

Que el titular dominial, P&F REAL ESTATE SRL, manifiesta su voluntad de someter los inmuebles al régimen de Consorcio Urbanístico;

Que, con fecha 16 de DICIEMBRE de 2025 se ha suscripto CONVENIO CONSORCIO URBANISTICO, con relación al inmueble designado 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;

Que, el 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, Parcelas 1 "j", 1 "n", 1 "s", y 1 "v", Partida Inmobiliaria N° 18013, del distrito de Marcos Paz, respectivamente. Inscrita en la matrícula 24628 del Partido de Marcos Paz (68), con la finalidad de facilitar el acceso al suelo urbanizado, de acuerdo con una planificación racional y en un todo de conformidad con las políticas de desarrollo y crecimiento urbano establecidas por "El Municipio".

POR ELLO, EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE MARCOS PAZ, SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

2- COMPARENDO - PARTES

ARTÍCULO 1º: Convalídese el Convenio celebrado entre el Departamento Ejecutivo, en representación del Municipio de Marcos Paz y el propietario del inmueble designado catastralmente como Circunscripción: V, Parcela 813 "b", Partida Inmobiliaria N° 18013, del distrito de Marcos Paz; cuyo objeto es determinar las obligaciones de las partes con respecto a la afectación de dichos inmuebles a un proyecto de urbanización

ARTÍCULO 2º: Ratifíquese la suscripción por parte del Departamento Ejecutivo Municipal del convenio citado en el artículo precedente.

ARTÍCULO 3º: Autorícese al Departamento Ejecutivo a realizar todas las acciones, actos y procesos necesarios para la ejecución y cumplimiento del citado convenio.

ARTÍCULO 4º: De forma y en conjunto denominadas "LAS PARTES";

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, en su artículo 18, la Ley 14.449, reza que la Autoridad de Aplicación y los Municipios deben impulsar, a través de programas específicos, todos aquellos proyectos e iniciativas habitacionales y de urbanización que promuevan procesos de organización colectiva de esfuerzo propio, ayuda mutua y autogestión del hábitat, a través de cooperativas, mutuales o asociaciones civiles sin fines de lucro debidamente constituidas incluyendo vez construidos.

3.5- 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".

3.6- Que, "P&F REAL ESTATE S.R.L.", adquirió por medio de Escritura Pública N° 38 de COMPRAVENTA, de fecha 19/03/2024 pasada por ante la escribana Ivana PISKULIC, a cargo del Registro N°2 del Partido de Gral. Las Heras, el inmueble designado catastralmente como Circunscripción: V, Parcela 813-b, Partida Inmobiliaria N°68-18013. Inscripta en la Matrícula 24628.

3.8- Que, en parte de la mencionada parcela se encuentra ubicada la Huerta Municipal que desarrolla su actividad en conjunto con el INTA, la que realiza una importante promoción de actividades productivas, y tiene como objetivo generar, dentro de las posibilidades del predio, un desarrollo sostenible e integral del mismo.



3.9 - Que, "EL PROPIETARIO" afectará a la ejecución de un proyecto urbanístico la parcela mencionada, la que posee una superficie de 135.000,49 m², en el marco del programa Lotes con Servicios Ley 14449.

3.10 - Que, en consonancia con ello, expresa que ofrecerá y adjudicará, una vez aprobado el plano de mensura y división, la superficie de:

- A) para espacios verdes libres públicos: 6.991,00 m².
- B) para reserva equipamiento comunitario: 2.241,00 m².

11- Que, se promoverá la ordenanza de afectación al Programa Lotes con Servicios el inmueble designado como Circunscripción: V, Parcela 813-b.

12- Que, "EL PROPIETARIO" manifiesta su voluntad de someter el inmueble de su propiedad al régimen de Consorcio Urbanístico previsto en la Ley N° 14.449, reglamentada por Decreto N° 1062/13.

