



# Honorable Concejo Deliberante de Escobar

"2016 - Año del Bicentenario de la Independencia Nacional"

Ref.: Expte. N° 15565/16.-

**Visto:**

El expediente N° 4034-129452 - ANEXO I, iniciado por "El Cantón S.A.", y

**Considerando:**

Que para el desarrollo del emprendimiento inmobiliario ubicado en las parcelas 2952r, 2952v, 2971b y 2952 sus responsables tienen la obligación legal de realizar la cesión de Espacios verdes y libres públicos y Reserva para equipamiento comunitario, una superficie total de 245.320m<sup>2</sup>.

Que mediante Ordenanza Municipal 5019/12, se autorizó al Departamento Ejecutivo a aceptar la permuta de 118.800m<sup>2</sup> en concepto de Cesión de Espacios Verdes y Públicos y Reserva para Equipamiento Comunitario en parte de la Parcela 6a de la Fracción 85 de la Sección Primera de Islas.

Que por la diferencia resultante de 126.520m<sup>2</sup>, el desarrollador ofrece ceder una fracción aun no determinada y sujeta a aceptación por parte del Departamento Ejecutivo, con más una compensación económica por la diferencia de valuación resultante entre el valor de la tierra en el lugar del emprendimiento y el valor de la tierra en el lugar en el que se materialice la cesión, conforme el siguiente detalle:

Espacio verde y libre Público: 94890,00 m<sup>2</sup>.-

Reserva para equipamiento comunitario: 31.630,00 m<sup>2</sup>.-

Total: 126.520,00 m<sup>2</sup>.-

Que para el municipio no es de utilidad disponer de reservas dentro de los emprendimientos privados, por lo que resulta conveniente la permuta de terrenos por otra ubicación donde la comuna pueda concretar distintas obras en el futuro.

Que la parcela que se ofrece como permuta deberá cumplir con los fines perseguidos por la norma y ser considerada conveniente en razón de su ubicación y superficie.

POR TODO ELLO, EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR  
SANCIONA CON FUERZA DE

## **ORDENANZA**

**Artículo 1°:** Convalidase en todos sus términos el convenio suscripto entre la "Municipalidad de Escobar" y "El Cantón S.A.", obrante a fs.10/11, del expediente N° 4034-129452 - ANEXO I (D.E.), Expediente 15565/16 (H.C.D.).

**Artículo 2°:** Autorícese al Departamento Ejecutivo a aceptar la cesión de 126.520m<sup>2</sup> en concepto de Espacios verdes y libres públicos y Reserva para equipamiento comunitario que El Cantón S.A. deberá hacer efectiva, en la instancia de aprobación de la Convalidación Técnica Final del emprendimiento denominado "Barrio El Cantón", según lo establecido en los considerandos precedentes y sujeta a la previa aceptación de la permuta, por el Honorable Concejo Deliberante de Escobar.



# Honorable Concejo Deliberante de Escobar

"2016 - Año del Bicentenario de la Independencia Nacional"

**Artículo 3º:** Autorícese al Departamento Ejecutivo a aceptar la suma de PESOS DIECIOCHO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL (\$18.978.000), pagadero en ocho (8) cuotas iguales, mensuales y consecutivas de PESOS DOS MILLONES SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE CON 50/100 (\$2.063.857,50), que el desarrollador ofrece abonar a cuenta y en concepto de compensación por la diferencia entre el valor de la tierra en el lugar del emprendimiento y el valor de la tierra en el lugar en el que se materialice la cesión, según lo convenido.

**Artículo 4º:** De la parcela ofrecida en sustitución se afectará a Espacio verde libre y Público y a Reserva para equipamiento comunitario, la superficie que resulte de la aplicación la superficie que resulte de la aplicación del Decreto - Ley 8912/77.

**Artículo 5º:** Los gastos que demanden la subdivisión y mensura, como asimismo la transferencia de dominio del sector mencionado, correrán por exclusiva cuenta de los responsables del desarrollo inmobiliario.

**Artículo 6º:** Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.

----- DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE,  
----- EN BELEN DE ESCOBAR, A LOS VEINTIOCHO DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE  
----- DE DOS MIL DIECISÉIS.

