



Concejo Deliberante
Municipio de Río Grande

"Capital Nacional de la Vigilia por la gloriosa Gesta de Malvinas"
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina

RESOLUCIÓN N° 020/2025

VISTO:

La presentación efectuada en mesa de entrada del Concejo Deliberante con fecha 04 septiembre de 2024.

La Ordenanza N° 2863/2011.

La Ordenanza N° 4707/2024.

Las facultades conferidas por la Carta Orgánica del Municipio de Río Grande.

CONSIDERANDO:

Que el señor Rojas Héctor Eduardo, solicita una excepción a la Ordenanza Municipal N° 2863/11 del inmueble implantado en la Sección B, Macizo 10, Parcela 2a, con número de puerta sobre la calle Resistencia N°351 de la ciudad de Río Grande, para un emprendimiento Comercial Deportivo de canchas de fútbol cubiertas, teniendo en cuenta que no existe en dicha zona.

Que presentemente el macizo cuenta con una zonificación bajo Ordenanza Municipal N° 2863/11 CORREDOR BARRIAL y ZONA RESIDENCIAL.

Que actualmente cuenta con Uso Predominante INDUSTRIAL y habilitación comercial fábrica y logística textil, incompatible a los usos que marca la normativa actual para dicha zona.

Que este local comercial se ve imposibilitado por el ANEXO 4 - LOCALIZACION DE USOS POR ZONA – AREA URBANA – USO EQUIPAMIENTO COLECTIVO. DEPORTIVO – INSTALACIONES DEPORTIVAS DE UTILIZACION GENERAL, DE UTILIZACION SELECTIVA Y CLUBES SOCIALES. GRAN ESCALA EN PREDIOS MAYORES DE 5.000 M2 de la Ordenanza 2863/2011, para llevar adelante su emprendimiento.

Que hasta el año 2023, en el lugar funcionaba una fábrica haciendo transporte de logística de gran tamaño en sector residencial de nuestra ciudad.

Que el edificio en sí, se desarrolla en una ocupación de suelo del 45% del predio, lo que implica más de un 50% de terreno libre.

Que el Código de Planeamiento Urbano no prohíbe el Uso Deportivo en dicho sector de la ciudad, solo limita los metros cuadrados construidos.

Que no existe intención alguna de ampliar o aumentar superficie de la edificación, y que dicha actividad comercial se irá habilitando paulatinamente.

Que el lugar cuenta con más del 50% del predio libre, para absorber una capacidad de estacionamiento de más de 400 automóviles que la superficie demanda.

Que el contrato de alquiler del predio donde se solicita la excepción, se celebra entre la empresa TEOGRANDE S.A. CUIT 30585773219 con domicilio legal en calle Resistencia N°351 y el Sr. Rojas Héctor Eduardo DNI 27.493.512.

Que el apoderado del terreno en cuestión Eduardo Jorge Clement DNI 16.111.545 posee una actuación notarial redactada por el escribano Dr. Novaro Hueyo Julián (Matrícula 3503) que determina que tiene amplias facultades otorgadas por la empresa TEOGRANDE S.A. CUIT 30585773219 para permitir al apoderado de la empresa TEOGRANDE S.A. realizar el contrato de locación de inmueble para uso comercial con el Sr. Rojas Héctor Eduardo y, por ende, el proyecto que pretende emprender.

Que la actuación Notarial N° 006865724, determina la facultad de Eduardo Jorge Clement, DNI: 16.111.545 para intervenir en todos los asuntos administrativos ante la Municipalidad de Río Grande.

Que es un emprendimiento familiar, deportivo, recreativo que viene a complementar dicho sector de la ciudad con una actividad sana, para la sociedad de nuestra ciudad.

Que en este contexto lo planteado resulta atendible, porque permitirá al solicitante consolidar su proyecto familiar, alentar la actividad comercial privada, aumentar la mano de obra y el desarrollo local.

Que el Concejo Deliberante se encuentra facultado para el dictado de la presente.



Concejo Deliberante
Municipio de Río Grande
"Capital Nacional de la Vigilia por la gloriosa Gesta de Malvinas"
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina

POR ELLO:

EL CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE RÍO GRANDE

RESUELVE:

Artículo 1°. - **EXCEPTUAR** de la Ordenanza N° 2863/2011 en relación al uso de suelo al emprendimiento Comercial Deportivo, ubicado en la Sección B, Macizo 10, Parcela 2a, comprendido entre las calles Posadas, Córdoba, Resistencia y Santa Cruz de la ciudad de Río Grande, de los parámetros urbanísticos CAPÍTULO V - SECCIÓN 4 - SUBSECCIÓN 2 - V. 21- INCISO 4, exclusivo para la habilitación comercial deportiva de canchas cubiertas de fútbol de salón.