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 presen

te Consorcio Urbanístico tiene por objeto:

- 1) La ejecución de un proyecto de urbanización a emplazar en el inmueble sito en la localidad de Marcos Paz designado catastralmente como Circunscripción: V, Parcela: 813 b, Partida Inmobiliaria: 18.013, inscrita en la matrícula 24628, con la finalidad de facilitar el acceso al suelo urbanizado de las familias del partido de Marcos Paz y las que quieran radicarse, de acuerdo con una planificación racional y en un todo de conformidad con las políticas de desarrollo y crecimiento urbano establecidas por "El Municipio".
- 1) El proyecto de urbanización se llevará a cabo en el marco del denominado Programa Lotes con Servicios, previsto en la Ley 14.449 Acceso Justo al Hábitat y su decreto reglamentario 1062/2013, que 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, con la finalidad de facilitar el acceso al suelo urbanizado
- 2) Salvaguardar y preservar la superficie de la Huerta Municipal "La Esperanza".

SEGUNDA. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO:

El proyecto urbanístico está integrado por un total de TRESCIENTOS DOCE (312) lotes, con más las vías circulatorias correspondientes a un ancho de 15 metros, superficie reservada para equipamiento comunitario (2.241,00 m²) y espacio verde de una superficie de (6.991,00 m²) (artículo 56 Decreto -Ley 8912/80); lo que hace un total de TRESCIENTOS CATORCE (314) lotes/parcelas.

TERCERA. OBLIGACIONES DE "EL 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 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 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 correspondiente, según Ley 14449, el dominio del 10,25 % del total de parcelas a crear, lo que hace, un total de treinta y dos (32) parcelas que se generen por el plano de mensura y división a realizar en el inmueble mencionado, y que en particular se identifican en el Anexo 1 que forma parte del presente; (ii) superficie reservada para equipamiento comunitario y espacio verde libre y público (artículo 56 Decreto -Ley 8912/80). La escritura pertinente será otorgada dentro de los sesenta (60) días posteriores de cumplimentadas las exigencias jurídico administrativas para tal fin.

III. "EL PROPIETARIO" podrá disponer, priorizando a los vecinos de Marcos Paz, libremente del resto de las parcelas, las cuales ascienden a un total doscientos ochenta (280). La comercialización de las mismas deberá ser con destino a vivienda, única y familiar, y de ocupación permanente; a excepción de las quince (15) parcelas con frente a calle Rivadavia que tendrán uso predominantemente comercial; como un área para la concreción de servicios complementarios a la urbanización. Tanto en plano de mensura y división como en las escrituras traslativas de dominio se dejará constancia expresa del destino indicado, como asimismo de los Indicadores urbanísticos solicitados por el municipio para cada vivienda. "EL PROPIETARIO" deberá realizar en forma progresiva, por sí o por terceros, y en las etapas de desarrollo que se fijen oportunamente, por las áreas técnicas del municipio, en un plazo de 24 meses, las siguientes obras de infraestructura:

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 realizará 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 cuadras de 100 metros, en cuadras 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 cuadras 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 del inmueble 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 encomendará 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", se compromete a salvaguardar y preservar la superficie de la Huerta Municipal "La Esperanza".

CUARTA. OBLIGACIONES DE "EL 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.
- VI. También y en relación con la obligación del propietario mencionada en el punto IX del mismo, "EL MUNICIPIO" tendrá la obligación de trabajar de manera conjunta con "EL PROPIETARIO" con el fin de salvaguardar y preservar la superficie de la Huerta Municipal "La Esperanza".

QUINTA. "LAS PARTES", resuelven promover dicho proyecto urbanístico en el PLAN MUNICIPAL DE FOMENTO A LAS INVERSIONES, ordenanza Municipal 67/2018 y su decreto reglamentario, en la categoría Urbanísticos, para la obtención de los créditos que devenguen del análisis del mismo.

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

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 3 (tres) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados en el acápite.


RICARDO PERALTA
INTENDENTE MUNICIPAL
MARCOS PAZ


Ferraci
Jernome