



Municipalidad de Mercedes
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



Mercedes (B), 26 de junio de 2017.-

Al Señor
Intendente Municipal
Dr. Juan Ustarroz
S / D

Ref. a Exp. N°2502/17-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 26/06/17, por mayoría sancionó la siguiente:

ORDENANZA 7937/2017

Artículo 1º.- La Presente Ordenanza regirá el procedimiento a aplicar respecto del inmueble ubicado en el Partido de Mercedes, a incorporarse al Programa Lotes con Servicios previsto en la Ley N°14.449 y su reglamentación aprobada por Decreto N°1062/13, cuya Autoridad de Aplicación es el Ministerio de Infraestructura de la Provincia de Buenos Aires.

Artículo 2º.- Autorízase la afectación al Programa Lotes con Servicios del inmueble perteneciente al dominio de los Sres. Dn. Julián Alberto Oliva, Sergio Esteban Munarriz, Juan Pablo Otatti Calderón, Sebastián Cestari y Delfina María Ratti Quintana, designado/s catastralmente como Circunscripción II, Sección C, Chacra 213, Parcela 4b, Partida Inmobiliaria 9216 del Partido de Mercedes.

Artículo 3º.- Requiérase la intervención de la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Infraestructura de la Provincia de Buenos Aires, a fin de que se incorpore al Programa Lotes con Servicios el plano de mensura y subdivisión a confeccionarse respecto del/los inmuebles designado/s catastralmente como Circunscripción II, Sección C, Chacra 213, Parcela 4b, Partida Inmobiliaria 9216 del Partido de Mercedes.

Artículo 4º.- Declárese de Interés social el proceso de escrituración del/los inmuebles que se mencionan en los artículos precedentes, requiriéndose la intervención de la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de

buenos Aires a los fines del otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio a favor de los adjudicatarios de acuerdo a lo que estipule el boleto de compraventa respectivo.

Artículo 5°.- Apruébese el convenio urbanístico celebrado el día 3 de mayo del año 2017 entre los Sres. Oliva, Munarriz, Otatti Calderón, Cestari y Ratti Quintana y el Municipio de Mercedes como así también la Adenda de fecha 16 de junio de 2017 la cual pasará a formar parte de la presente Ordenanza.-

Artículo 6°.- Autorízase al Departamento Ejecutivo a realizar las gestiones pertinentes para dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos precedentes.

Artículo 7°.- Comuníquese, regístrese, dése al Digesto General, cumplido archívese

Saludo al Señor Intendente

Municipal muy atentamente.-

CONSORCIO URBANÍSTICO



El presente Convenio se celebra en la ciudad de Mercedes, partido de Mercedes, a los 2 días del mes de mayo de 2017, entre:

El Departamento Ejecutivo del Municipio de Mercedes, representado en este acto por el Intendente Municipal, Dn. Juan Ignacio Ustarroz, con DNI 26.576.790, con domicilio legal en calle Calle 29 N° 575 de la ciudad de Mercedes, "ad referéndum" del Honorable Consejo Deliberante, en adelante "El Municipio", y

Dn. Julián Alberto Oliva, DNI 18.188.628, con domicilio en calle 11 N° 526 de la ciudad de Mercedes; Sergio Esteban Munarriz, DNI 20.383.522, con domicilio en calle 199 N° 3033 de la ciudad de Mercedes; Juan Pablo Otatti Calderón, DNI 24.229.475, con domicilio en calle 18 N° 764 de la ciudad de Mercedes; Sebastián Cestari, DNI 22.624.435, con domicilio en calle 52 N° 871 de la ciudad de Mercedes; y Delfina María Ratti Quintana, DNI 22.124.639, con domicilio en calle 31 N° 442 de la ciudad de Mercedes, en adelante "Los propietarios", quienes acuerdan y convienen las siguientes cláusulas:

CONSIDERANDO:

1. 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 al propietario 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 al efecto”.

2. Que “Los Propietarios” son titulares de dominio del inmueble sito entre las calles 85, 4, 83 y la parcela 4c de la Chacra 213, designado catastralmente como Circunscripción 2, Sección C, Chacra 213, Parcela 4b, Partida Inmobiliaria 9216, el que se halla libre de gravámenes, restricciones e interdicciones, conforme se acredita con la copia de la escritura que se adjunta a la presente y con la constancia de registración de asiento.
3. 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.
4. Que a los efectos de la distribución de los lotes que se generen en el proyecto de urbanización, las Partes han tenido en consideración el valor del inmueble antes de la ejecución de las obras proyectadas y de la acción urbanística y el nuevo valor de referencia que surge de esos hechos generadores de mayor valor.

