

CONSORCIO URBANÍSTICO

El presente se celebra en la Ciudad de Marcos Paz, partido del mismo nombre, a los 22 días del mes de Marzo de 2023, entre:-----

El Departamento Ejecutivo del MUNICIPIO de Marcos Paz, representado en este acto por el Intendente Municipal Agr. Ricardo Pedro Curutchet, con domicilio legal en calle Aristóbulo del Valle N° 1946 de la Ciudad de Marcos Paz, partido del mismo nombre, provincia de Buenos Aires, "ad referendum" del Honorable Concejo Deliberante, en adelante "EL MUNICIPIO", los señores Vicente Serafin Longo, DNI 13.285.915, con domicilio legal en la calle Marcos Sastre N° 6162, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Jose Gregorio Salomone, DNI 12.628.914, con domicilio legal en la Avenida Presidente Perón N° 25160, de la ciudad de Merlo, partido del mismo nombre, provincia de Buenos Aires, en adelante "LOS DESARROLLADORES", y Florencia Andrea Longo, DNI 37.039.000, con domicilio en la calle Marcos Sastre N° 6162 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, titular de dominio de los inmuebles afectados al presente, en adelante "EL PROPIETARIO" quienes acuerdan y convienen las siguientes cláusulas:-----

CONSIDERANDO:-----

1. Que, la Ley de Acceso Justo al Hábitat N° 14.449, reglamentada por Decreto N° 1062/13, establece en sus artículos 55° y 56° que: "A los fines de esta ley se denomina consorcio urbanístico a la forma de ejecución de proyectos de urbanización o edificación, conjuntamente entre organismos gubernamentales y actores privados, sean estos personas físicas o jurídicas, aportando cualquiera de ellos, inmuebles de su propiedad y el otro las obras de urbanización o de edificación, y que luego de la realización de las mismas cada parte recibe como compensación por su inversión, unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas" y que "El valor de las unidades inmobiliarias a ser entregadas al propietario del inmueble aportado, se debe corresponder con el valor del inmueble antes de la ejecución de las obras, más una razonable tasa de ganancia que surgirá de los convenios específicos que se suscriban al efecto";-----

2. Que, "EL PROPIETARIO" es titular de dominio de los inmuebles sitios en el partido de Marcos Paz, designados catastralmente como Circunscripción III, Parcela 135 p. y Circunscripción III, Parcela 135 r, Partidas Inmobiliarias 68-17842 y 68-17843, respectivamente. Estos bienes se hallan libres de gravámenes, restricciones e interdicciones, conforme se acredita con la copia de la escritura traslativa de dominio N° 284 y de los informes de dominio y de anotaciones personales, a excepción de:-----

1- Parcela 135 p: Una "Servidumbre de Electroducto a favor de S.E.G.B.A." y una hipoteca por la suma de \$42.000 a favor de María del Carmen Giacco, DNI 13.071.095, según escritura N° 124, de fecha 9 de septiembre de 2005, la que pasó ante el escribano Roberto Mariano Schillaci, en el Registro Notarial 505, a su cargo, la que se inscribió definitivamente el 4 de diciembre de 2009, la que se encuentra cancelada por escritura del día de la fecha de la escritura N° 284;-----

2- Parcela 135 r: Una "Servidumbre de Electroducto a favor de S.E.G.B.A.";-----

3. Que, "EL PROPIETARIO" manifiesta su voluntad de someter los inmuebles de su propiedad al régimen de Consorcio Urbanístico previsto en la Ley N° 14.449, reglamentada por Decreto N° 1062/13;-----

4. Que, a los efectos de la distribución de los lotes que se generen en el proyecto de urbanización, las partes han tenido en consideración el valor del inmueble en función de su uso previo; las obras proyectadas y los hechos generadores de valor del suelo dispuestos en el artículo 46° de la ley 14.449;-----

5. Que, la Ordenanza Municipal 72/2018 dispuso la afectación de los inmuebles antes mencionados al programa Lotes con Servicios, determinando indicadores urbanísticos particulares, y facultó al Departamento Ejecutivo a requerir la intervención de la Subsecretaría Social de Tierras de la Provincia de Buenos Aires "a fin de que se incorpore al Programa Lotes con Servicios los planos de Mensura y Subdivisión" en relación a los inmuebles antes mencionados.-----

POR TODO ELLO, las partes acuerdan en suscribir el presente a los efectos de conformar un Consorcio Urbanístico que se regirá por las cláusulas que se transcriben a continuación:-----

PRIMERA. OBJETO.-----

El presente Consorcio Urbanístico tiene por objeto la ejecución de un proyecto de urbanización a emplazarse en los inmuebles sitios en la calle D'Agnillo, entre las calles Juan P. Murphy, Benjamin Paez y la Parcela 135 n, designados catastralmente como Circunscripción III, Parcela 135 p y Circunscripción III, Parcela 135 r, Partidas Inmobiliarias 68-17842 y 68-17843, respectivamente, con la finalidad de facilitar el acceso al suelo urbanizado de las familias del partido de Marcos Paz, 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 DEL PROPIETARIO.-----

a) "EL PROPIETARIO" aportará el inmueble de su propiedad, autorizando por el presente a "EL MUNICIPIO" a solicitar ante la Autoridad de Aplicación de la Ley N° 14.449, reglamentada por Decreto N° 1062/13, respecto de dicho inmueble, la afectación al Programa Lotes con Servicios previsto en los artículos 17°, siguientes y concordantes de la citada ley, como, asimismo, a requerir de los organismos competentes cuanta documentación resulte necesaria para ello;-----