Artículo 2°. - La presente excepción no considera la extensión y/o anexo de cualquier otra actividad a futuro, debiendo el titular del fondo de comercio y/o el titular de la propiedad, realizar los trámites correspondientes para la habilitación de nuevas actividades.

Artículo 3°. - La excepción quedará sin efecto para la denominación catastral tratada en la presente, si se efectuaran cambios edilicios en la propiedad, o cambios en la actividad que se realiza y que es exceptuada por la presente y/o no se cumpla el articulado precedente, si la autoridad de aplicación así lo considere.

Artículo 4°. - Se deberá cumplimentar con todos los parámetros urbanísticos no exceptuados en el articulado precedente, determinados en la Ordenanza Municipal N°2863/11 y modificatorias, y con todas las normativas vigentes de aplicación general, o específica de la nominación catastral tratada en la presente Ordenanza.

Artículo 5°. - Se adjunta en ANEXO I, el croquis identificador de la zona comprendida en el artículo 1° de la presente Ordenanza.

Artículo 6°. - **INCORPORAR** como ANEXO II la petición del vecino solicitante.

Artículo 7°. - **INCORPORAR** como ANEXO III un extracto del poder otorgado por la empresa TEOGRANDE S.A. al Sr. Clement Eduardo Jorge.

Artículo 8°. - **INCORPORAR** como ANEXO IV un extracto del contrato de locación de inmueble para uso comercial, celebrado entre TEOGRANDE S.A. y el Sr. Rojas Héctor Eduardo.

Artículo 9°. - **DISPONER** que los gastos que demande lo ordenando mediante la presente Ordenanza, serán imputados a la partida presupuestaria que corresponda al Ejercicio Financiero pertinente, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 33° de la Ordenanza Municipal N° 2848/10.

Artículo 10°. - **REGISTRAR. COMUNICAR AL DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL. PUBLICAR EN EL BOLETIN OFICIAL MUNICIPAL. CUMPLIDO ARCHIVAR.**

APROBADA EN SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 29 DE MAYO DE 2025.
Mv/FR

DR. WALTER GARCÍA SOLÍS
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE
RÍO GRANDE T.F.

URA GUADALUPE SZAMORA
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
RÍO GRANDE T.F.

“2025 - 60° ANIVERSARIO DE LA RESOLUCIÓN 2065 (XX) DE LA ASAMBLEA GENERAL DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE LA CUESTIÓN DE LAS ISLAS MALVINAS”



Concejo Deliberante
Municipio de Río Grande
“Capital Nacional de la Vigilia por la gloriosa Gesta de Malvinas”
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina

ANEXO I

NOMENCLATURA CATASTRAL		SECCION	MACIZO	PARCELA	
		B	10	20	A-1
PLANO CONFORME A OBRA USO PREDOMINANTE : INDUSTRIA - VIVIENDA					
DOMINIO DE:		I-A - 6750			
TEOGRANDE S.A.					
DIRECCION:		RESISTENCIA N° 351			
PLANO DE ARQUITECTURA			Escala 1:100 - 1:50		
ZONIFICACION	D.U.	DOMINIO			
AREA	D.N.	Nombre y Apellido: TEOGRANDE S.A.			
Residencial 2	F.O.T. = 0.47	Firma: EDUARDO J. CLEMENT			
Subarea	F.O.S. = 45.76 %	Domicilio: TEOGRANDE S.A. N° 351			
R2					
Croquis de Ubicacion		RESPONSABLE RELEVAMIENTO			
		Firma:			
		Nombre y Apellido: M.M.C. MARCELO TORRES			
		Domicilio: IN.TE.V.U. X Casa 36			
		M.Prof.: 2187 M.Mun.: 515 Cat.: 2a.			
		DIRECTOR DE OBRA			
		Firma:			
		Nombre y Apellido:			
		Domicilio:			
		M.Prof.: M.Mun.: Cat.:			
SUPERFICIE TERRENO		9982 00 M2			
SUPERFICIE APROBADA EXISTENTE		4590 90 M2			
SUPERFICIE RELEVADA		135 77 M2			
SUPERFICIE TOTAL		4736 67 M2			
SUPERFICIE LIBRE		5413 74 M2			
La aprobación de planos no exime de la obligación de poseer permiso de habilitación		CONSTRUCTOR			
		Firma:			
		Nombre y Apellido:			
		Domicilio:			
		M.Prof.: M.Mun.: Cat.: 2a.			
VISADO		EXPEDIENTE N° T-5370/2008			
		05 ENE. 2009			
CARLOS E. AGUERO					
Coordinador de Obras Particulares		La construcción ejecutada sin inspección Municipal queda bajo la responsabilidad del Sr. Proyectista			
		Obra sujeta a eventual demolición de sus partes antielementales			
A Esc. 1					
		SECRETARÍA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS			

DR. WALTER GARAYSON
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE
RIO GRANDE T.D.F.

