pago de derecho de edificación- El mismo profesional deberá requerir el Final de Obra, llegado el momento, para habilitar el inmueble y formalizar la donación al municipio de tal obra.-
8. Las obras complementarias que por pedido de la vecinal , determine el HCM.-

Sin más, saludo a Ud. Atte.-



Arq. EDUARDO DI BENEDETTO
SECRETARIO DE PLANEAMIENTO
Y OBRAS PÚBLICAS
MUNICIPALIDAD DE ROLDÁN