

Ref.: Expte. N° 17996/23.-

VISTO:

El Convenio suscripto en el expediente N° 4034-254814 entre la Municipalidad de Escobar y Consultatio S.A., y

CONSIDERANDO:

Que, mediante la suscripción de los mismos, las partes acuerdan garantizar la financiación de infraestructura municipal.

Que la articulación con diferentes entidades facilita al Municipio la implementación de políticas públicas que ayuden al cumplimiento de los cometidos municipales.

Que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 41 del Decreto-Ley N° 6769/58 (LOM), corresponde al Departamento Deliberativo autorizar consorcios, cooperativas, convenios y acogimientos a las leyes provinciales o nacionales.

Que, en virtud de ello, resulta necesario sancionar una norma necesaria para convalidar la suscripción del convenio bajo estudio.

Que este proyecto resulta sumamente beneficioso para toda la comunidad de Escobar, promoviendo obras a través del financiamiento a infraestructura municipal.

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

ORDENANZA

Artículo 1º: Convalídese la adenda al convenio celebrado entre la Municipalidad de Escobar y Consultatio S.A., obrante en el expediente N° 4034-254814, que forma parte del proyecto de Ordenanza como anexo I.

Artículo 2º: Autorízase al Departamento Ejecutivo a suscribir con Consultatio S.A. los acuerdos y/otros convenios/específicos que resulten necesarios para la implementación del convenio específico detallado en el artículo 1º.

Artículo 3º: El visto y los considerandos forman parte de la presente Ordenanza.

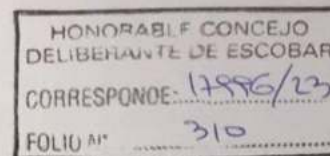
Artículo 4º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo, a sus efectos.

----- DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE, EN BELEN DE ESCOBAR, A QUINCE DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE
----- DE DOS MIL VEINTITRES.

Queda registrada bajo el N.º 6219/23.-

FIRMADO: MARÍA LAURA GUAZZARONI (PRESIDENTA)
HUGO CANTERO (SECRETARIO LEGISLATIVO)

Anexo 1



ADENDA N°02/2023 - CONVENIO MARCO PARA LA REALIZACION DE LA OBRA DE LA CALLE LIBERTAD DE FECHA 14-05-2021

Entre el **Municipio de Escobar**, con domicilio en la calle Estrada 599, Escobar, Provincia de Buenos Aires, representado en este acto por su Intendente Municipal, el Sr. Ariel Bernardo Sujarchuk, DNI 22.708.497 (en adelante denominado el **MUNICIPIO**) por una parte; y por la otra **Consultatio S.A.**, CUIT 30-58748035-9, con domicilio en Av. Leandro N. Alem 815, piso 12°, Ciudad de Buenos Aires, representada en este acto por su apoderado, el Sr. Joaquín Aguilar Pinedo, DNI 29.634.262, (en adelante denominada **CONSULTATIO**); ambas en conjunto en adelante denominadas LAS PARTES, acuerdan celebrar el presente convenio en mérito a los siguientes antecedentes:

1. Que el **MUNICIPIO**, es una entidad pública en los términos del artículo 33 del Código Civil de la Nación Argentina, constituida e integrada de acuerdo a lo establecido en los artículos 5 y 123 de la Constitución Nacional, artículos 190, siguientes y concordantes de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, y del artículo 1, siguientes y concordantes de la Ley Orgánica Municipal (Decreto Ley 6.769/58).
2. Que **CONSULTATIO** lleva adelante la ejecución de un emprendimiento urbano que cuenta con barrios cerrados denominados en su conjunto como "Puertos del Lago" (en adelante **PUERTOS**), sobre un inmueble de su propiedad que de origen es denominado como parcela 179b, Circunscripción IV, Localidad El Cazador, del Partido de Escobar, Provincia de Buenos Aires, el cual posee una superficie según título de 1433 has. 68 áreas y 73 centiáreas, partida inmobiliaria 118-41063, Matrícula 17224.
3. Que con fecha 14 de julio de 2016 **CONSULTATIO** y el **MUNICIPIO** suscribieron un "Convenio Marco por Cesión de Tierras para Espacios Verdes y Libres Públicos y Equipamiento Comunitario de Uso Público" con relación a la totalidad del emprendimiento (el "Convenio Marco de Cesión"), que tramitó bajo el expediente Municipal N° 183402/2016 al que dió inicio el primero, y Expediente 15543/16 (H.C.D.), y que fuera convalidado en todos sus términos por la Ordenanza N°5403/16 de fecha 28 de diciembre de 2016 (la "Ordenanza de Convalidación del Convenio").
4. Que con fecha 21 de diciembre de 2016 el Honorable Consejo Deliberante del **MUNICIPIO** aprobó la Ordenanza N°5399/16 que convalida y gestiona el Plan de Sector correspondiente a los Desarrollos Extraurbanos (la "Ordenanza de Plan de Sector"), el cual plantea y autoriza los lineamientos generales para el futuro desarrollo de las áreas que en él se identifican, entre las que se encuentra la Zona de Desarrollo Extraurbano 6 (DE6) conformada por los predios en los que **CONSULTATIO** desarrolla **PUERTOS**. Con fecha 5 de abril de 2019, mediante

expediente N°2423-6533/17 el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires dictó la Resolución "RESOL-2019-289-GDEBA-MGGP" que convalida la Ordenanza de Plan de Sector (la "Resolución del Gobierno de la Provincia de Buenos Aires").

5. Que con fecha 14 de mayo de 2021 las Partes suscribieron un "Convenio Marco para la realización de la Obra de Calle Libertad" (el "Convenio"), comprometiéndose **CONSULTATIO** a la realización de determinadas obras a cuenta de la futura recompra de tierras a ceder y como pago total de la Contribución al Desarrollo Urbanístico determinado por las Ordenanzas 5366/16 y 5848/2020, de adhesión a la Ley 14.449. Obras que fueron debidamente ejecutadas por **CONSULTATIO** y recibidas en tiempo y forma por el **MUNICIPIO**.
6. Que las Partes suscribieron una adenda al Convenio, mediante la cual se acordó la realización por parte de **CONSULTATIO** una obra civil e hidráulica que consiste en la ejecución de una rotonda de conexión entre la Avenida De los Lagos y la Calle Libertad. Tramitó bajo el expediente Municipal N°248670
7. Que con fecha 27/01/2023 **CONSULTATIO** ha dado inicio al Expte. N°248315/2023 con el objeto de realizar en el Emprendimiento un barrio de lotes de uso residencial unifamiliar denominado provisoriamente como "Lago Sur" (Barrio Orillas), el cual se desarrollará en etapas (el "Barrio Orillas").
8. Que el Barrio Orillas tendrá una densidad máxima total de 3.747 habitantes, y una vez otorgada la factibilidad de los mismos, correspondería por aplicación de lo dispuesto en el art. 56 del Decreto Ley 8912/77 y demás normas análogas, una cesión de tierras de 2,99 hectáreas.
9. Que **CONSULTATIO** propone al **MUNICIPIO** realizar obras en concepto de pago a cuenta de la recompra de la superficie de 2,99 hectáreas a ceder.
10. Que asimismo, **MUNICIPIO** ha determinado las sumas a pagar en concepto de la Contribución al Desarrollo Urbanístico por aplicación de lo determinado en los artículos 19 a 24 de la Ordenanza 5848/2020 y la Ordenanza Fiscal vigente, las cuales ascienden a dólares estadounidenses setecientos treinta y seis mil doscientos (U\$S736.200).
11. Que a quedado pendiente la integración por parte de **CONSULTATIO** de la suma de dólares estadounidenses un millón ciento veintiséis mil ochenta y seis con 40/100 (U\$1.126.086,40) del convenio citado en el considerando 6).
12. Que **CONSULTATIO** ha manifestado su interés de realizar obras civiles en concepto de: (i) pago a cuenta de la futura recompra de las superficies a ceder por el Barrio Lago Sur (Orillas), (ii) pago de la Contribución al Desarrollo Urbanístico por el Barrio Lago Sur (Orillas), y (iii) saldo pendiente de integración por la Adenda al Convenio para la Realización de Calle Libertad. Se propone realizar: (i) una obra de reclamado

