

CONVENIO URBANÍSTICO

El presente se celebra en la ciudad de Marcos Paz, partido del mismo nombre, provincia de Buenos Aires, a los 29 días del mes de Marzo de 2023, entre:-----

La **Municipalidad de Marcos Paz**, representada en este acto por el Señor Intendente Municipal, **Agrim. Ricardo Pedro Curutchet**, con domicilio legal en calle Aristóbulo del Valle N° 1946 de la ciudad y partido de Marcos Paz, provincia de Buenos Aires, "ad referendum" del Honorable Concejo Deliberante, en adelante "**EL MUNICIPIO**";-----

El señor **Juan Esteban Fernandez**, DNI 21.980.263, quien constituye domicilio en la Ruta 9 Km. 39,5, Club Newman, localidad de Benavidez, partido de Tigre, en adelante "**EL DESARROLLADOR**" quien actúa por sí y en representación de los titulares de dominio, en virtud del **Poder Especial** otorgado por la Escritura N° 46 incorporada al Folio 229 del protocolo del Registro Notarial N° 2146 de la escribana Roxana Cutri Hollar del día 21 de marzo de 2023, de:-----

Sergio Jorge Rodoni, DNI 17.302.179, con domicilio en la calle Lorenzo Lopez N° 912, localidad y partido de Pilar;-----

Fernando de Benedetto, DNI 26.837.095, domiciliado en la calle 7 de julio N° 41, localidad y partido de Pilar;-----

Marcos Alberto Ferrando, DNI 32.386.433, con domicilio en la calle José Ingenieros N° 4070 de la localidad de Beccar, Partido de San Isidro, quien, a través de la Escritura N° 385 del Folio 2664 del día 21 de enero de 2018 incorporada al protocolo del Registro Notarial N° 2146 de la Escribana Roxana Cutri Hollar, acepta la compra realizada por Gustavo Darío Aresi por la 7,5/100 ava parte del inmueble afectado al presente;-----

Maria Cristina Rioja Rodriguez, DNI 92.858.944, con domicilio en la calle Presidente Perón N° 7243, localidad de Benavidez, partido de Tigre, quien a su vez, según se desprende del Poder General Amplio de Administración y Disposición otorgado por la Escritura N° 397 del Folio 1315 del día 26 de marzo de 2021 del protocolo del Registro Notarial N° 68 del Escribano Pablo Carlos Guerrero, ostenta el carácter de apoderada de **Josefina Antonia Ahumada de Rioja**, DNI 39.983.931, domiciliada en la misma dirección que la constituida por su representante;-----

y de **Jose Maria Torello**, DNI 14.156.067, quien declara domicilio en Ruta 9 Km. 39,5, localidad de Benavidez, partido de Tigre, provincia de Buenos Aires, a partir de la

Escritura N° 42 del día 20 de marzo de 2023, incorporada al Folio 210, del protocolo del Registro Notarial N° 2146 de la Escribana Roxana Cutri Hollar;-----

Todos ellos propietarios del inmueble designado catastralmente como Circunscripción V, Parcela 817 c, Partida Inmobiliaria 68-74205, a excepción de Maria Cristina Rioja Rodriguez, que actua como apoderada de la propietaria Josefina Antonia Ahumada de Rioja.-----

"EL DESARROLLADOR", junto al **"EL MUNICIPIO"**, acuerdan y convienen las siguientes cláusulas, que encuentran basamento en los siguientes considerandos:-----

