



*H. Concejo Deliberante
Bolívar*

2016 Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia

Bolívar, 4 de Octubre de 2016

AL DEPARTAMENTO EJECUTIVO

REF. EXP. Nº 7111/16

EL H. CONCEJO DELIBERANTE EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES SANCIONA CON FUERZA DE

= ORDENANZA Nº 2385/2016 =

ARTÍCULO 1º: Convalidase el convenio suscripto, entre la Municipalidad de Bolívar y la Cooperativa Agropecuaria Bolívar Ltda. en su calidad de propietaria de los inmuebles ubicados en la ciudad de Bolívar, designados catastralmente como Circunscripción II, Sección C, Chacra 200, Parcela 3, Matrícula 16.067, Partida Inmobiliaria 1548, y Circunscripción II, Sección A, Chacra 78, Fracción 2, Parcela 18 b, Partida Inmobiliaria 6027, convenio que tiene por finalidad, la conformación de un Consorcio Urbanístico en los términos de los artículos 55 y 56 de la Ley de Acceso Justo al Hábitat Nº 14.449, reglamentada por Decreto Nº 1062/13. El Convenio expresa: -----

CONSORCIO URBANÍSTICO

El presente Convenio se celebra en la ciudad de Bolívar, a los del mes de Agosto de 2016, entre:
La Municipalidad de Bolívar, representada en este acto por el Intendente Municipal, **DR. EDUARDO LUJÁN BUCCA**, D.N.I. 27.489.804, con domicilio legal en calle Av. Belgrano Nº 11 de la ciudad de Bolívar, adreferredum del Honorable Consejo Deliberante, en adelante El Municipio, y la Cooperativa Agropecuaria de Bolívar Ltda. representada en este acto por su Presidente, el **Sr. WALTER G. MORIONES**, D.N.I. 16.476.718, con domicilio en Av. Gral. Paz Nº 374 de la ciudad de Bolívar, en adelante El Propietario, quienes acuerdan y convienen las siguientes cláusulas:

CONSIDERANDO:

Que éste Municipio dispone de una Ordenanza denominada como tributo por Contribución por Mejoras, que permite la realización de proyectos urbanísticos, conjuntamente entre organismos gubernamentales y actores privados, sean éstos personas físicas o jurídicas. Por las actuaciones administrativas y/o inversiones municipales que produzcan un incremento en la valorización de los inmuebles y, que se vuelque al mercado inmobiliario, tributarán la Contribución por mejoras. Serán consideradas dentro de ésta categoría de actuaciones las acciones administrativas del municipio y de otros niveles de gobierno y/o las inversiones en infraestructura y equipamiento autorizadas, realizadas o promovidas por la Municipalidad y que son las siguientes:

- a. Cambio de parámetros urbanos que permitan mayores superficies de edificación, que las anteriormente vigentes (Ordenanza 329/79 y sus complementarias).



*H. Concejo Deliberante
Bolívar*

2016 Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia

- b. Cambio de usos de inmuebles.
- c. Establecimiento o modificación de zonas que permitan fraccionamientos en áreas anteriormente no permitidas, o de menor intensidad de uso.
- d. Autorizaciones que permitan realizar urbanizaciones cerradas (clubes de campo o barrios cerrados).
- e. Obras de infraestructuras de servicios (agua corriente, cloacas, desagües pluviales, gas natural, energía eléctrica).
- f. Obras de pavimentación.

Que, por su parte, la Cooperativa Agropecuaria de Bolívar, es una Asociación de personas consustanciadas con los principios de igualdad, respeto, democracia, ayuda mutua y solidaridad, con el objeto de mejorar las condiciones de vida de sus socios y la comunidad toda y cuya meta es impulsar un programa de viviendas para uso permanente, cumpliendo así con fines sociales, respetando intereses comunitarios y que comprende iniciar en forma conjunta, como condición de factibilidad, los proyectos urbanísticos que se detallan en la cláusula segunda del presente. Que El Propietario, es titular de dominio de los inmuebles sito en la ciudad de Bolívar, (Inmueble 1) designados catastralmente como Circunscripción II, Sección C, Chacra 200, Parcela 3, Matrícula 16.067, Partida Inmobiliaria 1548, e (Inmueble 2) Circunscripción II, Sección A, Chacra 78, Fracción 2, Parcela 18 b, Partida Inmobiliaria 6027 conforme se acredita con la copia de la escritura traslativa de dominio adjunta. Que para el caso en cuestión se consideran los dos inmuebles propiedad de la Cooperativa Agropecuaria Ltda. donde El Propietario manifiesta su voluntad de someter dichos inmuebles de su propiedad al régimen de Consorcio Urbanístico previsto en la Ley Nº 14.449, reglamentada por Decreto Nº 1062/13.