y repavimentación de un tramo de 1.170 metros líneas próximos al Barrio San Matias, un sendero peatonal de 3.600 metros lineales, en los términos establecidos en la documentación técnica de las obras que conforman el Anexo A (la "Obra de reclamado y repavimentación a calle San Matias" y "Sendero Peatonal Av. de Los Lagos"), y (ii) una obra de repavimentación de arterias en el Barrio San Luis, en los términos establecidos en la Memoria Descriptiva y Proyecto Ejecutivo que se acompaña como Anexo B (la "Obra de repavimentación del Barrio San Luis").

13. Que de acuerdo a los antecedentes citados la propuesta formulada por **CONSULTATIO** resulta conveniente a los intereses patrimoniales del **MUNICIPIO**; el cual declara a la Obra de repavimentación y ejecución de Sendero Peatonal y la Obra de repavimentación del Barrio San Luis como de utilidad pública para el **MUNICIPIO**.

Por todo lo expuesto, es intención de **CONSULTATIO** y el **MUNICIPIO**, celebrar la presente Adenda N°02/2023 al Convenio Marco, sujeto a la aprobación definitiva del emprendimiento **PUERTOS** y los Barrios que lo componen, y el Honorable Concejo Deliberante bajo los siguientes términos y condiciones:

PRIMERA: En concepto de pago a cuenta, **CONSULTATIO** propone realizar obras por la suma de pesos setecientos cuarenta y dos millones quinientos sesenta y cuatro mil novecientos setenta y cuatro (\$742.564.974), equivalentes a dólares estadounidenses dos millones novecientos doce mil diecinueve (U\$S 2.912.019). Una vez realizadas y entregadas las obras el importe correspondiente a las mismas será imputado conforme lo aquí convenido.

SEGUNDA: 2.1. **CONSULTATIO** y el **MUNICIPIO** convienen que el primero realice a su costo y cargo la Obra de repavimentación, ejecución de Sendero Peatonal y la Obra de repavimentación del Barrio San Luis, por sí o a través de interpósito contratista, en los términos establecidos en la Memoria Descriptiva y Proyecto Ejecutivo que se acompañan como Anexo A y Anexo B, por considerar el **MUNICIPIO** dicha obra como prioritaria desde la perspectiva del interés municipal.

2.2. El **MUNICIPIO** manifiesta haber analizado de forma pormenorizada la Obra de repavimentación y ejecución de Sendero Peatonal y la Obra de repavimentación del Barrio San Luis, y estar de acuerdo con las características técnicas, memorias y soluciones propuestas a los efectos de ejecutar la misma. **CONSULTATIO** realizará la supervisión técnica, económica y financiera del proyecto.

2.3. El **MUNICIPIO** otorgará las aprobaciones municipales, gestionará y obtendrá cualquier otra aprobación nacional y/o provincial que fuera necesaria para la ejecución de la obra en cuestión; así como cualquier gestión que haya que realizar con personas humana y/o jurídicas para poder ejecutar la misma. El control de la obra será realizado por la Secretaría que designe el **MUNICIPIO** en conjunto con **CONSULTATIO**. Asimismo, el **MUNICIPIO** ejecutará todos los actos conexos a fin de imputar el Precio Total de la Obra de acuerdo a lo convenido en el presente convenio.