DRA. GUADALUPE ZAMORA
SECRETARÍA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
CONCEJO DELIBERANTE
RIO GRANDE T.D.F.



Concejo Deliberante
Municipio de Río Grande
“Capital Nacional de la Vigilia por la gloriosa Gesta de Malvinas”
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina

ANEXO II

Río Grande 30 de agosto de 2024.-

A los Distintos Bloques Del
Consejo Deliberante
S _____ / _____ D:

Quien suscribe Héctor Eduardo Rojas DNI 27.493.512, domiciliado en la calle Vuelve Piedras N° 306 del barrio las aves, tiene el agrado de dirigirse a ustedes al solo efecto de solicitarles se trate y autorice el siguiente proyecto:

Que atento al impedimento que establece la ordenanza 2863 que contiene el código urbanístico, dice que la actividad que el suscripto quiere desarrollar esta comprendida dentro de la categoría “USO EQUIPAMIENTO DEPORTIVO-GRAN ESCALA EN PREDIOS MAYORES DE 5000 M2” y se encuentra prohibida para la ZONA CORREDOR BARRIAL, donde se encuentra ubicado el inmueble en la planilla del código que esta en el folio 149.

Se me imposibilita avanzar y comenzar con este proyecto familiar, el cual consiste en el acondicionamiento del galpón ubicado en la calle Resistencia 351, para el uso recreativo de prácticas de futbol para todas las edades, en virtud de lo que establece la ordenanza antes mencionada, y, por recomendaciones de dicha área de desarrollo urbano municipal, solicito se autorice excepcionalmente este proyecto familiar, para así continuar con el acondicionamiento de dicho galpón, ya que se encuentra en proceso un contrato de locación del cual no podemos dar vuelta atrás.

Que respetuosamente, hago mención de algunas canchas de futbol que se encuentran funcionando bajo la misma modalidad, como es “La fortaleza verde (cancha del club camioneros), Arena Sport, entre otras.

Cave aclarar que solo se utilizara un galpón, tal cual será aclarado en contrato de locación y nó todo el predio como enmarca la ordenanza, y, para una mayor ilustración adjunto a la presente copia del plano de arquitectura en el cual se señaliza con resaltador el galpón a utilizar.

Que es todo en cuanto al respecto saludo a Ud. con distinguida consideración.

Héctor Eduardo Rojas
D.N.I. N° 27.493.512
CEL: 2964563401

DR. WALTER G. RAY ZUJÓN
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE
RÍO GRANDE T.F.

DRA. GUADALUPE A. ZAMORA
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
RÍO GRANDE T.F.

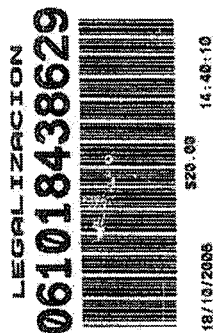
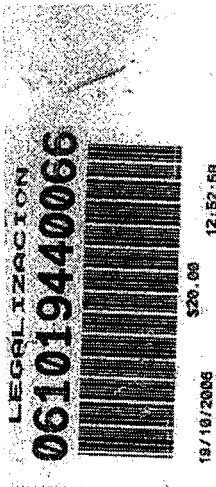
“2025 - 60° ANIVERSARIO DE LA RESOLUCIÓN 2065 (XX) DE LA ASAMBLEA GENERAL DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE LA CUESTIÓN DE LAS ISLAS MALVINAS”



Concejo Deliberante
Municipio de Río Grande

“Capital Nacional de la Vigilia por la gloriosa Gesta de Malvinas”
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina

