



CONSORCIO URBANÍSTICO

El presente Convenio se celebra en la ciudad de Médanos, partido de Villarino, a los 30 días del mes de diciembre de 2016, entre:

El Departamento Ejecutivo del Municipio de Villarino, representado en este acto por el Intendente Municipal, Dr. Carlos J. C. Bevilacqua, con domicilio legal en calle Moreno N° 41 de la ciudad de Médanos, “ad referéndum” del Honorable Concejo Deliberante, en adelante “El Municipio”, y BERCAL SOCIEDAD ANONIMA S.A, representada en este acto por su presidente, Sra. Diana Haydee Berdini, DNI N° 16.206.395, con domicilio legal en calle 25 de Mayo N° 490 de la ciudad de Punta Alta, 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". "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 del inmueble sito en la localidad de Pedro Luro, partido de Villarino, designado catastralmente como Circunscripción XIV, Parcela 1845 ii, Matrícula 3587, Partida Inmobiliaria 5859, el que se halla libre de gravámenes, restricciones e interdicciones, conforme se acredita con la copia de la escritura de dominio nº 62 de fecha 12 de febrero de 2010, copias certificadas de escrituras de cancelación de hipoteca Nº 118 y 119 de fecha 4 de octubre de 2016, y con el/los informes de dominio y de anotaciones personales.
3. Que "El Propietario" manifiesta su voluntad de someter el inmueble de su propiedad al régimen de Consorcio Urbanístico previsto en la Ley Nº 14.449, reglamentada por Decreto Nº 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 antes de la ejecución de las obras proyectadas y de la acción urbanística y el nuevo valor de referencia que surge de esos hechos generadores de mayor valor.

POR TODO ELLO, las partes acuerdan en suscribir el presente a 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 el inmueble sito en la localidad de Pedro Luro, designado catastralmente como Circunscripción XIV, Parcela 1845 ii, Matrícula 3587, Partida Inmobiliaria 5859, del Partido de Villarino (111), con la finalidad de facilitar el acceso al suelo urbanizado de las familias del partido de Villarino, 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 adhesión al Programa Lotes con Servicios previsto en los artículos 17, siguientes y concordantes de citada ley, como, asimismo, a requerir de los organismos competentes cuanta documentación resulte necesaria para ello. Asimismo, se autoriza a “El Municipio” a diligenciar y obtener la aprobación y toma de razón, ante los organismos competentes, del plano de mensura y división a realizar en el inmueble.
- (b) En caso de que la Autoridad de Aplicación aprobase el proyecto de urbanización, “El Propietario” autoriza a “El Municipio” a realizar, por sí o por terceros, las obras de infraestructura previstas en la cláusula tercera
- (c) “El propietario” se compromete a transmitir a “El Municipio”, como compensación por su intervención en el proyecto de urbanización, el dominio de 89 parcelas (equivalente al veinte (20%) por ciento

aproximadamente de las parcelas) que se generen por el plano de mensura y división a realizar en el inmueble mencionado. Asimismo, en el plano mencionado se constata que se destinan tres parcelas para espacio verde equivalente a una superficie total de 7827.60 mts.2, y una parcela para equipamiento comunitario de 1904.11 mts.2 de superficie. En el plano respectivo se dejará constancia de las parcelas que “El propietario” debe transmitir a “El Municipio”. La escritura pertinente será otorgada dentro de los sesenta (60) días posteriores de cumplimentadas las exigencias jurídico administrativas para tal fin.

- (d) “El Propietario” podrá disponer libremente del equivalente al ochenta (80%) por ciento por ciento aproximadamente de las parcelas restantes, siempre que la comercialización de las mismas se realice con destino a vivienda única, familiar 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.

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° 1062/13, la afectación del inmueble al Programa Lotes con Servicios y a requerir de los organismos competentes cuanta documentación resulte necesaria para ello.

A tal efecto, deberá:

1. Realizar, por sí o mediante otro organismo gubernamental, la mensura y división del inmueble, diligenciado en su oportunidad la aprobación y toma de razón del mismo, ante las oficinas técnicas que correspondan.



2. 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 prestatarias correspondientes.
 3. Requerir, cuando corresponda, la autorización del organismo competente para los permisos de vuelco o de captación del recurso, cuando no se exigible la provisión de los servicios de red centralizados de agua corriente o cloacas.
 4. Certificar la no inundabilidad del inmueble.
- (b) Realizar en forma progresiva, en un plazo de veinticuatro (24) meses, las siguientes obras de infraestructura:
1. Apertura de calles, tratamiento de calles y obras de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales.
 2. Energía eléctrica para alumbrado público y uso domiciliario de las manzanas 11 a la 27 según anexo.
 3. Provisión de agua potable de las manzanas 11 a 27 según anexo.
 4. Sistema de eliminación de excretas de las manzanas 11 a 27 según anexo.
 5. Forestación y señalización urbana.
- (c) Solicitar del Honorable Concejo Deliberante la declaración de interés social en los términos de la Ley N° 10.830 de la operación de transferencia a favor de “El Municipio” de las parcelas que le correspondan a éste en virtud del presente, requiriendo la intervención de la Escribanía General de Gobierno.

(d) Enajenar a título oneroso las parcelas que le correspondan a favor de grupos familiares de escasos recursos que carezcan de vivienda propia.

CUARTA. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO

Bercal Sociedad Anónima S.A se compromete a:

Realizar en forma progresiva, en un plazo de veinticuatro (24) meses, las siguientes obras de infraestructura:

1. Energía eléctrica para alumbrado público y uso domiciliario de las manzanas 1 a 10 según anexo.
2. Provisión de agua potable de las manzanas 1 a 10 según anexo.
3. Sistema de eliminación de excretas de las manzanas 1 a 10 según anexo.

QUINTO. 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 del Juzgado Contencioso Administrativo, del Departamento Judicial de Bahía Blanca, con expresa renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción.

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.