

## CONVENIO CONSORCIO URBANÍSTICO

### 1- LUGAR Y FECHA DE CELEBRACIÓN

En la Ciudad de Marcos Paz, Partido de Marcos Paz, Provincia de Buenos Aires, a los 27 días del mes de mayo de 2025; entre;

### 2-COMPARENDO - PARTES

MUNICIPALIDAD DE MARCOS PAZ, CUIT 30-65238189-4, representada en este acto por el Intendente Municipal Agr. Ricardo Pedro Curutchet, DNI 16.303.586, con domicilio legal en la calle Aristóbulo del Valle Nº 1946 de la ciudad de Marcos Paz, Provincia de Buenos Aires, "ad referéndum" del Honorable Concejo Deliberante, en adelante "EL MUNICIPIO";

"ADMINISTRADORA FIDUCIARIA PADUA SA"; CUIT 30-71753776-5, con domicilio legal en calle Italia n° 1070 de la Ciudad de San Antonio de Padua, Partido de Merlo, Provincia de Buenos Aires, constituida por escritura n° 471 de fecha 15 de noviembre de 2021, pasada al folio 1212 del Registro 11 de la Ciudad de Antonio de Padua, Partido de Merlo, inscrita en la Dirección Provincial de Personas Jurídicas de la Provincia de Buenos Aires en el folio 183.607, Legajo 261.579, Matrícula 150.848; en su carácter de FIDUCIARIA del Fideicomiso denominado "FIDEICOMISO INMOBILIARIO BAUTISTA 5", con domicilio legal calle Italia 1070, de la Ciudad de Antonio de Padua, Partido de Merlo, constituido por escritura número 463 de fecha 14 de noviembre de 2023, pasada al folio 1283 del protocolo registro Registro 11 de la Ciudad de Antonio de Padua, Partido de Merlo, Inscripto en la Dirección Provincial de Personas Jurídicas de la Provincia de Buenos Aires en el folio 209.211, Legajo 280.726, Matrícula 2965; representada en este acto por su presidente el Sr. Pablo Ezequiel MINGOTE, DNI 34.754.858, en adelante "TITULAR FIDUCIARIO" y/o "PROPIETARIO";

### y, 3- CONSIDERANDO:

3.1- Que, el ARTÍCULO 1º de la Ley 14449, reza: *Objeto. La presente Ley tiene por objeto la promoción del derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable, conforme lo establece la Constitución de la Provincia de Buenos Aires. Sus objetivos específicos son: a) Promover la generación y facilitar la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios informales. b) Abordar y atender integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional. c) Generar nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo.*

3.2- 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 a la propietaria 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.

3.3- Que, en su artículo 8º, la Ley 14449, estipula los "Lineamientos generales", y dice:

*La Autoridad de Aplicación y los Municipios deberán implementar en forma progresiva y según los medios disponibles, entre otras, actuaciones de diferente escala dirigidas a:*

- a) Proveer suelo urbanizable en centros urbanos y zonas rurales.*
- b) Desarrollar nuevas áreas residenciales en centros urbanos o en asentamientos rurales, mediante la construcción de conjuntos de viviendas o urbanísticos completos o de desarrollo progresivo que cuenten con la infraestructura y los servicios, las reservas de equipamiento comunitario y espacios verdes.*
- c) Ejecutar proyectos de integración socio urbanística de villas y asentamientos precarios.*
- d) Impulsar programas de construcción, autoconstrucción, reparación, remodelación o ampliación de viviendas tanto urbanas como rurales.*
- e) Promover la recuperación, rehabilitación o refuncionalización de edificios y sectores urbanos residenciales en proceso de degradación, preservando el valor del patrimonio histórico y social.*
- f) Ejecutar la construcción, ampliación y/o mejoramiento de servicios de infraestructura básicos, de equipamientos comunitarios y/o de espacios públicos recreativos.*
- g) Asegurar, en coordinación con la Escribanía General de Gobierno, la regularización dominial y la gestión escrituraria de los inmuebles construidos con el fin de permitir el acceso al título de propiedad y su constitución como bien de familia.*
- h) Atender la refuncionalización, rehabilitación y adecuación normativa de inmuebles fiscales aptos para finalidades de uso social y colectivo, en particular la provisión de suelo fiscal a los fines de su incorporación al Programa PRO.CRE.AR creado por Decreto del Poder Ejecutivo Nacional 902 de fecha 12 de junio de 2012, exceptuando a los bienes incorporados de la aplicación del Decreto-Ley 8.912/77.*

3.4- Que, "EL MUNICIPIO" se ha adherido a la ley 14.449 con el dictado de la Ordenanza Municipal 002/2017 que reza: "Adhiérase en todos sus términos a la Ley Provincial 14449 y al Decreto Reglamentario 1062/2013 "Ley de Acceso Justo al Hábitat, con el objeto explícito de promocionar el derecho a la vivienda y un hábitat digno y sustentable".