POR TODO ELLO, las partes acuerdan suscribir el presente a efectos de conformar un Consorcio Urbanístico que 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 emplazarse en el inmueble sito entre las calles 85, 4, 83 y la parcela 4c de la Chacra 213, designado catastralmente como Circunscripción 2, Sección C, Chacra 213, Parcela 4b, Partida Inmobiliaria 9216, con la finalidad de facilitar el acceso al suelo urbanizado de las familias del partido de Mercedes, 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. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO.

(a) "El propietario" aportará el inmueble 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 la citada ley, como, asimismo, a requerir de los organismos competentes cuanta documentación resulte necesaria para ello. Asimismo, se autoriza a "El Municipio" a diligenciar y obtener la aprobación y toma de razón, ante los organismos competentes, del plano de mensura y división a realizar en el inmueble.

(b) En caso de que la Autoridad de Aplicación aprobase el proyecto de urbanización, "El Propietario" deberá realizar, por sí o por terceros, en forma progresiva, en un plazo de veinticuatro (24) meses, las obras de infraestructura que se detallan a continuación.

1. Apertura de calles, tratamiento de calles y obras de escurrimiento de aguas superficiales.
2. Energía eléctrica para alumbrado público y uso domiciliario.
3. Provisión y colocación de equipos de luminarias para alumbrado público.
4. Provisión de agua potable por red.
5. Forestación con especies a determinar y señalización urbana.

(c) "El propietario" se compromete a transmitir a "El Municipio", como compensación por su intervención en el proyecto, el dominio del veintiuno (21%) por ciento de las parcelas que se generen por el plano de mensura y división a realizar en el inmueble mencionado, sin contar las cesiones obligatorias para espacio verde y libre público y para equipamiento comunitario. Del plano surgen un total de ochenta y siete (87) parcelas, de



las cuales resultan 18 parcelas a transferir al Municipio (las que se indican en el plano adjunto). En el plano de mensura y subdivisión respectivo se dejará constancia de las parcelas que "El propietario" transmite a "El Municipio". La escritura pertinente será otorgada dentro de los treinta (30) días posteriores de cumplimentadas las exigencias jurídico administrativas para tal fin.

- (d) "El Propietario" podrá disponer libremente del setenta y ^{NUEVE}~~siete~~ (79%) por ciento de las parcelas restantes, es decir 69 parcelas, siempre que la comercialización de las mismas se realice con destino a vivienda única, familiar y de ocupación permanente. Tanto en el plano de mensura y división como en las escrituras traslativas de dominio se dejará constancia del destino indicado.

TERCERA. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO.

El Municipio se compromete a:

- (a) Solicitar ante la Autoridad de Aplicación de la Ley N° 14.449, reglamentada por Decreto N° 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:

1. Realizar, por sí o mediante otro organismo gubernamental, la mensura y división del inmueble, diligenciando en su oportunidad la aprobación y toma de razón del mismo, ante las oficinas técnicas que correspondan.
2. Certificar la factibilidad de los servicios públicos cuya prestación se encuentre a su cargo o, en su caso, obtener la factibilidad de los servicios públicos ante las empresas prestatarias correspondientes.



3. Requerir, cuando corresponda, la autorización del organismo competente para 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.
 4. Certificar la no inundabilidad del inmueble.
- (b) Solicitar del Honorable Concejo Deliberante la declaración de interés social en los términos de la Ley N° 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.
- (c) Enajenar a título oneroso las parcelas que le correspondan a favor de grupos familiares domiciliados en el municipio que carezcan de vivienda propia.

CUARTA. 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 los Tribunales del Departamento Judicial de Mercedes, con expresa renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción.

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.