2.4. **CONSULTATIO**, y en su caso la empresa que realice la obra, deberán informar quién será el representante técnico, el cual deberá poseer título universitario, habilitante, de acuerdo a las disposiciones de la normativa aplicable, para lo cual deberá estar inscripto en

los registros que estipulan las leyes correspondientes. Asimismo, se deberá presentar antes del inicio de obra el programa de seguridad, debidamente firmado y aprobado por la autoridad competente (SRT, ART, etc.), como también el aviso de inicio de obra a la misma autoridad. **CONSULTATIO**, y en su caso la empresa que realice la obra, deberán acreditar junto con la firma del acta de inicio de obra y en el momento que se le requiera, el fehaciente cumplimiento de las obligaciones emergentes de la legislación laboral y previsional vigente respecto del personal que esté afectado a la obra.

TERCERA: 3.1. La Obra de repavimentación y ejecución de Sendero Peatonal tiene un precio total de pesos trescientos treinta y seis millones treinta y cuatro mil seiscientos treinta y seis (\$336.034.636.-), equivalentes a dólares estadounidenses un millón trescientos diecisiete mil setecientos ochenta y dos con 89/100 (U\$S 1.317.782,89); la Obra de repavimentación del Barrio San Luis tiene un precio total de pesos cuatrocientos seis millones quinientos treinta mil trescientos treinta y ocho (\$406.530.338), equivalentes a dólares estadounidenses un millón quinientos noventa y cuatro mil doscientos treinta y seis (U\$S 1.594.236, (el “Precio Total de las Obras”) que es aceptado expresamente por el **MUNICIPIO**.

3.2. El equivalente en dólares estadounidenses del costo total de la Obra de repavimentación y ejecución de Sendero Peatonal y la Obra de repavimentación del Barrio San Luis expresado en el párrafo que antecede se tomará como:

- I. Pago a cuenta de la recompra de la superficie de 2,99 hectáreas a ceder por el Barrio Lago Sur conforme lo establecido por el art. 6 del Decreto 27/98 y art. 56 de la Ley 8912/77, por \$127.387.800 equivalente a U\$S499.560;
- II. Pago de la Contribución al Desarrollo Urbanístico por el Barrio Lago Sur, por \$187.731.000, los que equivalen a equivalente a U\$S736.200;
- III. Pago total y cancelatorio del saldo pendiente de integración por la Adenda al Convenio para la Realización de Calle Libertad, por U\$S1.126.086,14 equivalentes a \$287.151.965,70.

3.3. La sumatoria de los montos de los rubros consignados en los puntos I, II y III del punto 3.3. suman un monto total de \$602.270.765,70 equivalente a U\$S2.361.846,14, y descontado el Precio Total de la Obra, arroja una diferencia a favor de **CONSULTATIO** de dólares estadounidenses quinientos cincuenta mil cientos setenta y tres (U\$S 550.173) lo que se convertirá a pesos en la oportunidad de hacer efectivas las obras, a la cotización oficial del dólar estadounidense (TC BNA Vendedor), que será pagado con la ejecución de obras a convenir por este último.

CUARTA: Una vez finalizada la Obra de repavimentación y ejecución de Sendero Peatonal y la Obra de repavimentación del Barrio San Luis, y realizada la recepción provisoria por parte del **MUNICIPIO**, se considerará automáticamente cumplida la obligación asumida por **CONSULTATIO** a través de la cláusula segunda del presente, y cancelada la suma de pesos seiscientos dos millones doscientos sesenta mil setecientos sesenta y cinco 70/100 (\$602.270.765,70) equivalente a dólares estadounidenses dos millones trescientos sesenta

y un mil ochocientos cuarenta y seis 14/100 (U\$S2.361.846.,14), como pago total de las sumas resultantes de los conceptos determinados en la cláusula 3.2. El MUNICIPIO manifiesta y reconoce que dado que el Precio Total de las Obras es mayor al que debía integrar CONSULTATIO, quedará a favor de éste último un saldo de dólares estadounidenses quinientos cincuenta mil ciento setenta y tres (U\$S 550.173) lo que se convertirá a pesos en la oportunidad de hacer efectivas las obras.