CONSIDERANDO:-----

1. Que, **EL MUNICIPIO** declara su voluntad de promover un ordenamiento territorial virtuoso en consideración del notorio crecimiento demográfico que se experimenta en el territorio del partido desde hace más de 15 años;-----
2. Que, la titularidad dominial del inmueble designado catastralmente como Circunscripción V, Parcela 807 c, Partida Inmobiliaria 68-74205 recae sobre Sergio Jorge Rodoni; Gustavo Dario Aresi, el cual adquirio la 7,5/100 ava parte del inmueble a favor de Marcos Alberto Ferrando, quien aceptó la compra a través de la Escritura N° 183, incorporada al Folio 2664 del día 19 de diciembre de 2018 del protocolo del Registro Notarial N° 2146 de la Escribana Roxana Cutri Hollar; Jose Maria Torello; Juan Esteban Fernandez; Fernando de Benedetto, y Josefina Antonia Ahumada Rioja, según se desprende del informe de dominio remitido por el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires;-----
3. Que, el inmueble objeto del presente convenio se encuentra afectado al plano de mensura y subdivisión visado por la Subsecretaría de Catastro que se adjunta al presente;-----
4. Que, el artículo 1° del decreto-ley 9533/1980 determina que *"constituyen bienes del dominio público municipal las calles o espacios circulatorios, ochavas, plazas y espacios verdes o libres públicos que se hubieren incorporado al dominio provincial con anterioridad a esta Ley y los inmuebles que en el futuro se constituyan para tales destinos en virtud de lo dispuesto por la Ley 8912 -de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo."* En tal sentido, el artículo 3° del decreto-ley 9533/1980 refiere que en los supuestos de cesiones futuras a las Municipalidades por aplicación de la Ley 8912 y normas complementarias, la

aceptación de las mismas se entenderá completada al aprobarse el plano respectivo por los organismos competentes;-----


5. Que, la Sección V del Capítulo IV de la ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat consagra el derecho a la participación municipal en la valoración inmobiliaria;---

6. Que, el artículo 47º de la ley 14.449 define el carácter complementario que tiene la participación municipal en la renta diferencial con respecto a la cesión de tierra consagrada en el artículo 56º del decreto-ley 8912/77;-----

7. Que, el artículo 49º de la ley 14.449 especifica las formas de pago de la participación en la renta urbana, pudiendo efectivizarse mediante cualquiera de los siguientes medios, siendo ellos de aplicación alternativa o combinada: en dinero efectivo, que será destinado exclusivamente a la construcción o mejoramiento de viviendas y/o construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y/o de áreas de recreación y equipamientos sociales en sectores de asentamientos o viviendas de población de bajos recursos; cediendo al Municipio una porción del inmueble objeto de la participación, de valor equivalente a su monto; o cediendo al Municipio inmuebles localizados en otras zonas del Área Urbana y/o Complementaria, accesibles desde la vía pública y conforme a los criterios de localización adecuada establecidos en el artículo 15º, apartado a) de la ley 14.449, previo cálculo de equivalencia de valores entre ambos emplazamientos, incorporando las valorizaciones producidas por la aprobación del emprendimiento y por la modificación de la norma urbanística que se requiera;-----

8. Que, la ordenanza municipal 5/2022 dispone el cambio de zonificación del inmueble designado catastralmente como Circunscripción V, Parcela 807 c, Partida inmobiliaria 68-74205. Dicho inmueble fue desafectado del Área Complementaria (AC) para incorporarse a la Zona Residencial 3 (ZR3) siendo susceptible a las disposiciones urbanísticas del Código de Planeamiento Municipal para dicha zona, la cual en sus considerandos refiere que:-----

- a. El desarrollo de la ciudad propicia la ampliación del área urbana residencial, consolidando el ordenamiento territorial del distrito;--
- b. El artículo 70º del decreto-ley 8912/77 establece que la responsabilidad primaria del ordenamiento territorial recae en el nivel municipal y será obligatorio para cada partido como instrumento sectorial;-----

