

CONVENIO
COLABORACIÓN Y COMPENSACIÓN URBANÍSTICA

Entre la **MUNICIPALIDAD DEL PARTIDO DE MAR CHIQUITA**, en adelante "la Municipalidad", con domicilio legal en Beltrami N° 50 de la ciudad de Coronel Vidal, Partido de Mar Chiquita; representada en este acto por el Sr. Intendente Jorge Alberto Paredi, DNI N° 8.114.317, por una parte; y **ARENAS DEL NORTE S.A.**, CUIT N°, con domicilio legal en Olavarria N° 2838 3 Piso Of B de la ciudad de Mar del Plata, Partido de General Pueyrredon, representada en este acto por su Presidente, Sr. **MARTIN ALBERTO VINART**, DNI N° 25.265.362, en adelante denominada "la Empresa", del otro; en conjunto denominadas "las Partes", acuerdan celebrar el presente **CONVENIO DE COLABORACIÓN Y COMPENSACIÓN URBANÍSTICA**, que quedará sujeto a las cláusulas y condiciones que siguen:

Antecedentes

I. Que la Empresa es titular de dominio de los inmuebles ubicados en jurisdicción del Partido de Mar Chiquita, identificados catastralmente como: Circunscripción IV, Parcelas 117A y 117B, Partidas Inmobiliarias 069- 1835 y 069- 32369.

II. Que los inmuebles conforman, en conjunto, un único predio, con una superficie total de 49.045,7 hectáreas, asentado en áreas Rural según el plan de ordenamiento territorial del Partido de Mar Chiquita (Ordenanza 686/75 y Decreto 678/75).

III. Que la Empresa se encuentra desarrollando en dicho predio un conjunto inmobiliario, del tipo barrio cerrado, de acuerdo con las regulaciones aplicables de la Ley de Uso de Suelo y Ordenamiento Territorial (Decreto Ley 8912/77 y sus modif.), el Decreto 27/98 y demás normativa vigente.

IV. Que los órganos técnicos y las autoridades gubernamentales competentes del ámbito municipal, han considerado viable el desarrollo del conjunto inmobiliario en el predio de propiedad de la Empresa, disponiendo lo conducente a fin de obtener las factibilidades y autorizaciones que sean menester.

V. Que conforme lo dispuesto en la Ley de Uso de Suelo y Ordenamiento Territorial (Decreto Ley 8912/77 y sus modif.) al crearse o ampliarse núcleos urbanos, áreas y zonas, se deben ceder gratuitamente superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso

público, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 56. Algo similar rige al parcelarse manzanas originadas con anterioridad a la vigencia de la citada ley, previéndose que la donación de áreas verdes y libres públicas y reservas fiscales, sin variar la densidad media bruta prevista para el sector, sea compensada mediante el incremento proporcional de la densidad neta y el factor de ocupación total máximos (art. 57).

VI. Que todo ello es aplicable y exigible a los conjuntos inmobiliarios que se desarrollen bajo el formato de barrios cerrados, conforme lo previsto en el artículo 61 del decreto 27/98.

VII. Que, de acuerdo con lo dispuesto en las normas citadas, los antecedentes y precedentes existentes, y los criterios de las autoridades gubernamentales competentes del ámbito provincial y municipal, puede afirmarse que las manzanas creadas antes de la vigencia de la Ley de Uso de Suelo y Ordenamiento Territorial no deben cumplimentar con las cesiones previstas en el artículo 56; y las cesiones se calculan en función de la cantidad de habitantes según la densidad neta establecida por las normas locales, computando la superficie neta para espacios edificables y descontando calles, ochavas y espacios verdes (conf. art. 32).

VIII. Que, por ello, el Departamento Ejecutivo de la Municipalidad considera conveniente y necesario instrumentar acuerdos de colaboración y compensación con la Empresa, a fin de materializar cesiones obligatorias y otras intervenciones que, al tiempo que viabilicen el desarrollo urbanístico, brinden un marco adecuado de colaboración y coordinación con el sector de emplazamiento y los pobladores estables de las zonas dónde se asentará el conjunto inmobiliario, previo a dar intervención a los órganos y entes competentes del ámbito provincial, de acuerdo con las regulaciones aplicables de la Ley de Uso de Suelo y Ordenamiento Territorial (Decreto Ley 8912/77 y sus modif.), el Decreto 27/98 y demás normativa vigente.

IX. Que, por su lado, los órganos técnicos y las autoridades gubernamentales competentes del ámbito municipal, han definido las cesiones que debe materializar la empresa, conforme lo previsto en el artículo 56 de la Ley de Uso de Suelo y Ordenamiento Territorial (Decreto Ley 8912/77 y sus modif.), el Decreto 27/98 y demás normativa vigente. Asimismo, han propuesto una modalidad alternativa de cesión, que - mediante las técnicas de colaboración pública privada y compensación urbanística - tienda a atender y satisfacer las demandas y necesidades de las poblaciones estables de las zonas dónde se asentará el conjunto inmobiliario.