b) "EL PROPIETARIO" se compromete a transmitir a "EL MUNICIPIO", como compensación por su intervención en el proyecto de urbanización, el dominio del 30% (treinta por ciento) de las parcelas que se generen por el plano de mensura y división a realizar en el inmueble mencionado, además de las cesiones obligatorias establecidas en el Decreto Ley 8.912/77 de Ordenamiento Urbano y Territorial. En el croquis identificado como Anexo I se dejará constancia de las parcelas que "EL PROPIETARIO" debe transmitir a "EL MUNICIPIO", pudiendo sólo modificarse a partir de las observaciones que la autoridad de aplicación y otros organismos soliciten en sus actuaciones, manteniendo los criterios originales de proporcionalidad y calidad de los lotes acordados en el presente convenio. La escritura pertinente será otorgada dentro de los treinta (30) días posteriores de cumplimentadas las exigencias jurídico administrativas para tal fin;-----



c) "EL PROPIETARIO" podrá disponer libremente del 70% (setenta por ciento) de las parcelas restantes, siempre que la comercialización de las mismas se realice con destino a vivienda única, unifamiliar y de ocupación permanente. Tanto en el plano de mensura y división como en las escrituras traslativas de dominio se dejará constancia del destino indicado;-----

d) "EL PROPIETARIO" se compromete a realizar por sí o por terceros la mensura del plano de mensura y división del inmueble;-----

e) Tramitar frente a los organismos competentes las certificaciones y documentación necesaria para la aprobación del proyecto;-----

f) "EL PROPIETARIO" se compromete a solicitar la conformidad de EL MUNICIPIO antes de iniciar cualquier actividad comercial, de manera que este último constate la ejecución de las obras mencionadas en el punto f) de la cláusula 13 del presente. Asimismo, no podrá disponer la venta de las parcelas generadas hasta tanto la Autoridad de Aplicación apruebe la solicitud de afectación al programa Lotes con Servicios o se apruebe el plano de mensura y subdivisión pertinente por la Autoridad Provincial competente.-----

PROGRAMA LOTES CON SERVICIOS.-----

a) "EL PROPIETARIO" autoriza a "EL MUNICIPIO" a diligenciar y a promover las acciones necesarias para solicitar la afectación al programa "Lotes con Servicios" de los inmuebles designados catastralmente como Circunscripción III, Parcela 135 p, y Circunscripción III, Parcela 135 r, Partidas Inmobiliarias 68-17842 y 68-17843, respectivamente y obtener su aprobación y toma de razón, ante los organismos competentes. En el Anexo I se presenta esquema de subdivisión propuesto, el cual, una vez se encuentre visado por la Subsecretaría de Catastro municipal, deberá ser elevado ante la autoridad provincial competente para su aprobación definitiva.-----

TERCERA. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO.-----

EL MUNICIPIO se compromete a:-----

a) Solicitar ante la Autoridad de Aplicación de la Ley N° 14.449, reglamentada por Decreto N° 1.062/13, la afectación de los inmuebles al Programa Lotes con Servicios y a requerir de los organismos competentes cuanta documentación resulte necesaria para ello;-----

b) Certificar la factibilidad de los servicios públicos cuya prestación se encuentre a su cargo o, en su caso, obtener la factibilidad de los servicios públicos ante las empresas prestatarías correspondientes;-----

c) Requerir, cuando corresponda, la autorización del organismo competente para los permisos de vuelco o de captación del recurso hídrico subterráneo, cuando no sea exigible la provisión de los servicios de red centralizados de agua corriente o cloacas;-----

d) Certificar la no inundabilidad del inmueble;-----

e) Solicitar del Honorable Concejo Deliberante la declaración de interés social en los términos de la Ley N° 10.830 del proceso de escrituración de los inmuebles, requiriendo la intervención de la Escribanía General de Gobierno;-----

f) A ejecutar por sí, o por terceros, las obras pertinentes a:-----

1. Apertura de calles, a partir de las obras de medición y amojonamiento correspondientes; -----
2. Alumbrado Público; -----
3. Forestación y señalización urbana. -----

La cantidad y calidad de las obras mencionadas se describen en el Anexo II del presente. -----

g) Solicitar financiamiento a la Autoridad de Aplicación de la Ley N° 14.449, reglamentada por Decreto N° 1.062/13, para la ejecución de las obras que se describen a continuación, y una vez conseguido dicho financiamiento, y aprobada la solicitud de afectación al programa "Lotes con Servicios", a realizar en forma progresiva, por sí, por terceros, o por quien determine la Autoridad de Aplicación de la Ley 14.449, en un plazo no mayor a los veinticuatro (24) meses, contados a partir de la aprobación de la solicitud, las siguientes obras de infraestructura:-----

1. Tratamiento de calles y obras de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales; -----
2. Energía eléctrica para uso domiciliario; -----
3. Provisión de agua potable y de desagües cloacales. -----

h) Promover la tramitación del proceso de Convalidación Normativa ante la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUT) dispuesto por el artículo 83° del Decreto-Ley 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de la Provincia de Buenos Aires de la Ordenanza Municipal 72/2018. -----

CUARTA. DOMICILIOS. COMPETENCIAS. -----

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, así como en los siguientes domicilios electrónicos unidadintendente@marcospaz.gov.ar, longoarg@yahoo.com.ar, medereraindependencia@yahoo.com.ar, fiorencialongo11@gmail.com; sometiéndose a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del Departamento Judicial de Mercedes, con expresa renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción.

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

ANEXO I. ESQUEMA DE LA PROPUESTA DE SUBDIVISIÓN (*plano de mensura y subdivisión*)
ANEXO II. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LAS OBRAS A EJECUTAR POR EL MUNICIPIO



AGRIM. RICARDO PEDRO CUHINA
INTENDENTE MUNICIPIO