- c. La sección V de la ley 14.449 dispone los hechos generadores de la participación municipal en la valuación inmobiliaria. Por su parte, el artículo 56º del decreto-ley 8912/77 determina que la creación o ampliación de núcleos urbanos obliga a los propietarios de los inmuebles afectados a ceder al estado provincial las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público;-----
- d. Según consta en el expediente municipal 4073-3676/2017 el propietario del inmueble cuya nomenclatura catastral es Circunscripción V, Parcela 817C, partida inmobiliaria 74205 solicita el cambio de zona;-----
- e. Que, el inciso 7 del artículo 28º de la Ley Orgánica de las Municipalidades le atribuye al Concejo Deliberante la potestad de establecer las zonas industriales y residenciales del partido, imponiendo restricciones y límites al dominio para la mejor urbanización;-----
9. Que, el Título XXVI de las Ordenanza Fiscal Municipal 70/2022 es la norma que dispone y clasifica los tributos municipales:-----
- a. El artículo 332º entiende al "Derecho de Participación en la Renta Diferencial" como la aplicación del término económico "Plusvalía". Asimismo, el artículo 333º dispone que constituyen hechos generadores de dicho tributo aquellos actos y hechos administrativos que autoricen específicamente a destinar el inmueble a un uso más rentable, a incrementar el aprovechamiento de las parcelas permitiendo una mayor área edificada o a la realización de proyectos que generen externalidades;-----
- b. El pago del derecho en cuestión surge a partir del cumplimiento de los siguientes supuestos:-----
- I. La incorporación a las áreas urbanas, suburbanas y extraurbanas de los inmuebles clasificados como área rural, o complementaria; y la incorporación al área urbana de los inmuebles clasificados como suburbanos o extraurbanos;-----
- 


- II. El establecimiento o la modificación de parámetros urbanísticos, del régimen de usos del suelo y de la zonificación territorial sobre parcelas determinadas;-----
 - III. La autorización de un mayor aprovechamiento de las parcelas en edificación, bien sea elevando el FOS (Factor Ocupacional Suelo) o el FOT (Factor Ocupacional Total) en las áreas urbanas, suburbanas, extraurbanas, complementarias;-----
 - IV. La autorización para la instalación de proyectos urbanísticos, hoteleros, industriales y demás proyectos de desarrollo y construcción que produzcan externalidades sociales, ambientales y urbanísticas dentro del ejido del partido de Marcos Paz;-----
 - V. La ejecución de obras públicas que generen un mayor valor en los inmuebles;-----
- c. La base imponible está constituida por el número total de metros cuadrados, para el caso de cada inmueble, que será igual a la superficie total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad;-----
- d. Cuando se incorpore un área a otra área que permita una mayor intervención teniendo en cuenta los indicadores urbanísticos del área de origen, la renta diferencial se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:-----
- I. Se establecerá el precio comercial de las parcelas con características similares en cada una de las zonas, o subzonas, beneficiarias, antes de la acción urbanística generadora del incremento de las rentas;-----
 - II. Una vez que se apruebe la modificación de la norma específica mediante las cuales se asignen usos, intensidades de edificación, y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de la parcela. Comprendidas en las correspondientes zonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de inmueble



con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización, éste precio se denominará precio de referencia;-----

- III. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, de acuerdo a los incisos a y b de este artículo. La renta diferencial para cada parcela individual será igual al mayor valor por metro cuadrado, multiplicado por el total de la superficie objeto de participación en la renta, debiendo cargarse en cada partida la renta/derecho a la partida origen, o una vez aprobado el plano correspondiente a cada una de las partidas que se originen o de suscripto el convenio urbanístico;-----
- e. El artículo 337º de la Ordenanza 70/2022 consagra que cuando se establezcan o modifiquen parámetros urbanísticos o se autorice el cambio del uso del suelo a uno más rentable, la renta diferencial se establecerá de acuerdo al siguiente procedimiento:
 - I. Se establecerá el precio comercial de las parcelas en cada una de las zonas beneficiarias, con características homogéneas, antes de la acción urbanística generadora del incremento de la renta;-----
 - II. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto del incremento de rentas en cada una de las zonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de inmuebles con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia;-----
 - III. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, de acuerdo a lo establecido en los incisos a y b de este artículo. La renta diferenciada para cada parcela individual será igual al mayor por metro cuadrado, multiplicado por el total de la superficie objeto de




