

 <b>Municipio de Tigre</b>	<b>Secretaría de Gobierno</b> Despacho General y Digesto  <b>RESOLUCIÓN 1470/10</b>	<b>C7</b> CONVENIOS
---	--	------------------------

Copia para información pública. Válida para trámites sólo en caso de ser autenticada por la Dirección de Despacho General y Digesto

**CORRESPONDE EXPTE. 4112-23.906/10**

**TIGRE, 30 de junio de 2010.-**

**VISTO:**

El Convenio Marco celebrado por el Departamento Ejecutivo con NORDELTA S.A., sobre cesión de tierras, y,

**CONSIDERANDO:**

Que corresponde su registro conforme lo establece el Decreto 981/02.

Por ello, el Secretario de Gobierno en uso de facultades delegadas por Decreto 912/93

**R E S U E L V E**

**ARTICULO 1.-** Registra el Convenio Marco de cesión de tierras para espacio verde y libre público y equipamiento comunitario de uso público, con NORDELTA S.A., celebrado el 7 de junio de 2010, cuyo original se incorpora como anexo de la presente.

**ARTICULO 2.-** Dése a los Registros Municipales de Normas y de Contratos y Licitaciones. Notifíquese. Cúmplase.

DGD
LRT
RC961
110610

**Firmado:** Eduardo Cergnul, Secretario de Gobierno.

*Es impresión del original digitalizado conservado en archivo magnético en Despacho General y Digesto*

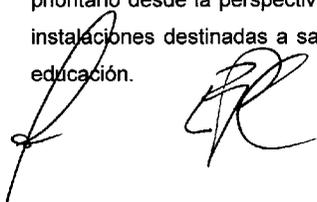
**RESOLUCIÓN N° 1470/10**



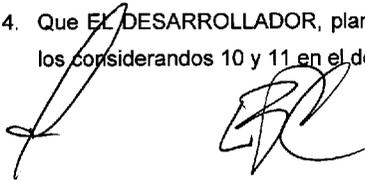
**CONVENIO MARCO PARA CESION DE TIERRAS PARA ESPACIOS VERDES Y LIBRES PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DE USO PUBLICO.**

Entre el Municipio de Tigre, en adelante denominado EL MUNICIPIO, con domicilio en la Avenida Cazón 1514, Tigre, Provincia de Buenos Aires, representado en este acto por su Intendente Municipal, Don Sergio Tomás Massa, por una parte; y por la otra: NORDELTA S.A., en adelante denominada EL DESARROLLADOR, con domicilio en la calle Cap. Gral. Ramón Freyre 2265, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por su presidente Don Eduardo F. Constantini; ambas en conjunto en adelante denominadas LAS PARTES, acuerdan celebrar el presente convenio en mérito a los siguientes antecedentes:

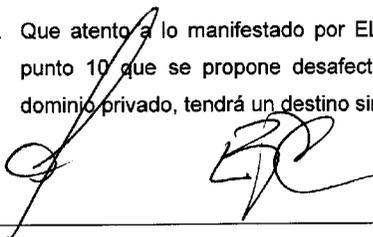
1. Que EL MUNICIPIO, es una entidad pública a la luz del artículo 33 del Código Civil de la Nación Argentina, constituida e integrada en los términos de los artículos 5 y 123 de la Constitución Nacional, artículos 190, siguientes y concordantes de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y del artículo 1º, siguientes y concordantes de la Ley Orgánica Municipal (Decreto Ley 6.769/58).
2. Que el Emprendimiento Urbano Integral Nordelta -en adelante, EL EMPRENDIMIENTO- que lleva a cabo EL DESARROLLADOR, constituye un Nuevo Núcleo Urbano según lo previsto por el Decreto-Ley de la Provincia de Buenos Aires Nº 8.912/77 de "Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo", localizado en el Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, desarrollado de acuerdo a su "Plan Director", el cual -a su vez- ha sido aprobado por Decreto de la Provincia de Buenos Aires Nº 1.736/92 y por Ordenanza del Municipio de Tigre Nº 1.297/92. Asimismo, como Nuevo Núcleo Urbano, EL EMPRENDIMIENTO concentra: a) complejos residenciales y barrios cerrados; b) clubes deportivos; c) áreas comerciales; d) entidades educativas destinadas a la Educación General Básica, Polimodal, y Universitaria; y e) espacios comunes, espacios recreativos, áreas verdes, y lagos.
3. Que por imperio del artículo 56 del Decreto-Ley 8912/77 corresponde para nuevos centros de población, la cesión al estado municipal de 6 metros cuadrados por habitante para "Espacio Verde y Libre Público" y 3 metros cuadrados por habitante para "Reservas para localización de Equipamiento Comunitario de Uso Público".
4. Que a la fecha se han realizado cesiones en concepto de Espacios Verdes y Libres Públicos y para localización de Equipamiento Comunitario de Uso Público por 323.754 metros cuadrados por parte de EL DESARROLLADOR a EL MUNICIPIO, lo que se corresponde con una población de aproximadamente 36.000 habitantes.
5. Que EL DESARROLLADOR manifiesta su interés en realizar la cesión correspondiente a un incremento de la población futura de 20.000 (veinte mil) habitantes, lo que significa una cesión de 180.000 metros cuadrados o su equivalente de 18 hectáreas para Espacio Verdes, Libres Público y para localización de Equipamiento Comunitario.
6. Que en relación al equipamiento comunitario, EL MUNICIPIO entiende que resulta prioritario desde la perspectiva del interés municipal poder concretar las edificaciones e instalaciones destinadas a satisfacer a la comunidad en materia de salud, seguridad y educación.