POR TODO ELLO, las partes acuerdan en suscribir el presente a efectos de conformar un Consorcio Urbanístico que se regirá por las cláusulas que se transcriben a continuación:

PRIMERA. OBJETO.

El presente Consorcio Urbanístico tiene por objeto la ejecución de dos proyectos de urbanización:

El (Inmueble 1) sufrirá el cambio de zonificación pasando de Área Rural a Área Complementaria con características de Residencial Extraurbano, de ésta forma podrá realizarse una subdivisión en lotes de dimensiones mínimas de 30mts de frente y 1100m² de superficie, generando la totalidad de 48 lotes, según se puede observar en el anteproyecto denominado como (Anexo 1)

El (Inmueble 2) donde hoy funciona la Planta de Silos sita en Barrio los Zorzales, quedará desafectada para dicho uso y pasara a ser según Zonificación como Zona residencial de grado 2, de igual característica a su entorno inmediato, permitiendo en sus parámetros urbanos subdivisiones mínimas de 12mts de frente por 300m² de superficie, generando la totalidad de 15 lotes, (siendo 14 lotes y un macizo urbano de 3.937 m²) según se puede observar en el anteproyecto denominado como (Anexo 2).



*H. Concejo Deliberante
Bolívar*

2016 Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia

SEGUNDA. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO.

(a) INMUEBLE 1

El propietario se compromete a transmitir a El Municipio, como compensación por su intervención en el proyecto de urbanización, el dominio de la cantidad de dos (2) parcelas de las que se generen por el plano de mensura y división a realizar en el inmueble mencionado las cuales, conforme a los estudios preliminares realizados ascenderían a un total de Cuarenta y Ocho (48).

Sobre dicho Inmueble, El Propietario se compromete exclusivamente a realizar la apertura de calles, construcción de red de agua y de energía eléctrica y alumbrado público.-

(b) INMUEBLE 2

El Propietario se compromete, a su exclusivo cargo, a proceder a las tareas de desarme solo de aquellas estructuras indicadas en el ANEXO III y a la desafectación de la planta de acopio de cereal cita en dicho inmueble en un plazo máximo de 12 (doce) meses a partir de la convalidación del presente Convenio por el Honorable Concejo Deliberante. El Propietario se compromete a transmitir a El Municipio, como compensación por su intervención en el proyecto de urbanización, el dominio de un macizo urbano de 3.937 m², conforme al esquema preliminar de subdivisión que como ANEXO II forma parte integrante del presente Convenio. La posesión del macizo urbano determinado en el párrafo precedente se otorga a partir de la convalidación del presente convenio por el Honorable Concejo Deliberante. La escritura pertinente será otorgada dentro de los treinta (30) días posteriores de cumplimentadas las exigencias jurídico administrativas para tal fin.

(c) El Propietario podrá disponer libremente del resto de las parcelas restantes que conforme a los estudios preliminares ascenderían a un total de Cuarenta y Seis (46) en el Inmueble 1 y de Catorce (14) en el Inmueble 2, dejando expresamente aclarado que, sobre éste último inmueble y dentro de las Catorce (14) parcelas, podrá conservarse toda construcción actualmente existente, por ser vivienda familiar o por estar en condiciones de ser oportunamente habilitada por el Municipio acorde a las actividades comerciales permitidas para ese sector urbano.

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.

(e) El Propietario, abonará la totalidad de las deudas que graven el inmueble ya sea de tasas municipales, impuestos provinciales y nacionales hasta la fecha de escrituración y/o toma de posesión del inmueble, la que ocurra con anterioridad.