- participación de la renta, debiendo celebrarse el correspondiente convenio urbanístico;-----
- f. Por su parte, el artículo 338° de la Ordenanza Fiscal 70/2022 dispone que cuando se autorice un mayor aprovechamiento de una parcela, bien sea elevando el FOS (Factor de Ocupación Suelo) y/o el FOT (Factor de Ocupación Total) en las áreas urbanas, suburbanas, extraurbanas y complementaria, se establece el "Régimen especial para la autorización de mayor aprovechamiento del suelo", estableciendo los derechos sobre la renta diferencial de acuerdo con el siguiente procedimiento:-----
- I. El Departamento Ejecutivo implementará la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo;-----
 - II. A los fines de obtener la autorización correspondiente, el propietario deberá presentar su propuesta y su acreditación como tal;-----
 - III. El Departamento Ejecutivo, por medio del área municipal correspondiente, efectuará las recomendaciones que considere pertinentes, y emitirá si correspondiere la autorización;-----
 - IV. El cálculo del derecho sobre la renta diferencial se efectuará sobre el excedente autorizado, utilizando un precio base sobre metro cuadrado que será definido tomando como referencia tasaciones. La actualización del precio base se realizará una vez por año recurriendo al mismo mecanismo y estará a cargo del área municipal correspondiente;-----
- g. A su vez, el artículo 339° de la Ordenanza 70/2022 determina que cuando el Departamento Ejecutivo se encuentre en condiciones de otorgar la autorización para la instalación de proyectos urbanísticos, hoteleros, industriales y demás proyectos de desarrollo y construcción que produzcan externalidades sociales, ambientales y urbanísticas dentro del ejido del partido de Marcos Paz, determinará su procedencia y viabilidad siempre que los mismos resulten beneficios para la Ciudad, efectuando la medición del impacto operada en términos económicos, dicha
- 

cifra resultará exigible al emprendimiento privado de acuerdo a lo dispuesto en la Ordenanza Impositiva;-----

A los fines de la aplicación de la presente Ordenanza, se entenderá "externalidades", a las consecuencias y desbalances que la instalación de los emprendimientos previstos en el presente artículo generen en el ámbito circundante y que impacten sobre el mismo, en razón de un mayor presión del entorno ambiental, en la necesidad de una mayor provisión de servicios y transporte, en recarga sobre la densidad poblacional, en reducción de espacios disponibles para la ciudad, entre otros.

- h. Son contribuyentes y responsables del tributo, todas las personas físicas o jurídicas, propietarios o poseedoras, de inmuebles que se encuentran ubicados dentro de los límites del ejido municipal y que hubieran resultado pasibles de un mayor valor, ajeno a las acciones realizadas por el propietario o poseedor, en función de las obras públicas o actos político-administrativo establecidos por el estado municipal, así como a los emprendimientos que produzcan externalidades sociales, ambientales y urbanísticas dentro del área;-----
- i. En cuanto al pago, los derechos de participación municipal en la renta diferencial podrán abonarse mediante cualquiera de las siguientes formas:-----
 - I. De acuerdo a lo establecido en el Art. 35º de la Ordenanza Fiscal vigente;-----
 - II. Transfiriendo al Estado Municipal una porción del inmueble objeto de la misma, de valor equivalente al monto liquidado mediante la transferencia de una porción de la superficie parcelaria podrá canjearse por inmuebles localizados en otras zonas del área urbana, conforme los cálculos de equivalencia de valores correspondientes;-----
 - III. Mediante la construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y/o espacios verdes y áreas de recreación y equipamientos sociales en sectores de viviendas de población de bajos recursos, cuya inversión resulte equivalente al monto liquidado;-----