7. Que por Ordenanza 2400/01 se ha creado el FONDO MUNICIPAL DE APOYO A LA EDUCACION PUBLICA.
8. Que por el artículo 4º de la Ordenanza 2400/01, promulgado por Decreto N° 1720/01, el Honorable Concejo Deliberante faculta *"al Departamento Ejecutivo a vender, expropiar, transferir, comprar, permutar inmuebles, desafectar calles, celebrar convenios y contratos de arrendamiento y todos los actos enmarcados en la Ley Orgánica de las Municipalidades, Reglamento de Contabilidad y Disposiciones de Administración, Decretos Leyes 8912 y 9533, tendientes a cumplir los objetivos fijados en la presente Ordenanza."*
9. Que por los considerandos anteriores resulta conveniente para EL MUNICIPIO que las cesiones tanto para espacio verde y libre público como para equipamiento comunitario, se realicen fuera de EL EMPRENDIMIENTO y que el aporte compensatorio por la diferencia entre la tasación del predio que EL DESARROLLADOR efectivamente cederá y la tasación correspondiente a la tierra libre de mejoras en la localización de EL EMPRENDIMIENTO, se ingrese por Tesorería Municipal con destino la cuenta afectada establecida por la Ordenanza 2400/01.
10. Que EL DESARROLLADOR ha cedido a EL MUNICIPIO, por plano de mensura y subdivisión N° 57-119-99, dos fracciones de tierra, la primera individualizada en dicho plano como PARCELA 1 con destino Reserva para Espacios Verdes y Libres Públicos, con una superficie de 3 hectáreas, 27 áreas y 16 centiáreas, de las cuales 1 hectárea 71 áreas y 90 centiáreas se encuentran afectadas por restricción para construcciones por la existencia de una línea de transmisión eléctrica de alta tensión; y la segunda individualizada en dicho plano como PARCELA 2 con una superficie de 1 hectárea, 35 áreas y 90 centiáreas; con destino Reserva para Equipamiento Comunitario, las que totalizan una superficie de 4 hectáreas, 63 áreas y 6 centiáreas, o bien 46.306 cuadrados.
11. Que EL DESARROLLADOR ha cedido a EL MUNICIPIO, por plano de mensura subdivisión N° 57-161-98, dos fracciones de tierra, la primera de ellas identificada en dicho plano como PARCELA 2 con destino Reserva Fiscal Equipamiento Comunitario y con una superficie de 54 áreas 37,21 centiáreas; y la segunda identificada en dicho plano como PARCELA 3 con destino Reserva Fiscal Espacios Verdes y Libres Públicos con una superficie de 1 hectárea, 8 áreas y 72,09 centiáreas; lo que totaliza una superficie de 1 hectárea 63 áreas y 9,30 centiáreas, o bien 16.309,30 metros cuadrados.
12. Que por el artículo 3º del Decreto Ley 9.533/80 –REGIMEN DE INMUEBLES DEL DOMINIO MUNICIPAL Y PROVINCIAL-, la aceptación de las cesiones se entenderá completada *"...al aprobarse el plano respectivo por los organismos competentes."*
13. Que en congruencia con lo manifestado en el Considerando anterior, correspondería la registración de las cesiones mediante la resolución correspondiente, a los efectos que pueda ser aplicada por EL DESARROLLADOR para la aprobación de los planes particularizados que se encuentran en trámite y/o que se encontraran en trámite en el futuro.
14. Que EL DESARROLLADOR, plantea su interés de conservar las parcelas indicadas en los considerandos 10 y 11 en el dominio privado.