ANEXO III



ACTUACION NOTARIAL

N 006865721

FOLIO 1.429.- PRIMERA COPIA. PODER GENERAL AMPLIO.- "TEOGRANDE S.A." a Eduardo Jorge CLEMENT y otros.- ESCRITURA NUMERO TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS.- En la Ciudad de Buenos Aires, Capital Federal de la República Argentina, el día diecisiete de octubre del año dos mil seis, ante mí, Escribano Autorizante, comparece el señor James SHASHA, estadounidense, mayor de edad, documento nacional de identidad número 93.670.004, divorciado, domiciliado legalmente en esta Ciudad, en la calle Alvarado 2895, quien concurre en nombre y representación y en su carácter de PRESIDENTE y único Director de la sociedad que gira en esta plaza, bajo la denominación de "TEOGRANDE S.A.", con domicilio legal en la calle Resistencia 351, Río Grande, Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, personería que justificaré al final de la presente.- Y el compareciente, en el carácter invocado, que manifiesta permanece vigente, solicita de mí, el Autorizante, la transcripción del Acta de Directorio obrante a fojas 74/79 del libro de Actas número 2, rubricado por la Dirección General de Personas Jurídicas de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, con fecha 14 de octubre de 1993, bajo el número 516, la que copiada íntegramente dice: "Acta de Directorio N° 193.- En la ciudad de Río Grande, Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur a los 27 días del mes de Setiembre de 2006, siendo las 15:00 horas se constituye el directorio de Teogrande S.A.. Abierto el acto el Señor Presidente James Shasha manifiesta la conveniencia de otorgar un poder general amplio a favor de los Señores Eduardo Jorge Clement DNI 16.111.545; Francisco Jorge Ñañez DNI 12.388.215 y Graciela Esther Conde DNI 14.152.722 para que actuando en nombre y representación de Teogran-

DR. WALTER C. RAY SCHON
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE
RÍO GRANDE T.F.

DR. GUSTAVO P. ZAMORA
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
RÍO GRANDE T.F.



Concejo Deliberante
Municipio de Río Grande

“Capital Nacional de la Vigilia por la gloriosa Gesta de Malvinas”
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina

para conducir dichos automotores. 2) Gestiones Administrativas: podrán intervenir en todos los asuntos administrativos ante el Gobierno de la Nación o de las Provincias, y en especial de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, Provincia de Santa Cruz y Provincia de Chubut, ministerios nacionales y provinciales y especialmente Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos, Ministerio de Trabajo y Seguridad Social y Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto, sus delegaciones regionales y secretarías, Cámaras Legislativas, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y municipalidades del interior del país, en especial Municipalidad de Río Grande y Municipalidad de Ushuaia, Dirección General de Rentas de las provin-

DR. WALTER GARCÍA SCHON
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE
RÍO GRANDE T.D.F.

DRA. GUILLERMA S. ZAMORA
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
RÍO GRANDE T.D.F.



Concejo Deliberante
Municipio de Río Grande

"Capital Nacional de la Vigilia por la gloriosa Gesta de Malvinas"

Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina

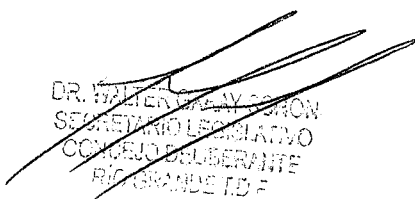
ANEXO IV

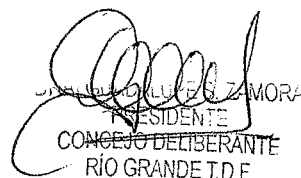
Martillero Público y Corredor
Fernando Mauricio Allo – Mat. 33
Posadas 551 - Río Grande – TDF
Tel. 2964-454016
info@aloinmobiliaria.com

CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE PARA USO COMERCIAL

Entre la empresa TEOGRANDE S.A, CUIT 30585773219, con domicilio legal en la calle Resistencia N° 351, de la ciudad de Río Grande, Provincia de Tierra del Fuego, representada en este acto por su Apoderado el Sr. Eduardo Jorge Clement, quien acredita identidad con D.N.I. N° 16.111.545 en adelante LA PARTE LOCADORA y por la otra, el Sr. Héctor Eduardo ROJAS, quien acredita identidad con D.N.I. N° 27.493.512, con domicilio legal en la calle Vuelve Piedras N° 306, Barrio Las Aves, de la ciudad de Río Grande, Provincia de Tierra del Fuego, en adelante LA PARTE LOCATARIA, convienen en celebrar el presente Contrato de Locación Comercial, sujeto a lo dispuesto por el Código Civil y Comercial de la Nación, leyes aplicables, y las cláusulas que se detallan a continuación:

PRIMERA: EL INMUEBLE: LA PARTE LOCADORA da en locación a LA PARTE LOCATARIA, quien acepta de conformidad, el local de su propiedad ubicado en la calle Resistencia N° 351, Galpón Sur, de la ciudad de Río Grande, Provincia de Tierra del Fuego. El local otorgado en locación tiene una superficie cubierta de 1170 m² aproximadamente y una porción de tierra de 430 m² aproximadamente y consta de las siguientes comodidades y dependencias: rejas


DR. WALTER MAYERSON
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE
RÍO GRANDE T.D.F.


JUAN MANUEL LUJÁN ZAMORA
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
RÍO GRANDE T.D.F.