TERCERA. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO.

El Municipio se compromete a:



*H. Concejo Deliberante
Bolívar*

2016 Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia

- (a) Solicitar ante la Autoridad de Aplicación de la Ley Nº 14.449, reglamentada por Decreto Nº 1062/13, la afectación del inmueble II al Programa Lotes con Servicios y a requerir de los organismos competentes cuanta documentación resulte necesaria para ello.
- (b) Realizar la modificación de los parámetros urbanos a través de una ordenanza en los inmuebles anteriormente mencionados a fin de permitir los nuevos usos e indicadores que permitan realizar las nuevas urbanizaciones, asumiendo en forma conjunta las tareas y gastos que demanden la obtención de las certificaciones necesarias que acrediten la factibilidad de ambos loteos.
- (c) Realizar la mensura y división del inmueble II, quedando bajo responsabilidad del Municipio las tareas diligenciales posteriores ante los organismos provinciales y asumiendo a su exclusivo cargo la totalidad de los gastos que demanden las obras de infraestructura en servicios que decida implementar en la totalidad del predio.
- (d) 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.
- (e) Requerir, cuando corresponda, la autorización del organismo competente para los permisos de vuelco o de captación del recurso, cuando no se exigible la provisión de los servicios de red centralizados de agua corriente o cloacas.
- (f) Certificar la no inundabilidad del inmueble.
- (g) 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 del macizo urbano y las parcelas que le correspondan a éste en virtud del presente, requiriendo la intervención de la Escribanía General de Gobierno.

CUARTA. AUTORIZACIÓN

A partir de la convalidación del presente convenio por el Honorable Concejo Deliberante, El Municipio autoriza a El Propietario, a comenzar con los trabajos sobre el predio, y a la realización de todas las tareas pertinentes para la ejecución del presente proyecto de urbanización.

QUINTA. CLAÚSULA RESOLUTORIA.

El presente convenio se realiza sobre la base de la aprobación de ambos loteos por parte de la totalidad de los organismos técnicos provinciales y municipales que correspondan y acorde a la división establecida en los estudios preliminares que se muestran en ambos Anexos. A tal efecto, el Municipio deberá prestar la conformidad y realizar las gestiones pertinentes, sobre los dos inmuebles indicados en el OBJETO del presente, quedando expresamente aclarado que todos los gastos que demanden los trámites sobre el INMUEBLE 1, son a cargo del Propietario.

Las obligaciones del propietario en cuanto a la entrega de los lotes establecidos en el INMUEBLE 2



*H. Concejo Deliberante
Bolívar*

2016 Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia

quedan supeditados como condición resolutoria del presente, a la aprobación por parte de los organismos municipales y provinciales, del loteo del INMUEBLE 1.-

SEXTA. 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 Azul, con expresa renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción.

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, se firman 4 ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.