- IV. Se exime del pago de derechos de participación en la renta diferencial a los poseedores o propietarios de inmuebles destinados a viviendas de interés social, programas estatales de vivienda o que hayan regularizado su dominio a través de la ley 24.374 y 10.830 o los que en el futuro tengan el mismo sentido;---
- j. El artículo 344° de la Ordenanza Fiscal 70/2022 faculta al Departamento Ejecutivo para evaluar y dictaminar respecto de la viabilidad y procedencia de cada recategorización o planteo urbanístico en base al criterio más beneficioso para la ciudad;----
- k. El Departamento Ejecutivo, a partir de lo dispuesto por el artículo 345° de la Ordenanza Fiscal vigente, se encuentra facultado para celebrar los correspondientes convenios urbanísticos con los particulares involucrados, a los fines de establecer las condiciones, garantías, formas de pago y plazos que garanticen su debido cumplimiento e implementación, los que serán sometidos a aprobación definitiva por el Honorable Concejo Deliberante;-----
- l. En cuanto al momento de exigibilidad, el artículo 349° de la Ordenanza 70/2022 consagra que los derechos de participación en la renta diferencial sólo serán exigibles en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble, respecto del cual se haya declarado un efecto de incremento de renta cualquiera de las siguientes situaciones:-----
- I. Permiso de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de los derechos de participación en la renta diferencial generada por cualquiera de los hechos generadores de que se trata citados en el Capítulo I - Del Hecho Imponible;-----
 - II. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro del derecho de participación en la renta diferencial generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo;-----
 - III. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro del derecho de participación
- 

en la renta diferencial de que se tratan los hechos generadores de los incisos a) b), c) y e) del Capítulo I - Del Hecho Imponible;-----

m. Para la expedición de los permisos, así como para el otorgamiento de actos de transferencia del dominio en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de los derechos de participación en la renta diferencial, será necesario acreditar el cumplimiento de los términos por los cuales se aprobó el proyecto, se otorgó el permiso, se sancionó la norma.-----

Si por cualquier causa no se efectuara el pago de los derechos de participación en los efectos previstos en el párrafo anterior su cobro resultará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones previstas. A todo evento, responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso;-----

n. Los derechos municipales en la renta diferencial generadas en las acciones determinadas en el Capítulo I - Del Hecho Imponible de la mencionada Ordenanza Fiscal, son independientes de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble.-----

10. Que, el artículo 56° de la Ordenanza Impositiva 71/2022 disponen la normas pertinentes al derecho municipal a la participación en la renta diferencial inmobiliaria.--

POR TODO ELLO, las partes acuerdan suscribir el presente Convenio Urbanístico que se regirá por las cláusulas que se transcriben a continuación:-----

PRIMERA. OBJETO.-----

El presente Convenio Urbanístico tiene por objeto la determinación de las obligaciones de las partes, producto de un proyecto de urbanización a ejecutarse en el inmueble designado catastralmente como Circunscripción V, Parcela 817 c, Partida inmobiliaria 68-74205, sito en el partido de Marcos Paz, del cambio de zonificación del inmueble dispuesto por la Ordenanza 5/2022, y de las disposiciones del resto de la normativa urbanística tanto municipal como provincial, todo ello de acuerdo con una planificación racional y en un todo de conformidad con las políticas de desarrollo y crecimiento urbano establecidas por "EL MUNICIPIO".-----

SEGUNDA. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.-----

- a. "EL DESARROLLADOR" se obliga a observar y cumplir las obligaciones que en particular se prevén en este Convenio y de la normativa municipal relativa al tema objeto del presente, en especial las disposiciones del Código de

Planeamiento Municipal y la Ordenanza Fiscal 70/2022 y las que hagan sus veces en el futuro;-----