Queda registrada bajo el N° 5404/16.-

LUIS ANGEL BALBI  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
HONORABLE CONCEJO  
DELIBERANTE DE ESCOBAR



PABLO RAMOS  
PRESIDENTE  
Honorable Concejo Deliberante de Escobar

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR CORRESPONDE: ISSCS/IC 10
--

**CONVENIO DE CESIÓN DE TIERRAS**

Entre la Municipalidad de Escobar, representada por el Sr. Intendente Municipal Don Ariel Sujarchuk, con domicilio en Estrada 599 de Escobar, en adelante "La Municipalidad", por una parte, y El Cantón S.A., CUIT 33-70952607-9 representado a su vez, por el Sr. Marcelo Comba DNI 14.014.521, en su carácter de apoderado, con domicilio en la calle Libertad 351, Puerto de Escobar, Partido de Escobar, quien hace entrega de un Poder con facultades suficientes declarando su plena vigencia, en adelante "El Desarrollador, y en conjunto con la Municipalidad, las "Partes".

**CONSIDERANDO:**

- I. Que el Barrio el Cantón está compuesto de fracciones identificadas catastralmente como Parcelas 2952r, 2952v, 2971b y 2952y (en adelante "El Inmueble") dentro de las cuales se desarrolló el proyecto Inmobiliario El Cantón (en adelante "El emprendimiento").
- II. Que con fecha 01/11/2006 se presentó ante la Municipalidad la documentación técnica para la aprobación del Emprendimiento Barrio El Canton a ser desarrollado sobre el Inmueble, dando lugar a la formación por parte de la Municipalidad del expediente n° 4034-103410/06.
- III. Que con fecha 01/11/2006 se presentó la evaluación de Impacto Ambiental conforme con lo que dispone la Ley Provincial n° 11.723, dando lugar a la formación por parte de la Municipalidad del expediente n° 4034-103409/06.
- IV. Que posteriormente se fueron agregando al expediente antes citado, la documentación complementaria solicitada por la Municipalidad a efectos de obtener la prefactibilidad del Emprendimiento.
- V. Que asimismo, se han gestionado oportunamente actuaciones necesarias para el suministro de gas y energía eléctrica, con intervención de los respectivos órganos de contralor, logrando también que la Autoridad del Agua (ADA) certifique la aptitud Hidráulica del emprendimiento.
- VI. Que con fecha 25/11/09, mediante Ordenanza 4729/09 aprobada por El Honorable Concejo Deliberante, la Municipalidad conformó el Plan Estratégico del Partido de Escobar, que incluye en el mismo al emprendimiento Barrio El Canton.
- VII. Que en dicha Ordenanza se indica que el Emprendimiento estaría enmarcado dentro del Decreto Provincial N° 27 y por lo tanto debería cumplir con la cesión de tierras en virtud de lo mencionado por el Artículo 6 del mencionado decreto.

*[Handwritten signature]*

VIII. Que según dicha Ordenanza, la superficie a ceder por el Desarrollador, en el concepto citado, sería de 89.100 m<sup>2</sup> en concepto de espacios verdes y 27.700 m<sup>2</sup> en concepto de reserva de uso público. Total que arroja la superficie de 118.800 m<sup>2</sup>.

IX. Que en virtud de ello con fecha 18 de diciembre de 2009 se celebró un acuerdo de cesión de tierras por el cual el Emprendimiento debía entregar parcelas fuera del emprendimiento y complementariamente dinero que surja de las diferencias de valuación de las parcelas dentro del emprendimiento versus la realmente cedida.

X. En consecuencia, el Honorable Concejo Deliberante de Escobar dictó la Ordenanza número 5019/2012 aceptando la cesión de tierras ofrecida y los aportes complementarios.

XI. Que la Municipalidad se encuentra en proceso de aprobación del cambio de zona global dentro de la cual se encuentra el emprendimiento. En dicho marco envió los expedientes (de cambio de zona y del emprendimiento) a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, y en virtud de ello la Municipalidad rectificó el cálculo anterior de cesión de tierra y procedió a notificar al emprendimiento que debería proceder a su recalcuro.

XII. Que ha fin de cumplir con el recalcuro efectuado por la Municipalidad, el Desarrollador ha efectuado una nueva propuesta de cesión de tierra conforme al detalle adjunto como ANEXO I (en adelante "La nueva propuesta")

XIII Que la Secretaría de Planificación e Infraestructura y la Dirección Jurídica han dictaminado que atento las características del emprendimientos el Sector destinado para espacios verdes y libres públicos dentro del mismo no resulta conveniente para el interés público razón por la cual, previa autorización del H.C.D. considera procedente su cesión por las parcelas ofrecidas.