15. Que atento a lo manifestado por EL DESARROLLADOR, el predio indicado en el considerando 11, mantendrá su destino de espacio verde y libre, para beneficio de la comunidad de vecinos de la localidad de Nordelta.
16. Que EL DESARROLLADOR posee una fracción de tierra sita sobre la calle Agustín M. García (ruta provincial 27) a la altura de la calle Rosales, con la siguiente nomenclatura catastral: Circunscripción III, Sección Rural, Parcela 128d, con una superficie de 14.067,54 metros cuadrados.
17. Que EL DESARROLLADOR manifiesta la posibilidad de subdividir de la fracción de tierra mencionada en el punto anterior una parcela de 8000 metros cuadrados, con frente de 70,15 metros sobre la calle Agustín M. García (ruta provincial 27) y de 116,60 metros sobre calle S/N; y que dicha parcela se subdividirá una vez realizada la cesión de 20 metros que establece la ley provincial 6312, cesión que podría realizarse en el mismo plano de mensura, subdivisión y cesión de calle, y la posibilidad de transferir su dominio a EL MUNICIPIO en contraprestación parcial de las fracciones indicadas en los considerandos 10 y 11.
18. Que EL DESARROLLADOR manifiesta su interés en adquirir las parcelas mencionadas en el punto 10 por un monto de \$ 16.497.221,28 (pesos dieciséis millones cuatrocientos noventa y siete mil doscientos veintiuno con 28/100) acorde un valor de 78,80 \$/m2. (equivalentes a 20 U\$D/m2) para la superficie afectada por la restricción del electroducto, y de 520,08 \$/m2. (equivalentes a 132 U\$D) para el resto de las parcelas.
19. Que EL DESARROLLADOR manifiesta su interés en adquirir las parcelas mencionadas en el punto 11 por un monto de \$ 1.285.172,84 (pesos un millón doscientos ochenta y cinco mil ciento setenta y dos con 84/100) acorde un valor de 78,80 \$/m2. (equivalentes a 20 U\$D./m2.)
20. Que EL MUNICIPIO ha solicitado tasación a martilleros oficiales de acuerdo a lo previsto por la normativa correspondiente, resultando el valor propuesto por EL DESARROLLADOR igual o superior a las tasaciones recibidas, en todos los casos.
21. Que a los efectos de garantizar el cumplimiento de lo establecido por el artículo 61 del Decreto Ley 8912 EL DESARROLLADOR propone incluir como contraprestación la cesión de una superficie igual o mayor a 54.615,30 metros cuadrados en conjunto con la cesión descrita en el considerando 5 mediante un predio de una superficie igual o mayor a 234.615,30 metros cuadrados que adicionados a los 8000 metros cuadrados de la cesión del punto 16 completan las superficies de 62.615,30 metros cuadrados para compensación de las fracciones que EL MUNICIPIO desafecte del dominio público y le transfiera y 180.000 metros cuadrados de nuevas cesiones.
22. Que el artículo 61 del Decreto Ley 8.912/77 indica: *"Autorízase al Poder ejecutivo para permutar reservas fiscales, una vez desafectadas de su destino original, por inmuebles de propiedad particular cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión que las preexistentes o ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público."*
23. Que atento a lo manifestado por EL DESARROLLADOR, el predio mencionado en el punto 10 que se propone desafectar del dominio público y transferir en permuta al dominio privado, tendrá un destino similar al de los predios vecinos.



