



Municipalidad de Mercedes  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



*40 Años de Democracia*

Mercedes (B), 28 de agosto de 2023.-

Al Señor

Intendente Municipal

Dr. Juan Ustarroz

S            /            D

---

Ref. a Exp. N°1198/2023-DE;

De mi mayor consideración

Tengo el agrado de dirigirme al Señor Intendente Municipal, con el objeto de llevar a su conocimiento que éste H. Concejo Deliberante en la Sesión Ordinaria del día 28/08/2023, sobre tablas y por unanimidad sancionó la siguiente:

---

**ORDENANZA N° 9064/2023**

**Artículo 1º.-**Autorízase la suscripción del CONVENIO DE PRESERVACION PATRIMONIAL el cual se firmara entre el Sr. MERLINO Hector Marcelo en su carácter de PROPIETARIO , y la MUNICIPALIDAD DE MERCEDES (BS.AS.) representada por el señor INTENDENTE MUNICIPAL , Dr. Juan Ignacio USTARROZ.-

**Artículo 2º.-**Comuníquese, regístrese, dese al Digesto General, cumplido, archívese.-

-----

Saludo a al señor Intendente municipal, muy atentamente.-



## CONVENIO DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL

Entre la Municipalidad del Partido de Mercedes, representada por el titular del Departamento Ejecutivo, Juan Ignacio Ustarroz, D.N.I. N° 26.576.790, con domicilio legal en la Avenida 29 N° 575 de la Ciudad de Mercedes (B), en adelante denominada "LA MUNICIPALIDAD" y el señor Héctor Marcelo Merlino, D.N.I. N° 4.928.558, en su carácter de propietario, constituyendo domicilio en la Avenida 17 N° 328, Primer Piso, Dpto. "1", de la ciudad de Mercedes, Bs. As., titular de dominio del inmueble ubicado en la Avenida 17 N° 326, de la ciudad de Mercedes, Bs. As., identificado catastralmente como Circunscripción I, Sección D, Manzana 316, Parcela 16, Partida Inmobiliaria 071-4732, y conforme Escritura de venta N° 11 (1986). pasada ante notario público Miguel Angel Queirolo, Titular del Registro N° 17, en adelante "EL PROPIETARIO", convienen en celebrar el presente CONVENIO DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL.

### Del Régimen de Preservación Patrimonial

PRIMERA: EL PROPIETARIO declara conocer y aceptar la Ordenanza N° 7854/2016, sus modificatorias y normas reglamentarias y se compromete expresamente a preservar el buen estado de mantenimiento del inmueble objeto de este Convenio, que ha sido declarado de "interés patrimonial", de conformidad con lo dispuesto por la Ordenanza N° <sup>razón</sup> por la cual aceptan las restricciones que impone su régimen normativo.--

SEGUNDA: El bien objeto de este Convenio estará sometido a las condiciones que, para su adecuada conservación, figuran en el presente y en la Ordenanza N° 7854/2016 de conformidad a sus normas. Toda modificación a lo establecido deberá ser previamente autorizado por LA MUNICIPALIDAD.-----

### De las Intervenciones Arquitectónicas

TERCERA: EL PROPIETARIO se compromete a no realizar intervenciones exteriores que no se correspondan con el carácter original del edificio o modifiquen las fachadas principales, espacios exteriores, cercos, rejas, ornamentos constructivos, veredas, arbolado. Asimismo, deberá solicitar autorización para modificaciones o adiciones que no alteren el carácter original del inmueble objeto de este convenio cuya finalidad sea revalorizarlo, refuncionalizarlo, restaurarlo, reciclarlo, asegurar su solidez, garantizar su estabilidad, o mejorar la calidad del ambiente urbano, o para eliminar agregados no originales; como así también para cambios de uso e instalación de cartelera comercial, institucional o señalización. En todos los casos se deberá respetar el carácter original del inmueble o realizar intervenciones que mejoren la calidad de la