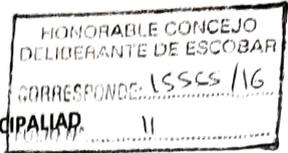
XIV Que en relación a la reserva para equipamiento comunitario por iguales razones que el punto anterior la Secretaría de Planificación e Infraestructura y la Dirección Jurídica se han expedido de manera favorable siempre, sujeto a la autorización del H.C.D., según lo previsto por el Dec.Ley 6769758 (LOM)

Por todo lo expuesto, es intención de la Municipalidad y del Desarrollador celebrar el presente convenio marco, en adelante el "Convenio", cuyo objeto final será la aprobación definitiva del Emprendimiento Barrio El Cantón bajo los siguientes términos y condiciones:

#### **PRIMERO: INTERPRETACIÓN Y ALCANCE**

La Municipalidad conoce y acepta que el Desarrollador tiene amplias facultades para la suscripción del presente convenio. Dichas facultades provienen de los mandatos otorgados por cada uno de los propietarios de los lotes, facultades que entregaron al

Fidelcomiso El Canton, y que este ha delegado en el Desarrollador por mandato suficiente.



**SEGUNDO: OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR Y DE LA MUNICIPALIDAD**

2.1. El Desarrollador se obliga a ceder conforme a La Nueva Propuesta una fracción de tierra, en algún lugar del Partido de Escobar, que complete la cesión total calculada de 245.320m<sup>2</sup>. Considerando que ya se ha aceptado por la Municipalidad la cesión por 118.800 m<sup>2</sup> (parte de la Parcela 6a de la Sección 1a de Islas, Fracción 85) correspondería entonces al Desarrollador ceder adicionalmente una fracción de tierra de 126.520 m<sup>2</sup> en el mismo u otro lugar del partido.

2.2. Sin perjuicio de lo expuesto en la cláusula 2.1 precedente las partes acuerdan que con el fin de cumplir con la cesión de tierras correspondiente, el Desarrollador se obliga a la realización de un aporte compensatorio correspondiente a la diferencia entre el valor de la tierra de tierra adicional a ceder en el lugar del emprendimiento (126.520 m<sup>2</sup> considerados a un valor de 150 \$/m<sup>2</sup>) y el valor de la tierra en el lugar en el que se materialice la cesión. Por lo que resultaría un monto de \$ 18.978.000 (pesos dieciocho millones novecientos setenta y ocho mil) de los que se deben descontar el costo de los m<sup>2</sup> al valor de la tierra en el lugar en que se materialice la cesión considerados a los efectos de este acuerdo en un valor aproximado de \$19,50/m<sup>2</sup>. Se practicarán las tasaciones correspondientes, realizándose un ajuste final antes del pago de la sexta cuota, conforme lo establecido en la cláusula siguiente.

2.3 Las partes acuerdan que el aporte compensatorio por la diferencia de valores conforme lo expuesto en la cláusula 2.2 será pagado por el Desarrollador en 8 cuotas de \$2.063.857,50 (pesos dos millones sesenta y tres mil ochocientos cincuenta y siete con cincuenta centavos) cada una de ellas, pagando la primera el día 20 del segundo mes siguiente a la firma del presente, o el siguiente día hábil, y las restantes en idéntico día de cada mes subsiguiente o el siguiente día hábil.

2.4 La Municipalidad otorgará los actos administrativos a su alcance (emisión de ordenanza, envío de expediente a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, ingreso de planos de obras particulares), en tanto el Desarrollador cumpla con toda la normativa vigente referida al emprendimiento sea esta de carácter nacional, provincial y/o Municipal.

**TERCERO: SINERGIA**

3.1. El presente convenio contempla el esfuerzo y la sinergia puesta de manifiesto entre la Municipalidad y el Desarrollador destinada a colaborar con el mejoramiento

*[Handwritten signature]*

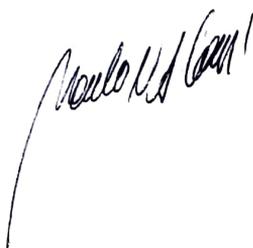
socioeconómico de la Comuna que beneficiará tanto a los ciudadanos locales como así también a los actuales suscriptores del Barrio El Cantón.

#### **CUARTO: DOMICILIOS Y JURISDICCIÓN**

4.1. Para todos los efectos legales de la presente operación, las Partes constituyen domicilios especiales en los indicados en el encabezamiento del presente Convenio. En dichos domicilios serán válidas todas las comunicaciones y notificaciones a que hubiere lugar, hasta que sea notificado su cambio por medio fehaciente.

4.2. Para el caso de cualquier divergencia entre las Partes derivadas del presente Convenio, las mismas se someten a la competencia de los Tribunales Ordinarios del Departamento Judicial de Zárate Campana, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder, incluido el Federal.

En prueba de conformidad se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de Belén de Escobar, a los 26 del mes de agosto de 2016.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Néstor U. de la Cruz'.A handwritten signature in black ink over a printed stamp. The stamp reads: 'ARIEL SUJARCHUK Intendente Municipalidad de Escobar'.