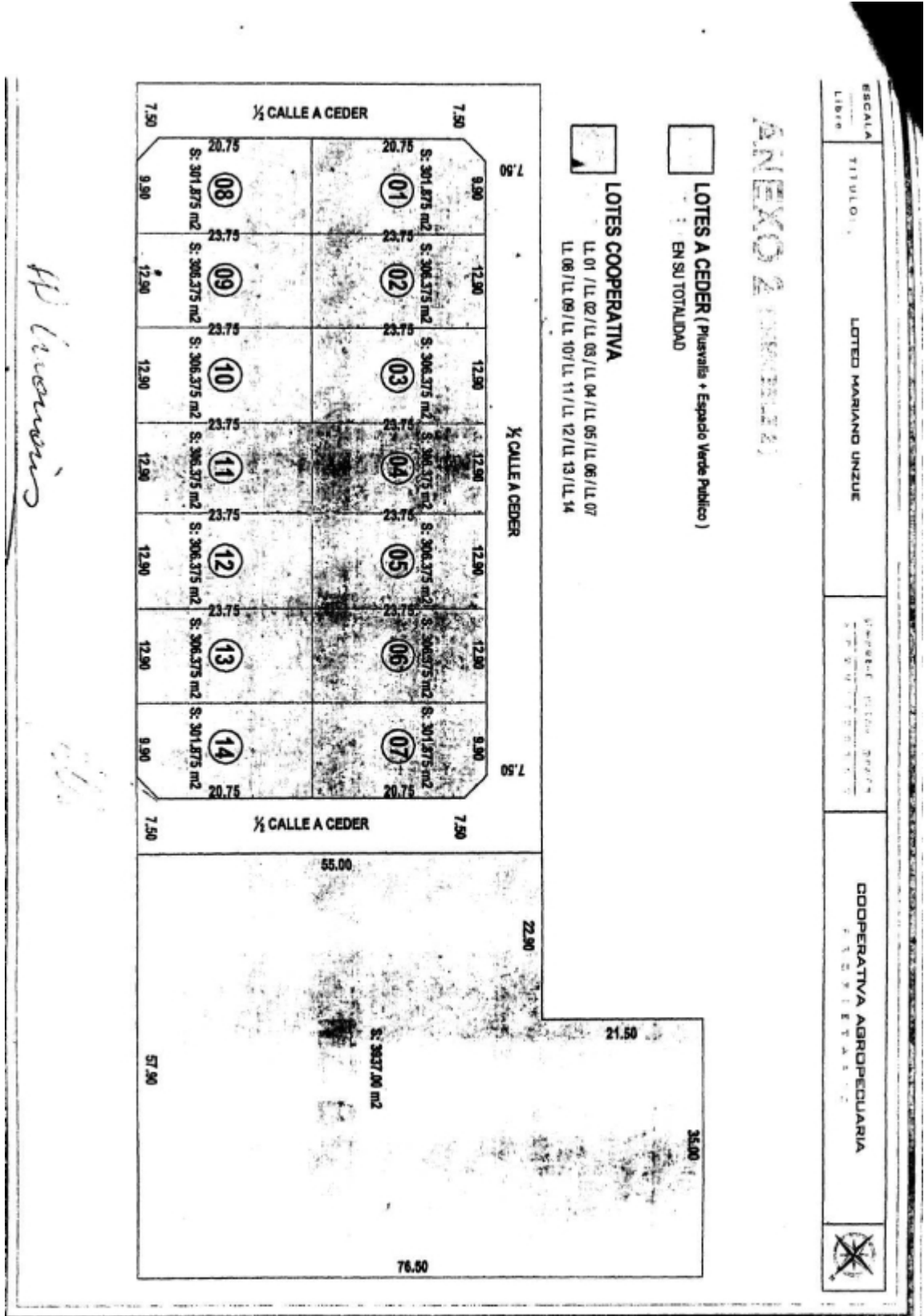
*H. Concejo Deliberante
Bolívar*

2016 Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia



H. Concejo Deliberante
Bolívar

2016 Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia





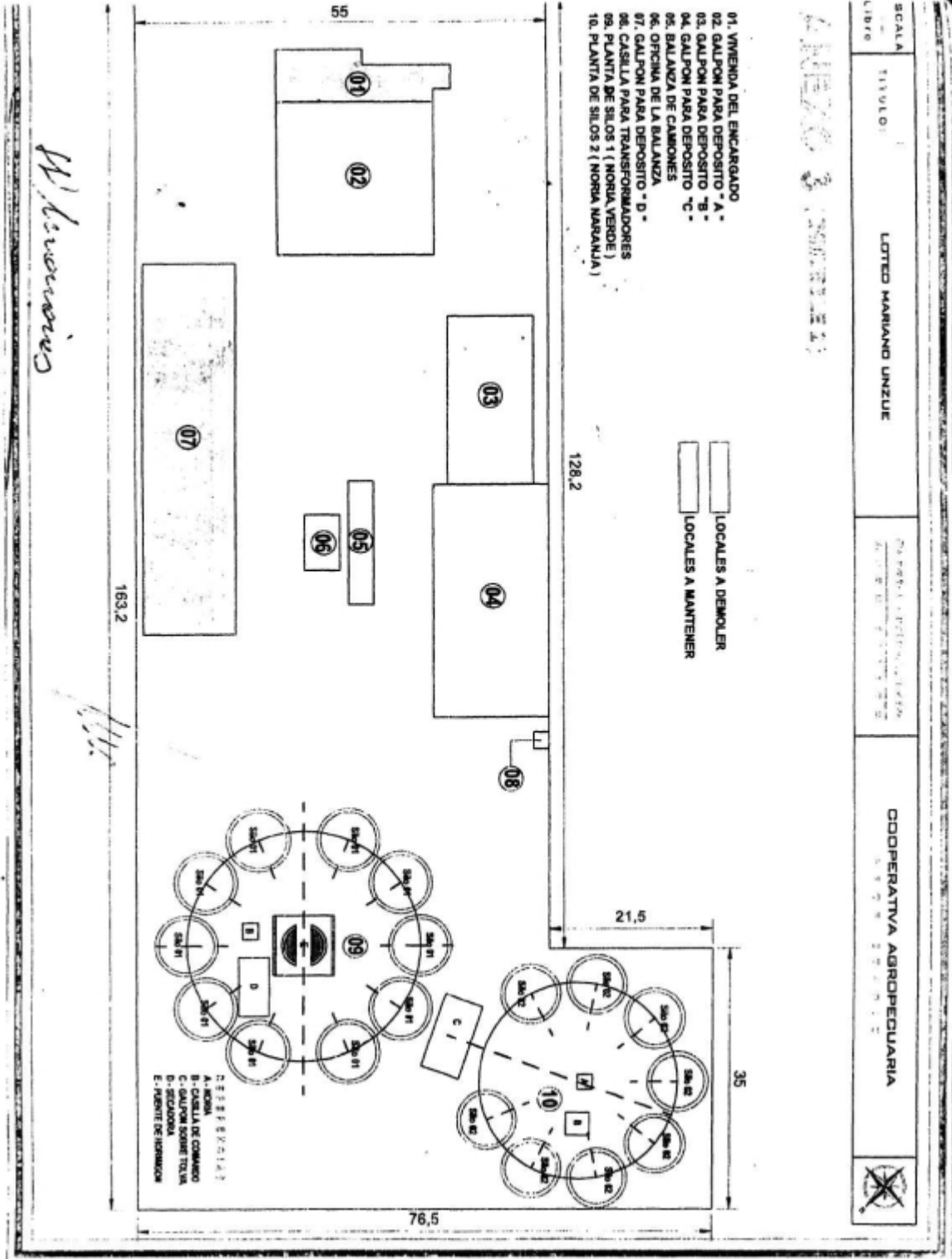
*H. Concejo Deliberante
Bolívar*

2016 Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia



H. Concejo Deliberante
Bolívar

2016 Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia





*H. Concejo Deliberante
Bolívar*

2016 Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia

ARTÍCULO 2º: Declárese de interés social en los términos de la Ley N° 10.830, operación de transferencia a favor de La Municipalidad de Bolívar del macizo urbano y las parcelas que le corresponden a en virtud del convenio convalidado por el artículo 1º de la presente ordenanza, requiriendo la intervención de la Escribanía General de Gobierno para proceder a su escrituración.

ARTÍCULO 3º: Desaféctese del Área Rural el inmueble cuya nomenclatura catastral es: Circunscripción II, Sección C, Chacra 200, Parcela 3, Matrícula 16.067, Partida Inmobiliaria 1548, e

ARTÍCULO 4º: Aféctese a Área Complementaria, con características de Residencial Extraurbana 2 a el inmueble Circunscripción II, Sección C, Chacra 200, Parcela 3, Matrícula 16.067, Partida Inmobiliaria 1548 e, con los siguientes indicadores urbanísticos:

Densidad Neta: 30hab/hect (1 vivienda por parcela).

FOS: 0,6

FOT: 0,8

Superficie mínima de parcela: 1100 m²

Frente mínimo de parcela: 30 m

Fondo Libre permitido construir: (L-F) x 0,5

ARTÍCULO 5º: Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese. -----

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL H. CONCEJO DELIBERANTE DE BOLÍVAR, A TRES

DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE 2016.

FIRMADO:

JUAN EMILIO COLATO LUIS MARIA MARIANO

SECRETARIO HCD

PRESIDENTE HCD

ES COPIA