arquitectura y del ambiente, a juicio de la Autoridad de Aplicación de la Ordenanza N° 7854/2016. En este supuesto, EL PROPIETARIO será eximido del pago de los derechos de construcción por las obras a realizarse. En caso de denegación EL PROPIETARIO renuncia expresamente a efectuar reclamo de cualquier índole. Los trabajos de mantenimiento que no afecten al edificio original no necesitarán autorización. En caso de que las intervenciones impliquen ampliaciones de superficie, incremento de alturas, cambios en la materialidad, las mismas deberán mantener una adecuada integración con las características originales del bien declarado de interés patrimonial. A su vez se compromete el propietario a respetar los colores originales en fachada tanto de revoques como aberturas y no alterar la misma con marquesinas ni cartelería distorsiva. Las propuestas de intervención arquitectónica, como condición previa al goce del beneficio de exención de los derechos de construcción, deberán ser autorizadas por LA MUNICIPALIDAD, previa aprobación de la Autoridad de Aplicación.-----

#### **Del Registro Catastral Municipal**

CUARTA: LA MUNICIPALIDAD registrará en su catastro municipal y publicitará en los certificados de libre deuda que se expidan para actos de transmisión, modificación o constitución de derechos reales sobre el bien al que se refiere el presente Convenio así como en los recibos correspondientes al pago de las Tasas Municipales, que el mismo se halla sometido al régimen del Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza N° 7854/2016).-----

#### **De las Exenciones**

QUINTA: LA MUNICIPALIDAD otorga, de conformidad a lo normado por el artículo 14°, Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza N° 7854/2016) y la categoría de Protección: "Integral" obtenida según los criterios establecidos en la Ficha de Inventario de Bienes Patrimoniales Inmuebles (Expediente 1198/2023), la exención al pago de tasas y derechos municipales, una vez formalizado el presente convenio. EL PROPIETARIO que registrase deudas con LA MUNICIPALIDAD, se compromete a su cancelación directa o mediante su acogimiento a un plan de pagos. La falta de pago de dos (2) cuotas continuas o tres (3) alternadas, previo dictamen de las dependencias con competencia específica, facultará a LA MUNICIPALIDAD a declarar, de pleno derecho y automáticamente, la pérdida de la totalidad del beneficio de exención que pudiese habersele otorgado reservándose el derecho de adoptar las medidas que la misma estime necesarias para su cancelación. El porcentaje de exención que se otorgue guardará, relación proporcional con el grado de compatibilidad que se verifique entre las intervenciones arquitectónicas, los usos propuestos, el impacto urbano y los objetivos de

preservación del inmueble, pudiéndose reajustar de conformidad con lo establecido en la reglamentación vigente. Asimismo, en caso de incumplimiento en el pago de dos cuotas del porcentaje no exento traerá aparejada la caducidad del beneficio otorgado.-----

#### **Del Mantenimiento y Conservación Edilicia**

SEXTA: EL PROPIETARIO se compromete a utilizar el monto de la exención, que se otorgue, al mantenimiento y mejora del edificio objeto de este Convenio. LA MUNICIPALIDAD, a través de sus áreas competentes, verificará las tareas inherentes al mantenimiento y mejoras señaladas. A los efectos de facilitar el control del cumplimiento de las cláusulas relacionadas con aspectos de mantenimiento y conservación edilicia se agrega en el Anexo A, la Ficha de Inventario de Bienes Patrimoniales Inmuebles, como acta de comprobación del estado constructivo del inmueble, a la fecha de la firma de este Convenio. La falta de cumplimiento de los trabajos destinados a la restauración, mantenimiento, conservación del bien declarado de Interés Patrimonial traerá aparejada la pérdida de los beneficios acordados por el presente, previo requerimiento fehaciente a cumplir por el término de treinta (30) días, sin perjuicio de la aplicación del régimen de sanciones previsto en la Ordenanza N° 7854/2016 y de conformidad con la cláusula décima.---