24. Que el predio de 234.615,30 metros cuadrados ofrecido en cesión y permuta reviste las características establecidas por el artículo 61 del decreto ley 8912, ya que se persigue la conformación de reservas de mayor dimensión que las preexistentes.
25. Que de acuerdo a los antecedentes citados la propuesta formulada resulta conveniente a los intereses patrimoniales del Municipio.

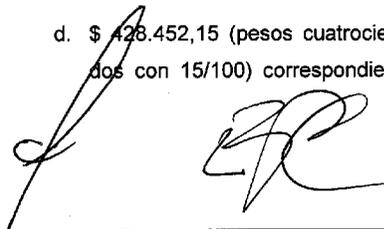
En mérito a los antecedentes arriba expuestos, LAS PARTES celebran el presente convenio, sujeto a las siguientes cláusulas:

**CLAUSULA PRIMERA:** EL DESARROLLADOR se compromete a ceder a EL MUNICIPIO una fracción de tierra con una superficie igual o mayor a 23 hectáreas, 46 áreas y 15,30 centiáreas, en la Primera Sección de Islas del Delta de Tigre, con destino Espacio Verde y Libre Público y Equipamiento Comunitario de Uso Público.

**CLAUSULA SEGUNDA:** EL MUNICIPIO se compromete –una vez realizada la verificación por la Dirección Ejecutiva de Catastro de la aptitud de las condiciones de la fracción a solicitar su tasación por al menos tres martilleros públicos en un todo de acuerdo a la normativa preestablecida.

**CLAUSULA TERCERA:** Una vez realizada la verificación correspondiente, EL MUNICIPIO notificará el aporte compensatorio a efectuar por EL DESARROLLADOR que surgirá de la diferencia entre:

- a) \$ 30.547.994,12 (pesos treinta millones quinientos cuarenta y siete mil novecientos noventa y cuatro con 12/100) originados en:
  - a. \$ 12.765.600 (pesos doce millones setecientos sesenta y cinco mil seiscientos) correspondientes a las 18 hectáreas ó su equivalente de 180.000 m<sup>2</sup>. consideradas a un valor de 70,92 \$/m<sup>2</sup> (equivalentes a 18 U\$/m<sup>2</sup>), valor que surge de la tasación en el lugar de EL EMPRENDIMIENTO;
  - b. \$ 9.429.334,08 (pesos nueve millones cuatrocientos veintinueve mil trescientos treinta y cuatro con 8/100) correspondientes a la PARCELA 1 de plano de mensura y subdivisión N° 57-119-99, de 3 hectáreas, 27 áreas y 16 centiáreas, de las cuales 1 hectárea 71 áreas y 90 centiáreas se encuentran afectadas por restricción para construcciones por la existencia de una línea de transmisión eléctrica de alta tensión que se consideran a 78,80 \$/m<sup>2</sup>. (equivalentes a 20 U\$/m<sup>2</sup>.) mientras que el resto o sea 1 hectárea, 55 áreas y 26 centiáreas se consideran a 520,08 \$/m<sup>2</sup>. (equivalentes a 132 U\$/m<sup>2</sup>.)
  - c. \$ 7.067.887,20 (pesos siete millones sesenta y siete mil ochocientos ochenta y siete con 20/100) correspondientes a la PARCELA 2 de plano de mensura y subdivisión N° 57-119-99 con una superficie de 1 hectárea, 35 áreas y 90 centiáreas, consideradas a un valor de 520,08 \$/m<sup>2</sup>. (equivalentes a 132 U\$/m<sup>2</sup>.)
  - d. \$ 426.452,15 (pesos cuatrocientos veintiocho mil cuatrocientos cincuenta y dos con 15/100) correspondientes a la PARCELA 2 de plano de mensura



subdivisión N° 57-161-98, con una superficie de 54 áreas, 37,21 centiáreas consideradas a un valor de 78,80 \$/m2. (equivalentes a 20 U\$D/m2.).

e. \$ 856.720,69 (pesos ochocientos cincuenta y seis mil setecientos veinte con 69/100) correspondientes a la PARCELA 3 de plano de mensura subdivisión N° 57-161-98, con una superficie de 1 hectárea, 8 áreas y 72,09 centiáreas consideradas a un valor de 78,80 \$/m2. (equivalentes a 20 U\$D/m2.).

b) restándose el monto correspondiente a la menor tasación de la fracción de tierra indicada en la cláusula primera;

c) restándose asimismo el monto correspondiente a la menor tasación de la fracción de 8.000 m2. descripta en el considerando 16, que se corresponde con un valor de 157,60 \$/m2, (equivalentes a 40 U\$D/m2.) arrojando un monto global de \$ 1.260.800 (pesos un millón doscientos sesenta mil ochocientos).

