



Intendencia Municipal  
de Mar Chiquita

INT. J. BELTRAMI 50 - TEL.: (02285) 43-2330 / 43-2324  
FAX.: (02285) 43-2860 / 43-2838  
e-mail: unidadintendente@marchiquita.gob.ar  
B7174BGB - CORONEL VIDAL



**Malvinas  
nos une**  
40 años

Municipalidad de Mar Chiquita

#### ADENDA AL CONVENIO DE COLABORACION URBANISTICA

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 por el Sr. Intendente Jorge Alberto Paredi (D.N.I. N° 8.114.317) por una parte; y ORGANIZACIÓN TIPANTU S.A. (CUIT N° 30-71692114-6), con domicilio legal en calle 9 de julio N° 3.908 de la ciudad de Mar del Plata, Partido de General Pueyrredón, representada por el Sr. Andrés Alberto Albide (D.N.I. N° 13.764.158) en su condición de presidente del directorio de la firma, en adelante denominada la "Empresa" por la otra parte; convienen en celebrar la presente ADENDA AL CONVENIO DE COLABORACION URBANISTICA celebrado el día 19 de Mayo del 2022 y convalidado por la Ordenanza N° 050/22, de conformidad con las cláusulas y condiciones que se consignan a continuación:

1.- El día 19 de Mayo del 2022 la Municipalidad de Mar Chiquita y Organización Tipantú S.A. celebraron un convenio de colaboración urbanística con el objeto de establecer las acciones que ejecutaría cada una de ellas en el marco del mismo y en beneficio recíproco para viabilizar el desarrollo de un conjunto inmobiliario bajo la forma de un barrio abierto en el predio de setenta hectáreas, cuarenta y seis áreas y ochenta y cuarenta centiáreas que se halla en la Circunscripción VI, Parcela 48s del Partido de Mar Chiquita, Partida Inmobiliaria 069-030567. Dicho convenio de colaboración urbanística fue convalidado por la Ordenanza del Concejo Deliberante N° 050/22.-

2.- Tratándose de un acuerdo que genera efectos jurídicos directos e inmediatos para las partes involucradas y a los fines de satisfacer los requerimientos formales de redacción formulados por la Provincia de Buenos Aires para el trámite de convalidación técnica posterior, los cuales tienen por objeto aclarar omisiones de tipo formal que no modifican el contenido del mismo; la "Municipalidad" y la "Empresa" convienen en sustituir el texto del convenio originario por el que se transcribe a continuación:

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 por el Sr. Intendente Jorge Alberto Paredi (D.N.I. N° 8.114.317) por una parte; y ORGANIZACIÓN TIPANTU S.A. (CUIT N° 30-71692114-6), con domicilio legal en calle 9 de julio N° 3.908 de la ciudad de Mar del Plata, Partido de General Pueyrredón, representada por el Sr. Andrés Alberto Albide (D.N.I. N° 13.764158) como presidente del directorio de la misma según el acta de asamblea celebrada el día 20 de Abril del 2021 y en adelante denominada la "Empresa" por la otra; en conjunto denominadas "las partes", convienen celebrar el presente CONVENIO DE COLABORACION URBANISTICA que quedará sujeto a las cláusulas y condiciones que se consignan a continuación:

Los convenios urbanísticos constituyen herramientas que se celebran bajo la forma jurídica de acuerdos entre la Administración Pública -Poder Ejecutivo Provincial y los Municipios- con personas físicas o jurídicas privadas cuya finalidad es satisfacer las necesidades de la población -consecución de fines de interés público o general-, con sujeción a los principios de planificación urbana de la jurisdicción en la que se pretenda ejecutar el proyecto y que, en la mayoría de los casos y entre otros, son la integración, la pluralidad, la sustentabilidad y diversidad.-

En dicho contexto, las partes declaran:

- I.- Que la Empresa es titular de dominio del inmueble ubicado en jurisdicción del Partido de Mar Chiquita, identificado catastralmente como: Circunscripción VI, Parcela 48s, Partida Inmobiliaria 069-030567.-
- II.- Que el inmueble cuenta con una superficie total de SETENTA HECTAREAS, CUARENTA Y SEIS AREAS Y OCHENTA Y CUARENTA CENTIAREAS, asentado en área Rural según el plan de ordenamiento territorial del Partido de Mar Chiquita (Ordenanza 686/75 y Decreto 678/75).-
- III.- Que el predio con identificación catastral Circunscripción VI, Parcela 48s del Partido de Mar Chiquita fue declarado por la Ordenanza N° 796/79 como zona residencial extraurbana ubicada en el Area Complementaria 3.-
- IV.- Que la Empresa se encuentra desarrollando la subdivisión de dicho predio, en la modalidad de barrio abierto, de acuerdo con las regulaciones aplicables de la Ley de Uso de Suelo y Ordenamiento Territorial (Decreto Ley 8912/77 y sus modif.) y demás normativa vigente.-
- V.- 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.-
- VI.- Que conforme lo dispuesto en la Ley de Uso de Suelo y Ordenamiento Territorial (Decreto Ley 8912/77 y sus modif.), las municipalidades pueden autorizar la ampliación de áreas urbanas cuando se ofrezca urbanizar zonas no aprovechables para otros usos por sus condiciones físicas y mediante la aplicación de métodos de recuperación.-
- Que al crearse o ampliarse núcleos urbanos, áreas o 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 máximo (art. 57).-
- 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 como las pertenecientes a la Empresa no deben cumplir 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 de Mar Chiquita considera conveniente y necesario instrumentar acuerdos de colaboración 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 donde 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.), y demás normativa vigente.-
- IX.- Que, por su lado, los órganos técnicos y las autoridades gubernamentales del ámbito municipal, han definido las cesiones que debe materializar la empresa, conforme lo previsto