#### **De la Solicitud de Usos**

SEPTIMA: EL PROPIETARIO podrá solicitar la admisión de actividades no contempladas en el distrito de pertenencia. LA MUNICIPALIDAD, en los términos de la Ordenanza N° 7854/2016, se reserva el derecho de evaluar los posibles alcances de dicha solicitud.-----

#### **De la Señalización**

OCTAVA: LA MUNICIPALIDAD dispondrá lo necesario para proceder a la señalización dispuesta por el artículo 11 (Ordenanza N° 7854/2016) en la que constará el número de la correspondiente declaratoria, y demás datos que juzgue de interés, para lo cual respetará las características físicas, dimensionales y materiales que se prevean con dicho propósito. Asimismo, LA MUNICIPALIDAD, podrá concertar con EL PROPIETARIO las formas de financiamiento de la señalización, como así también su ubicación definitiva.-----

#### **De las Sanciones**

NOVENA: El incumplimiento total o parcial por parte de EL PROPIETARIO de las obligaciones asumidas en el presente, traerá aparejada la aplicación de las sanciones establecidas en la Ordenanza N° 7854/2016,

sus modificatorias y concordantes, y la caducidad de los beneficios que se le hubiera otorgado.-----

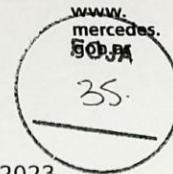
DECIMA: El presente convenio tendrá carácter permanente mientras subsistan las disposiciones o normas que lo establecen, así como la integridad compositiva y unidad de lectura arquitectónica que presenta el inmueble objeto del mismo.-----

DECIMOPRIMERA: Para cualquier cuestión que se suscite con motivo del presente, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Provincia de Buenos Aires (artículo 108º, inciso 14, Ley Orgánica de las Municipalidades), renunciando a cualquier otro fuero, inclusive el federal, constituyendo a tal efecto domicilio LA MUNICIPALIDAD y EL PROPIETARIO en el lugar indicado en el encabezamiento del presente.-----

DECIMOSEGUNDA: Para todos los efectos, notificaciones, citaciones, o emplazamientos judiciales o extrajudiciales que se susciten o se cumplan en relación o con motivo del presente Convenio, las partes constituyen domicilio especial: Héctor Marcelo Merlino, en la Avenida 17 N° 328, Primer Piso, Dpto. 1, de Mercedes, Bs. As., y la Municipalidad de Mercedes, en Avenida 29 N° 575, de Mercedes, Bs. As., donde se tendrá por válido todo acto que allí se practique. Asimismo, las partes convienen que para cualquier divergencia o conflicto que se suscite, con motivo de la aplicación, ejecución y cumplimiento de este Convenio que no pueda ser resuelto amigablemente, se someterán a la Jurisdicción del Juzgado Contencioso Administrativo del Departamento Judicial de Mercedes, Provincia de Buenos Aires, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles.-----

En prueba de conformidad se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Mercedes a los ..... días del mes de julio de dos mil veititrés.-----





Mercedes, Bs. As., 04 de julio de 2023.

**REF.: 1198/2023**

**HÉCTOR MARCELO MERLINO**, D.N.I. 4.928.558, con domicilio en Av. 17 N° 328, Primer Piso, Dpto. 1, de la ciudad de Mercedes, Bs. As., declaro haber leído el Proyecto de Convenio de Preservación Patrimonial que se acompaña, respecto del inmueble sito en Av. 17 N° 326, de esta Ciudad, y manifiesto expresa conformidad para proceder a la firma del mismo.

Arq. JUAN RIOS  
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Firma:

Nombre y Apellido:

D.N.I.

*Héctor Marcelo Merlino*  
*Merlino Héctor Marcelo*  
*4.928.558*

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPALIDAD DE MERCEDES