LO TESTADO "SIETE" NO VALE -
SOBRE ESCRITO "NUEVE" VALE -

SERGIO MUNARIZ

A título personal y en
carácter de Apoderado de
LOS SRS. OLIVA JULIANA,
GRACI CADERON S. PARZO y
ROSA QUINIGUA DELFINA

SEBASTIAN CESTARI

ADENDA
CONVENIO CONSORCIO URBANISTICO

En la ciudad de Mercedes, Provincia de Buenos Aires, a los 16 días del mes de Junio de 2017, entre la **Municipalidad de Mercedes**, representada en este acto por el **Señor Intendente Municipal, Dr. Juan Ignacio USTARROZ**, DNI 26.576.790, con domicilio en calle 29 N° 575 de Mercedes (Bs. As.), "ad referéndum" del Honorable Concejo Deliberante, en adelante "**LA MUNICIPALIDAD**", por una parte; y por la otra el **Sr. Julián Alberto OLIVA**, DNI 18.188.628, con domicilio en calle 11 N° 526 de la ciudad de Mercedes; **Sergio Esteban MUNARRIZ**, DNI 20.383.522, con domicilio en calle 119 N° 3033 de la ciudad de Mercedes; **Juan Pablo OTATTI CALDERON**, DNI 24.229.475, con domicilio en calle 18 N° 764 de la ciudad de Mercedes; **Sebastián CESTARI**, DNI 22.624.435, con domicilio en calle 52 N° 871 de la ciudad de Mercedes; y la **Sra. Delfina María RATTI QUINTANA**, DNI 22.124.639, con domicilio en calle 31 N° 442 de la ciudad de Mercedes (B), en adelante "**LOS PROPIETARIOS**", se conviene en celebrar la siguiente Adenda de Convenio de Consorcio Urbanístico, la cual se registrá por las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: LAS PARTES acuerdan que continúan vigentes todas y cada una de las cláusulas del convenio primigenio suscripto el día 02 de Mayo del año 2017 y que no fueran modificadas por la presente Adenda.-

SEGUNDA: SUSTITÚYASE el Inciso "b" de la Cláusula Segunda. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO, el que quedará redactado de la siguiente manera:

(b) En caso de que la Autoridad de Aplicación aprobase el proyecto de urbanización, "El propietario" deberá realizar, por sí o por terceros, en forma progresiva, en un plazo de veinticuatro (24) meses, las obras de infraestructura que se detallan a continuación.

1. Apertura, tratamiento de calles y obras de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales.
2. Energía eléctrica para alumbrado público y uso domiciliario. Provisión y colocación de equipos de luminarias para alumbrado público.
3. Provisión de agua potable por red en cantidad y calidad.
4. Sistema de eliminación de excretas que asegure la no contaminación.
5. Forestación y señalización urbana.-

Entendiéndose por **punto 4.** Sistema de eliminación de excretas que asegure la no contaminación, lo siguiente:

Se deberá adoptar el sistema "**cerrado**" para instalaciones cloacales para cada parcela, según las normas que dispone el Código de Obras Sanitarias, el cual específicamente incluye la ejecución de cámara de inspección, cámara séptica (sistema de lodos activados), pozo absorbente y las correspondientes ventilaciones. Esta consideración deberá estar expresamente descripta y asentada en cada traslación de dominio y debidamente consignada en las planimetrías que oportunamente se presenten al momento de solicitar el Permiso de Obra correspondiente y se deberá dar traslado oportunamente al organismo municipal pertinente a los efectos de proceder a la inspección y aprobación final de las citadas obras.

DR. JUAN IGNACIO USTARROZ
INTENDENTE MUNICIPAL

GERÓNIMO JAVIER USTARROZ
SECRETARIO DE
JEFATURA DE GABINETE

TERCERA: DOMICILIOS. COMPETENCIA. Para todos los efectos legales derivados de la presente, las partes constituyen domicilios especiales en los referidos en el acápite de este contrato, donde se tendrán por validas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que se practiquen, sometiéndose a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del Departamento Judicial de Mercedes, con expresa renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción.-

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD DE LAS PARTES, se firman Dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad de Mercedes Bs. As.-

*A título personal y
en representación de los
Sres. OTAFI CORDERO
y RAFFI QUINTERO*

J. H.

Gustavo

[Signature]

Dr. JUAN IGNACIO USTARROZ
DEFENSOR JUDICIAL

GERONIMO JAVIER USTARROZ
SECRETARIO DE
JEFATURA DE GABINETE

SECRETARIA N.º 1				
D	M	A	A	SS
23	06	17	13	50

[Signature]