3.5- Que el "TITULAR FIDUCIARIO", manifiesta su voluntad de someter los inmuebles al régimen de Consorcio Urbanístico en el marco de la Ley 14449 y su Decreto Reglamentario N° 1062/13;

#### **4. ANTECEDENTES - DEJAN CONSTANCIA:**

En mérito a los siguientes antecedentes que son tenidos en cuenta al momento en este otorgamiento, se desprende:

4.1- Que, los inmuebles designados catastralmente como Circunscripción: II, Parcelas 1 "j", 1 "n", 1 "s", y 1 "v", Partidas Inmobiliarias N°20.968, 25282, 25285 y 25288, del distrito de Marcos Paz; objeto del presente CONVENIO CONSORCIO URBANÍSTICO, LES CORRESPONDEN:

a) por compra en condominio y por partes iguales que realizaron los cónyuges en primeras nupcias Apolo Hector HIDALGO DNI 4.919.206 y Nélica Emma LARA, DNI 4.547.749; y los cónyuges en primeras nupcias Pedro Valter Antonio RAGONE DNI 12.150.697 y Celia Haydee TAVAUT, DNI 10.869.904; a Juan SIMCIC y otro, según escritura n° 70 de fecha 4 de septiembre de 1998, pasada ante el escribano del Partido de Marcos Paz, Juan C. Lucero SCHMIDT, Registro n° 2 Marcos Paz, a su cargo (Inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble en las Matrículas 1856, 1857, 1858 y 1859 del Partido de Marcos Paz (68));

b) Fallecido Pedro Valter Antonio RAGONE, se tramitó su sucesorio, donde, luego de los tramites de estilo, se declaró como unicos y universales herederos su hijo Pedro Ignacio RAGONE, y su cónyuge Celia Haydee TAVAUT;

c) Fallecido Apolo Hector HIDALGO, se tramitó su sucesorio, donde, luego de los trámites de estilo, se declaró como unicos y universales herederos sus hijos Mauricio Hector HIDALGO y Maria Jose HIDALGO, y su cónyuge Nelida Emma LARA;

d) Que, mediante Escritura Pública 473 DE "CONSTITUCIÓN FIDEICOMISO INMOBILIARIO - BAUTISTA 5", de fecha 14-11-2023, pasada por ante el escribano Martín GUERRIERI, a cargo del Registro n° 11 del Partido de Merlo; todos los titulares suscribieron dicha escritura como FIDUCIANTES;

e) Todos los titulares registrales enunciados transmiten el dominio de los inmuebles mencionado a favor del FIDEICOMISO denominado "FIDEICOMISO INMOBILIARIO BAUTISTA 5", con domicilio legal calle

Italia 1070, de la Ciudad de Antonio de Padua, Partido de Merlo, constituido por escritura número 463 de fecha 14 de noviembre de 2023, pasada al folio 1283 del protocolo registro Registro 11 de la Ciudad de Antonio de Padua, Partido de Merlo, inscripto en la Dirección Provincial de Personas Jurídicas de la Provincia de Buenos Aires en el folio 209.211, Legajo 280.726, Matrícula 2965; TRANSMISIÓN DE DOMINIO FIDUCIARIO que realizan por medio de las escrituras número 534 y 535 de fecha 27-12-2023 pasada ante el escribano Martín GUERRIERI, a cargo del Registro n° 11 del Partido de Merlo; la primera con relación a las parcelas Circunscripción: II, Parcelas 1 "j", 1 "n", 1 "s", y la segunda escritura pública con relación a la parcela 1 "v", Partidas Inmobiliarias N°20.968, 25282, 25285 y 25288, del distrito de Marcos Paz, respectivamente. Inscriptas en las matrículas 1856, 1857, 1858 y 1859 del Partido de Marcos Paz (68);

f) SE DEJA ESPECIAL CONSTANCIA: todas las partes del presente "CONVENIO CONSORCIO URBANÍSTICO": "MUNICIPALIDAD DE MARCOS PAZ" y "ADMINISTRADORA FIDUCIARIA PADUA SA"; así como los fiduciantes del fideicomiso relacionado en el ítem d), a saber: Pedro Ignacio RAGONE, Celia Haydee TAVAUT, Mauricio Hector HIDALGO, Maria Jose HIDALGO, y Néilda Emma LARA; reconocen la plena vigencia del Boleto de Compraventa de fecha 10 enero 2007, suscripto por Pedro Valter Antonio RAGONE, Apolo Hector HIDALGO, y DOIO SRL (hoy DOIO SA), quien compró oportunamente "en comisión" y en virtud del Contrato de Obra Pública suscripto por la firma con la Municipalidad de Marcos Paz, en el marco del Programa Federal de Construcción de Viviendas, Subprograma Federal de Construcción de Viviendas con Municipios con provisión de terrenos, según el pliego de la Licitación Pública 04/2005, parte de la Fracción correspondiente a la parcela UNO v de la Circunscripción II; donde hoy se emplazan 64 viviendas.