- b. **"EL DESARROLLADOR"** cede a **"EL MUNICIPIO"** 9 (nueve) lotes de terreno, que surgen del plano de mensura y subdivisión que afecta al inmueble antes mencionado, los cuales se determinan en el croquis que como Anexo I forma parte del presente, en conformidad con las disposiciones de la Ordenanza Fiscal 70/2022 y de la Sección V del Capítulo IV de la Ley de Acceso Justo al Hábitat y su decreto reglamentario 1062/2013;-----
- c. **"EL DESARROLLADOR"** se obliga a hacer efectiva la cesión de tierra dispuesta por el artículo 56° del Decreto-Ley 8912/77 destinada a espacio verde, libre y público y reserva para equipamiento comunitario determinada en el plano de mensura y subdivisión visado que se integra al expediente;-----
- d. **"EL DESARROLLADOR"** ejecutará las obras necesarias a los fines de brindar los servicios públicos requeridos para la Zona Residencial 3, a la cual se afectó el inmueble en cuestión a partir de la Ordenanza 5/2022. Asimismo, se compromete a ejecutar las obras de desagües pluviales y pavimentación de la calle Rivadavia, desde la calle Paraguay hasta el límite con la parcela 813 b;-----
- e. **"EL DESARROLLADOR"** será responsable por cualquier tipo de daño o perjuicio que pudiera provocarle a **"EL MUNICIPIO"** o a terceros por acciones de carácter inmobiliario, comerciales, administrativas, laborales, empresariales o de cualquier otro tipo realizadas con anterioridad a la firma del presente Convenio Urbanístico; a la convalidación provincial de la Ordenanza Municipal 5/2022; y a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización del inmueble designado catastralmente como Circunscripción V, Parcela 817 c, Partida Inmobiliaria 68-74205, así como a la finalización de las actuaciones requeridas ante los diferentes organismos nacionales, provinciales y municipales que tengan competencia en la materia, y de igual manera ante las empresas prestadoras de servicios públicos que requieran la intervención de la Municipalidad;-----
- f. **"EL DESARROLLADOR"** se obliga a cumplir con la interdicción de venta de los terrenos generados a partir de la urbanización del inmueble designado catastralmente como Circunscripción V, Parcela 817 c, Partida Inmobiliaria 68-74205 hasta que no se verifique la provisión total de servicios públicos y obras requeridas por la normativa municipal, provincial y nacional relativa a la materia;-----



- g. **"EL DESARROLLADOR"** se obliga a notificar a **"EL MUNICIPIO"** de la ejecución de las obras de servicios requeridas por la normativa provincial y municipal de referencia en la materia. **"EL MUNICIPIO"** deberá constatar las obras de servicios en cuestión, reservándose la facultad de autorizar la venta de inmuebles, a partir de la mencionada constatación de la provisión de los servicios y de cualquier otra obra requerida;-----
- h. **"EL DESARROLLADOR"** se obliga a no obstruir la labor municipal en cuanto a la ejecución y relevamientos de obras, inspecciones o cualquiera de las atribuciones del Estado Comunal que se efectúen a los efectos de comprobar el correcto desarrollo del proyecto objeto del presente.-----

TERCERA. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO.-----

EL MUNICIPIO se compromete a:-----

- a. Solicitar del Honorable Concejo Deliberante la homologación del presente;-----
- b. Tramitar las actuaciones necesarias frente a los organismos provinciales y nacionales que fueran requeridas para el emplazamiento y consolidación del proyecto;-----
- c. Promover ante la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial el trámite de convalidación de la Ordenanza 5/2022 y cualquier otra diligencia que sea pertinente al proyecto;-----

CUARTA. DOMICILIOS. COMPETENCIA:-----

Para todos los efectos legales emergentes del presente las partes constituyen domicilios especiales en los indicados en el exordio, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que se practiquen, sometiéndose a la jurisdicción y competencia de justicia ordinaria del Departamento Judicial de Mercedes, con expresa renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción.-----

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, se firman CUATRO (4) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.-



AGRIM. RICARDO PEDRO CURUTCHET
INTENDENTE MUNICIPAL