Intendencia Municipal  
de Mar Chiquita

INT. J. BELTRAMI 50 - TEL.: (02285) 43-2330 / 43-2324  
FAX.: (02285) 43-2860 / 43-2838  
e-mail: unidadintendente@marchiquita.gob.ar  
B7174BGB - CORONEL VIDAL



**Malvinas  
nos une**  
40 años

Municipalidad de Mar Chiquita

en el artículo 58 de la Ley de Uso de Suelo y Ordenamiento Territorial (Decreto Ley 8912/77 y sus modif.), y demás normativa vigente.-

X.- Que las autoridades municipales han considerado factible la colaboración por parte de la Empresa en la ejecución de obras que redundarán en beneficio para la comunidad. Para ello, se deberá elaborar el pertinente proyecto de ordenanza y darse intervención al Concejo Deliberante conforme lo indica la Ley Orgánica para las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires.-

XI.- Que, sobre esa base, se ha elaborado este Convenio de Colaboración Urbanística, que busca establecer y coordinar acciones 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 Provincia de Buenos Aires, la vigencia de este Convenio queda supeditada a la sanción de la Ordenanza aprobatoria por parte del Departamento Deliberativo.-

XII.- Que las leyes vigentes en materia de uso de suelo, ordenamiento territorial y vivienda, aluden a los convenios 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.-

XIII.- Que la modalidad concertada de los convenios o consorcios urbanísticos 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.).-

XIV.- 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, entre otros factores relevantes de neto interés local, habiendo sido expuesto cuando antecede, las Partes acuerdan celebrar el presente Convenio de Colaboración Urbanística para el establecimiento y otorgamiento de normas urbanísticas para el predio, y la realización de obras de infraestructura de servicios, a cargo de la Empresa, en beneficio de la comunidad del Partido de Mar Chiquita.-

XV.- Que el derecho de acceso al agua potable de calidad y en cantidad suficiente para todos los seres humanos es considerado por organismos internacionales como un derecho humano fundamental para la vida y la zona de emplazamiento del barrio no cuenta con dicho servicio. Que por tal motivo las partes acuerdan realizar acciones en conjunto a los fines de dotar a la Localidad de Camet Norte del servicio esencial.-

#### Estipulaciones

Primera: El objeto del presente convenio es regular el marco de colaboración que se dispensarán mutuamente las Partes y las colaboraciones 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 abierto en el predio de propiedad de la Empresa.----

C  
a  
e  
P  
E  
F.  
--  
A

**Tercera:** Con ese objeto la Municipalidad y la Empresa acuerdan la ejecución de una obra de agua potable 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 de Mar Chiquita y en el Anexo II se establecen las obras a realizar por la Empresa.-----

**Cuarta:** Las normas urbanísticas especiales para el inmueble mencionado en el apartado I., cuyo otorgamiento ha solicitado la Empresa y ha considerado viable la Municipalidad, son las que se establecen en el Anexo III en base a las pautas fijadas por la Ordenanza N° 94/91 (indicadores urbanísticos y usos de suelo) y según el plano agregado al expediente y aprobado el día 1 de Noviembre del 2021, las que fueron adaptadas a los cambios que se registraron en el sector de emplazamiento del mismo, como consecuencia de la continuidad urbana que existe entre la localidad de Santa Clara del Mar y el Barrio Camet Norte.-----

**Quinta:** Dentro del plazo de noventa (90) días hábiles siguientes a la convalidación por el HCD de este Convenio, la Municipalidad de Mar Chiquita, por medio de la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento Urbano, procederá a confeccionar el proyecto de la obra a realizarse en beneficio de la comunidad, para lo cual tendrá en cuenta el estudio de impacto ambiental presentado por la empresa obrante en el expediente que incluye un programa de forestación dentro del predio en el que se emplaza el conjunto inmobiliario proyectado con el objeto de preservar el medio ambiente.-----

**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 de Mar Chiquita acepta que la Empresa ejecute trabajos de limpieza y preparación del terreno, cerramiento, señalización, obras hídricas e hidráulicas, infraestructura de servicios como tendido de cableado eléctrico aéreo, apertura y trazado de calles.-----