Atento a ello, como contraprestación a la realización de la obra comprometida por **CONSULTATIO** en el presente y aquellas que en el futuro pudiera acordar con el **MUNICIPIO**, se deberá: (i) considerar cumplida la obligación de **CONSULTATIO** bajo el presente convenio, en los términos de la obligación de cesión de tierras previstas en el art. 56 del Decreto-Ley 8.912/77 y el art. 6 del Decreto 27/9, con la restitución de las superficies que se desafecten al dominio público municipal; (ii) considerar cumplido el pago de la Contribución al Desarrollo Urbanístico por el Barrio Lago Sur (Orillas) ; y (iii) considerar pagado y cancelado totalmente el saldo pendiente de integración por la Adenda al Convenio para la Realización de Calle Libertad.

QUINTA: Sin perjuicio de lo establecido a través del presente, **CONSULTATIO** y el **MUNICIPIO** manifiestan:

- I. Que **CONSULTATIO** ha desarrollado y comercializado en **PUERTOS** los barrios Vistas-Ceibos, Acacias-Araucarias, Marinas, Muelles, Costas, Riberas; y que se encuentra desarrollando y comercializando el Sector 7 (Sector Central), Sector 19 (ex Sector 22 y 25) y los barrios Amarras, Nativas y Lago Sur (Orillas).
- II. Que **CONSULTATIO** ha cumplido con la cesión de tierras prevista por el art. 6° del Decreto 27/98 y el art. 56° de la ley 8912/77 por todo **PUERTOS** y ha realizado el pago en especie por la recompra de las superficies a ceder por los barrios y sectores enunciados en punto I precedente.
- III. Que una vez ejecutadas y recibidas las obras realizadas por **CONSULTATIO** conforme el presente convenio, se considerará que éste ha cumplido con la Contribución al Desarrollo Urbanístico por los barrios y sectores desarrollados, comercializados y en desarrollo.
- IV. Que una vez ejecutadas y recibidas las obras realizadas por **CONSULTATIO** conforme el presente convenio, se considerará que éste ha cumplido con todas las obligaciones asumidas a través de convenios convalidados por ordenanzas 5674/18 y 5383/16
- V. El **MUNICIPIO** manifiesta que una vez verificado el debido cumplimiento de las normas aplicables y ejecutados los actos administrativos correspondientes, otorgará la factibilidad de los barrios Amarras, Nativas y Lago Sur (Orillas).

SEXTA: El **MUNICIPIO** procederá al registro del presente convenio y con el mismo dará inicio al expediente municipal correspondiente a fin de tramitar la obra ofrecida por **CONSULTATIO**, donde se definirán los términos y condiciones de la obra y el plazo de ejecución, y además ejecutará todos los actos conexos a fin de imputar el valor de la obra ofrecida de acuerdo a lo previsto en la cláusula tercera.

SEPTIMA: Para todos los efectos legales emergentes del presente convenio, las partes fijan domicilios en los enunciados precedentemente, sometiéndose a la competencia de los Tribunales Ordinarios en lo Contencioso Administrativo del Departamento Judicial de Zárate-Campana, renunciando a cualquier otra jurisdicción, fuero o competencia que le pudiera corresponder.

En prueba de conformidad y a su fiel cumplimiento se firma el presente, así como los anexos mencionados en el cuerpo principal de este acuerdo marco, en dos (2) ejemplares de un mismo tenor a un solo efecto, en Escobar, Provincia de Buenos Aires, a los días del mes de julio de 2023.


ARIEL SUJARCHUK
INTENDENTE
Municipalidad de Escobar