POR TODO ELLO, las partes acuerdan en suscribir el presente a efectos de conformar un Consorcio Urbanístico en mérito a las consideraciones y antecedentes que se expresaron, y se registrá 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 emplazar en los inmuebles sito en la localidad de Marcos Paz, designados catastralmente como Circunscripción II, Parcela 1 "j", 1 "n", 1 "s", 1 "v", Partidas Inmobiliarias N°20.968, 25282, 25285 y 25288, del distrito de Marcos Paz, respectivamente. Inscriptas en las matrículas 1856, 1857, 1858 y 1859 del Partido de Marcos Paz (68), 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. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO:**



El proyecto urbanístico está integrado por un total de trescientos doce (312) lotes, con más las vías circulatorias correspondientes de un ancho de 15 metros, lo que hace una superficie total afectada al proyecto de 146.256,28 m<sup>2</sup>.

**TERCERA. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO:**

I. "EL PROPIETARIO" aportará los inmuebles 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 dichos inmuebles, 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 realizar, ante los organismos competentes, cuantos más actos, diligencias y gestiones en nombre del CONSORCIO URBANÍSTICO sean necesarias, tendientes a la obtención de las aprobaciones y/o autorizaciones pertinentes.

II. "EL PROPIETARIO" se compromete a transmitir a "EL MUNICIPIO", lo siguiente: (i) como compensación por su intervención en el proyecto de urbanización, el dominio del 10 %, correspondiente según Ley 14449; (ii) superficie reservada para equipamiento comunitario y espacio verde libre y público (artículo 56 Decreto -Ley 8912/80); y (iii) 64 parcelas afectadas en el marco del Programa Federal de Construcción de Viviendas, Subprograma Federal de Construcción de Viviendas con Municipios con provisión de terrenos, según el pliego de la Licitación Pública 04/2005, que originariamente surgen de parte de la Fracción correspondiente a la parcela UNO v de la Circunscripción: II. La escritura pertinente será otorgada dentro de los sesenta (60) días posteriores de cumplimentadas las exigencias jurídico administrativas para tal fin.

III. En caso de que la Autoridad de Aplicación aprobase el proyecto de urbanización, "EL PROPIETARIO" se compromete a realizar, por sí o por terceros, las obras de infraestructura que se detallan, según las especificaciones técnicas, a saber:

III.a. Apertura de calles: El propietario realizará la apertura de calles de un ancho de 6 mts., con desmontes de 40 cm. de profundidad, y aporte de 40 cm. de suelo seleccionado (material a utilizar: tosca con material de estabilizado de piedra partida);

III.b. Desagües pluviales: por zanja a cielo abierto y cruces de calle, según proyecto hidráulico a presentar en "EL MUNICIPIO", con caños de hormigón simple, con pendiente hacia los lugares o ámbitos de descarga de la zona.

III.c. Ejecutar obras de desagües primarios y secundarios de desagües cloacales, o un sistema de tratamiento de excretas cumpliendo con las normas establecidas y la zona de emplazamiento.

III.d. Provisión de agua sanitaria: Previa aprobación de factibilidad de la prestataria del servicio; la provisión de la red de agua sanitaria está a cargo de "EL PROPIETARIO", el mantenimiento de la

red estará a cargo de este último hasta la toma de posesión por parte de la prestataria del servicio en el Partido de Marcos Paz.

III.e. Tendido eléctrico: Previa aprobación de factibilidad por la prestataria Edenor, "EL PROPIETARIO" a su cuenta y cargo el tendido eléctrico, para la posterior provisión del servicio domiciliario.

III.f. Alumbrado público: "EL PROPIETARIO" colocará a su cuenta y cargo, los artefactos de luminaria de 150w leds, a razón de 3 por cuadra, en cuerdas de 100 metros, en cuerdas superiores a 100 metros de longitud, se colocarán a distancia no mayor a 33 metros, en sistema unilateral.