Las obras hídricas e hidráulicas mencionadas precedentemente deberán contar con la autorización y/o aprobación del órgano de control provincial, atento no ser la Municipalidad de Mar Chiquita autoridad de control ni tener injerencia respecto a las mismas.-----

**Séptima:** Cuando la Empresa considere que ha cumplido los aportes a la comunidad que se ha comprometido a realizar, deberá informarlo a la Municipalidad de Mar Chiquita por medio fehaciente. La Municipalidad deberá verificarlo y extender constancia por escrito dentro de los cinco (5) días hábiles de recibida la comunicación fehaciente por parte de la Empresa.-----

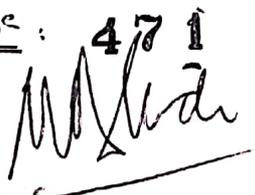
**Octava:** La Municipalidad de Mar Chiquita asume el compromiso de gestionar, en conjunto con la Empresa y ante los organismos públicos y privados competentes, las autorizaciones y los permisos para la instalación y provisión de los servicios públicos básicos en el barrio proyectado.-----

Para ello, la Empresa generará las notas y solicitudes correspondientes y cumplimentará los requisitos exigidos para obtener los servicios públicos básicos, quedando a su cargo exclusivo cubrir todos los gastos que se generen.-----

**Novena:** Las Partes constituyen domicilios especiales en los indicados en el encabezamiento para todos los efectos que deriven del presente convenio de colaboración urbanística y se someten a la jurisdicción de los juzgados con competencia en lo contencioso administrativo del Departamento Judicial de Mar del Plata, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder, 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, a días de ..... del 2022.-----

CONVENIO N° :

471  


  
Pared Jorge Alberto  
Intendente Municipal  
Municipalidad de Mar Chiquita



Intendencia Municipal  
de Mar Chiquita

INT. J. BELTRAMI 50 - TEL.: (02285) 43-2330 / 43-2324  
FAX.: (02285) 43-2860 / 43-2838  
e-mail: unidad.intendente@marchiquita.gob.ar  
B7174BGB - CORONEL VIDAL



**Malvinas  
nos une**  
40 años

Municipalidad de Mar Chiquita

#### ANEXO I

##### Cesiones

- Datos del predio: Circunscripción IV, Parcela 48 s, Partida Inmobiliaria 069-030567.-
- Superficie Sumatoria Pas s/ Mensura: 49Ha 14a 67, 55ca.-
- Reserva Equipamiento Comunitario: 0Ha 26a 16,84ca.-
- Espacio Verde a ceder: 1Ha, 77a 24,76ca.-
- Superficie calle Colectora a ceder: 0Ha 94a 38,37ca.-
- Superficie ½ calle a ceder: 1Ha 0,6a 40,19ca.-
- Superficie calles a ceder S/M: 13Ha 42a 98ca.-
- Superficie total S/M: 66Ha 61a 74,69ca.-
- Superficie del predio según título: 70Ha 46a 84,00ca.-
- Diferencia en menos: 03Ha 85a 09,31ca.-
- La Empresa respeta, conforme con el art. 58 del Decreto Ley N° 8.912/77, la existencia de la cesión de una franja de cien (100) metros de ancho perpendicular a la línea de costa del Océano Atlántico para el desarrollo de usos complementarios al de playa.

#### ANEXO II

##### Obras a realizar

La Empresa se compromete a construir 2200 Metros Lineales de cañería troncal de agua potable de ciento diez (110) mm según el proyecto de obra que confeccionará la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento Urbano u otra obra de igual valor según la necesidad o prioridad, quedando ello a criterio de la Municipalidad de Mar Chiquita.-

La obra que se determine llevar a cabo tendrá un plazo de duración que no podrá exceder de ciento veinte (120) días desde la entrega de la documentación.-

La documentación técnica de la obra que entregará la Empresa incluirá 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:

F.O.S.: 0,3.-

F.O.T.: 0,6.-

Densidad: 60 hab/ha.-

Dimensión mínima de parcela de veinte (20) metros de frente y novecientos (900) metros cuadrados de superficie.-

Posibilidad de subdivisión de hasta un veinte por ciento (20%) del total de lotes, siempre que cumplan las siguientes condiciones: a) Superen los veinticuatro (24) metros de frente; o b) Tengan frente sobre dos calles paralelas.-

Retiro mínimo de frente y laterales: 4 mts.-

Retiros mínimo de fondo: 4 mts.-

Plano límite: 9 mts. (PA y PB).-

Calles de engranzado.-

La Municipalidad de Mar Chiquita acepta el Barrio Abierto Tipantú según la cláusula cuarta del convenio urbanístico y según el plano agregado y aprobado el día 11 de Noviembre del 2021.-

---

  
Paredi Jorge Alberto  
Intendente Municipal  
Municipalidad de Mar Chiquita