X. Que las autoridades municipales han considerado factible materializar las cesiones que debe hacer la Empresa fuera del predio, compensándolas con obras necesarias en beneficio de la comunidad, para lo cual deberá elaborarse el pertinente proyecto de ordenanza y darse

intervención al Concejo Deliberante conforme lo indica la Ley Orgánica para las Municipalidades de la Pcia de Buenos Aires.-

XI. Que, sobre esa base, se ha elaborado este Convenio de Colaboración y Compensación Urbanística, que busca establecer, coordinar y compensar los aportes y prestaciones pendientes de materialización para el desarrollo del conjunto inmobiliario y el beneficio de los habitantes de las poblaciones estables en las zonas adyacentes al futuro conjunto inmobiliario. Que, de conformidad con lo dispuesto por la Ley Orgánica de las Municipalidades de la Pcia. De Buenos Aires, la vigencia de este Convenio queda supeditada a la sanción de la Ordenanza aprobatoria por parte del Departamento Deliberativo.

XII. Que el convenio o consorcio urbanístico es un acuerdo de voluntades, concertado entre actores relevantes del sector público - Municipalidad, Provincia, otros órganos y entes estatales, colegios y consejos profesionales, universidades, etcétera- y el sector privado - propietarios de inmuebles, constructores, desarrolladores, etcétera-, con el objetivo de desarrollar proyectos de urbanización o edificación. Cada parte, o sector, debe hacer aportes (vg. bienes inmuebles, espacios, obras, estudios, servicios, normas, gestiones, etcétera) para que una vez obtenido el resultado final, cada parte obtenga algo. En el caso de la Municipalidad debe quedar claramente exteriorizada -mediante informes, estudios, dictámenes, etcétera- la conveniencia de la concertación del convenio urbanístico.

XIII. Que las leyes vigentes en materia de uso de suelo, ordenamiento territorial y vivienda, aluden a los convenios y consorcios urbanísticos. Están previstos en la Ley de Uso de Suelo y Ordenamiento Territorial (Decreto Ley 8912/77 y modif., art. 84, texto según Ley 14.449)). A su vez, hay muchas ordenanzas y regulaciones municipales que refieren a ellos, los regulan, aprueban o ponen en vigencia.

XIV. Que la modalidad concertada del convenio o consorcio urbanístico son usados habitualmente por los municipios., en ocasiones, sin calificarlos como convenios o consorcios urbanísticos, ni encuadrarlos en las normas citadas. Bajo distintas denominaciones, los firma el Departamento Ejecutivo y los aprueba el Concejo Deliberante mediante ordenanza (art. 41 de la Ley Orgánica de las Municipalidades, aprobada por Decreto Ley 6769/58 y sus modif.).

XV. Que en este caso, los órganos competentes de la Municipalidad han informado que no resultan necesarias cesiones de superficies destinadas a espacios verdes y equipamiento comunitario, toda vez que existen necesidades más urgentes de realización de obras públicas de infraestructura de Servicios en beneficio de las poblaciones estables de las áreas circundantes al emprendimiento.

XI. Considerándose conveniente el desarrollo del conjunto inmobiliario en función de la mayor dotación de viviendas en el Partido, su contribución al desarrollo económico y a la generación de inversión y empleo, el posicionamiento de la localidad y el Partido de Mar Chiquita, la ejecución de obras públicas en beneficio de la comunidad de las poblaciones estables, ente otros factores relevantes de neto interés local, habiendo sido expuesto cuanto antecede, las Partes acuerdan celebrar el presente Convenio de Colaboración y Compensación Urbanística para el establecimiento y otorgamiento de normas urbanísticas especiales para el predio, cesiones y compensaciones con obras adicionales, a cargo de la Empresa, en beneficio de la comunidad del Partido de Mar Chiquita.

Estipulaciones

Primera. El objeto del presente convenio es regular el marco de colaboración que se dispensarán mutuamente las Partes y las compensaciones urbanísticas a cargo de la Empresa y la materialización de cesiones obligatorias correspondientes al conjunto inmobiliario.

Segunda. Con ese objeto la Municipalidad y la Empresa acuerdan promover mecanismos de diálogo, intercambio de información y colaboración a fin de viabilizar el desarrollo de un conjunto inmobiliario, del tipo barrio cerrado, en el predio de propiedad de la Empresa, realizando a favor de la Municipalidad las cesiones previstas en la normativa citada.

Tercera. Con ese objeto la Municipalidad y la Empresa acuerdan compensar la cesión de espacios que debe materializar la empresa -de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 56 y concordantes de la Ley de Uso de Suelo (Decreto Ley 6769/58 y sus modif.) y demás normativa aplicable-, con la ejecución de una obra en beneficio de la comunidad del Partido de Mar Chiquita, que será definida por el Municipio En el Anexo I del presente Convenio se establecen los espacios a ceder por la Empresa a favor de la Municipalidad y en el Anexo II se establecen lo atinente a la valuación inmobiliaria de referencia.

Cuarta. Las normas urbanísticas especiales para los inmuebles mencionados en el apartado I., cuyo otorgamiento ha solicitado la

Empresa y ha considerado viables la Municipalidad, son las que se establecen en el Anexo III.