III.g. Forestación en vía pública: "EL PROPIETARIO" colocará a su cuenta y cargo, un mínimo de 5 (cinco) especies de 3mts de altura por cuadra de 100 metros de longitud, en cuerdas superiores a 100 metros de longitud, se colocarán a distancia no mayor a 33 metros, en sistema unilateral.

III. h. Señalización urbana de calles: "EL PROPIETARIO" colocará a su cuenta y cargo, los nomencladores municipales de acuerdo al diseño institucional vigente.

IV. "EL PROPIETARIO", realizará a su cuenta y cargo, el plano de mensura y división de los inmuebles objeto del presente convenio. Realizando todas las gestiones ante los organismos provinciales que correspondan. Diligenciará, en su oportunidad, la aprobación y toma de razón del mismo, ante las oficinas técnicas que correspondan.

V. "EL PROPIETARIO", solicitará las factibilidades de los servicios públicos cuya ejecución de infraestructura se encuentre a su cargo.

VI. "EL PROPIETARIO", requerirá y gestionará, cuando corresponda, la autorización de los organismos de competencia, los permisos de vuelco o de captación del recurso hídrico. Confeccionará, en igual sentido, o encomendar la gestión, de los proyectos que sean necesaria su presentación o aporte.

VII. "EL PROPIETARIO", requerirá y gestionará, cuando corresponda, la autorización de los organismos de competencia, de los certificados de no inundabilidad de los inmuebles objeto del presente convenio.

VIII. SE DEJA CONSTANCIA, que todos los gastos, honorarios, tasas y demás contribuciones, derechos, impuestos, que se devenguen por la ejecución de este Convenio serán solventadas en su integridad por "EL PROPIETARIO".

IX. "EL PROPIETARIO", cumplidas las obligaciones que surgen del presente, podrá disponer libremente de las parcelas resultantes restantes, todo de acuerdo a los indicadores urbanísticos previsto actualmente para la zona de emplazamiento, a saber: las parcelas frentistas a colectora Presidente Perón se aplicarán los indicadores de la zona ZRM (zona residencial Mixta) y, para las parcelas no frentistas a Colectora Presidente Perón los indicadores urbanísticos de la zona ZR3 (zona residencial 3). Tanto en el plano de mensura y división como en las escrituras traslativas de dominio se dejará constancia del destino indicado.

12- Que, se promoverá la aprobación de una ordenanza que autorice al DEM a la afectación al Programa Lotes con Servicios el inmueble designado como Circunscripción: II, Parcelas 1j, 1n, 1s y 1v, Partidas Inmobiliarias N°20.968, 25282, 25285 y 25288.

**CUARTA. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO. -**

"EL MUNICIPIO" se compromete a:

- I. Solicitar ante la Autoridad de Aplicación de la Ley No 14.449, reglamentada por Decreto No 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:
- II. Certificar la factibilidad de los servicios públicos cuya prestación se encuentre a su cargo o, en su caso, y acompañar a "EL PROPIETARIO", en el impulso de las gestiones que este último realice para la obtención de las factibilidades de los servicios públicos ante las empresas prestatarias correspondientes.
- III. En igual sentido, acompañará a "EL PROPIETARIO", en el impulso de las gestiones que este último realice para la obtención de los permisos de vuelco o de captación del recurso, cuando no sea exigible la provisión de los servicios de red centralizados de agua corriente o cloacas.
- IV. Solicitar del Honorable Concejo Deliberante la declaración de interés social en los términos de la Ley No 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.
- V. Además, solicitará del Honorable Concejo Deliberante, la sanción de la ordenanza de adhesión al Programa Lotes con Servicio Ley 14449.

**QUINTA.** El presente Convenio "Consortio Urbanístico" será elevado al Honorable Concejo Deliberante para su ratificación.

**SEXTA. PRESENTES,** desde el comienzo, los fiduciantes Pedro Ignacio RAGONE DNI 28.284.201, Celia Haydee TAVAUT DNI 10.896.904; Mauricio Hector HIDALGO DNI 24.813.414, Maria Jose HIDALGO DNI 22.649.053, y Nelida Emma LARA DNI 4.547.749; quienes ratifican todos los términos del presente consorcio, en particular la transmisión a favor de "EL MUNICIPIO", con relación al boleto de compraventa relacionado, CLÁUSULA TERCERA - II, del presente.

**SÉPTIMA. 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 de justicia ordinaria del Departamento Judicial de Mercedes, con expresa renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción. -----

En prueba de conformidad se firman 7 (siete) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados en el acápite.



AGRIAL RICARDO PEDRO CURUTCHET  
INTENDENTE MUNICIPAL



- 2020: Año del General Manuel Belgrano -

Astóculo del Valle 1946 - 0220 477 1015 - info@marcospaz.gov.ar



MP  
2020