Quinta Dentro del plazo de treinta (30) días hábiles siguientes a la suscripción de este Convenio, la Municipalidad procederá a solicitar las Tasaciones al Banco de la Provincia de Buenos Aires para que establezca el valor referencial de las cesiones a cargo de la Empresa.- A su vez, dentro del plazo de treinta (30) días hábiles siguientes a la suscripción de este Convenio, la Municipalidad, por medio de la Secretaría de Obras Públicas, procederá a confeccionar el presupuesto oficial de la obra propuesta como compensación. Sobre esas bases, ambas Partes acordarán el valor final de las compensaciones.

Sexta. En las condiciones establecidas en este acto, y siempre que se cumplan con las obligaciones, deberes y cargas establecidas por la normativa aplicable, la Municipalidad acepta que la Empresa ejecute de forma simultánea la compensación urbanística, con los trabajos preliminares y preparatorios necesarios consistentes en: limpieza y preparación de terreno, cerramiento, señalización, obras hídricas e hidráulicas, tendido de infraestructura de servicios, apertura y trazado de calles, etcétera.

Séptima. Realizado el balance económico si este arroja un importe a favor de alguna de las partes, la otra tendrá derecho a reclamarlo, estableciéndose un plazo perentorio de noventa días (90) días corridos desde la intimación fehaciente para hacer efectivo el pago.

Octava. Cuando la Empresa considere que ha cumplido las compensaciones urbanísticas, deberá informarlo a la Municipalidad por medio fehaciente. La Municipalidad deberá verificarlo y extender constancia por escrito dentro de los cinco (5) días hábiles de recibida la comunicación fehaciente de parte de la Empresa. El presente Convenio se entenderá ejecutado una vez que las compensaciones urbanísticas estén terminadas y recibidas por la Municipalidad; y éste haya declarado mediante acto administrativo, que deberá ser notificado a la Empresa, su cumplimiento. Se establece un plazo máximo de sesenta (60) días hábiles para que la Municipalidad dicte el acto administrativo mencionado.

Novena. La Municipalidad asumirá la conservación de las obras que devienen de las compensaciones urbanísticas a partir del momento de la

recepción de las mismas. Hasta ese momento la conservación estará a cargo de la Empresa.

Décima. Las Partes dejan asentado que de producirse algún evento que les resulte ajeno a los firmantes, proveniente de casos fortuitos, fuerza mayor y/o generado por instancia o a voluntad de terceros, que motive algún pronunciamiento de autoridad judicial o administrativa competente y legitimada, que impida la continuidad de los plazos, etapas u obligaciones aquí fijadas; el presente Convenio se mantendrá vigente, y los plazos u obligaciones se reanudarán una vez que la situación así lo permita. Interin continuarán con los trámites, actuaciones y/o procedimientos que no estén abarcados por la eventual suspensión. En la medida de sus pretensiones y legitimaciones, los aquí firmantes deberán tomar participación en las actuaciones o contingencias que se generen, y que ocasionen lo arriba expuesto.

Décima primera. Las Partes constituyen domicilios especiales en los lugares indicados en el establecimiento para todos los efectos legales derivados del presente Convenio. Asimismo, se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales del fuero con competencia en lo contencioso administrativo con asiento en la ciudad de Mar del Plata, renunciando de manera expresa a cualquiera otro fuero o jurisdicción, inclusive la federal.

En prueba de conformidad, se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Coronel Vidal, Partido de Mar Chiquita, el 10 de noviembre de 2021.

ANEXO I

Cesiones

- Datos del predio Circunscripción IV Parc 117^a y 117B
- Superficie del predio 49.045,7 Ha
- Espacio Verde : 10 por ciento de la superficie total del predio
- Reserva Equipamiento Comunitario 10 por ciento de la superficie comercializable del predio.

ANEXO II
Compensaciones

Que a los fines de estimar el valor del aporte económico a realizar por la Empresa, en compensación por las superficies que debería ceder conforme Dec-Ley 8912/77 y Dec. 27/98 y hasta tanto el Banco de la Provincia de Buenos Aires realice tasación oficial de las mismas, de tierra libre de mejoras, se establece un valor referencial y estimativo.

La empresa se compromete a aportar financiamiento de la obra hasta cubrir el valor estimativo indicado y entregar la obra en el plazo que se acuerde con el Municipio

La documentación técnica de la obra será elaborada y presentada por los órganos y entes competentes de la Municipalidad, incluyendo memoria técnica, contratos profesionales y planos. La empresa será la responsable de la selección del contratista para la realización de las obras y del contrato respectivo en las condiciones que acuerden entre las empresas pero respetando la fecha de entrega de obra que estipule el Municipio.

ANEXO III

Indicadores urbanísticos a asignar al predio de la Empresa :

Los indicadores urbanísticos a asignar son los mismos que posee el ejido urbano adyacente en el barrio Playa Dorada según Código de ordenamiento urbano en vigencia.

R1 desde Línea de Frente sobre Ruta 11 hasta proyección traza calle Las gaviotas

R2 desde proyección traza calle Las Gaviotas y el resto del predio