**CLAUSULA CUARTA:** EL DESARROLLADOR se compromete a abonar la suma de acuerdo a la siguiente forma de pago:

- antes del 31 de julio de 2010, un pago de \$ 16.562.800 (pesos dieciséis millones quinientos sesenta y dos mil ochocientos) a cuenta del total del importe a abonar. El monto a pagar se entenderá fijo en pesos en tanto y en cuanto el tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina del día anterior a la fecha del efectivo pago sea inferior a 4,20 \$/U\$D (pesos cuatro con 20/100 por dólar estadounidense). En caso que la variación del tipo de cambio supere el 6,5 %, es decir que el tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina correspondiente al día anterior a la fecha de pago iguale o supere a 4,20 \$/U\$D (pesos cuatro con 20/100 por dólar estadounidense), el importe de los pagos se ajustará en forma proporcional a la variación del tipo de cambio tomando como referencia el de 3,94 \$/U\$D (pesos tres con 94/100 por dólar estadounidense), siendo la fórmula de ajuste la siguiente: Monto a abonar (en \$) = \$ 16.562.800 x (cotización de dólar tipo de cambio vendedor al día anterior al pago en \$ / 3,94 \$).

- el saldo del importe a abonar en 12 cuotas iguales y consecutivas con vencimiento del primero al quinto día hábil de cada mes, venciendo la primer cuota el quinto día hábil de enero del 2011. El monto a pagar se entenderá fijo en pesos en tanto y en cuanto el tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina del día anterior a la fecha del efectivo pago sea inferior a 4,20 \$/U\$D (pesos cuatro con 20/100 por dólar estadounidense). En caso que la variación del tipo de cambio supere el 6,5 %, es decir que el tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina correspondiente al día anterior a la fecha de pago iguale o supere a 4,20 \$/U\$D (pesos cuatro con 20/100 por dólar estadounidense), el importe de los pagos se ajustará en forma proporcional a la variación del tipo de cambio tomando como referencia el de 3,94 \$/U\$D (pesos tres con 94/100 por dólar estadounidense).

**CLAUSULA QUINTA:** Al momento de la realización del primer pago indicado en la cláusula cuarta, EL MUNICIPIO suscribirá el correspondiente decreto para la desafectación del dominio público y transferencia de dominio a favor de EL DESARROLLADOR, de las fracciones de tierra conformadas por las parcelas con las nomenclaturas catastrales: PARCELA 1 y PARCELA 2 según plano de mensura y subdivisión N° 57-119-99 y de la fracción de tierra conformada por las parcelas con las nomenclaturas catastrales: PARCELA 2 y PARCELA 3 de plano de mensura y subdivisión N° 57-161-98.

**CLAUSULA SEXTA:** En conjunto con la realización del primer pago indicado en la cláusula cuarta, EL DESARROLLADOR suscribirá el correspondiente boleto de cesión de la fracción de tierra de 8.000 metros cuadrados de superficie descrita en la cláusula tercera inciso c).

**CLAUSULA SEPTIMA:** Las tareas y costos correspondientes a la desafectación del dominio público de las parcelas indicadas en el punto anterior correrán por cuenta y cargo de EL DESARROLLADOR, así como los gastos y honorarios asociados a la escritura traslativa del dominio.

**CLAUSULA OCTAVA:** Una vez realizado por EL DESARROLLADOR la escritura traslativa del dominio de parcela mencionada en la cláusula primera, EL MUNICIPIO registrará mediante la resolución correspondiente la cesión por parte de EL DESARROLLADOR de una superficie de 24 hectáreas, 26 áreas y 15,30 centiáreas con destino Espacio Verde y Libre Público y Equipamiento Comunitario de Uso Público.

**CLAUSULA DECIMA:** La mora con respecto a las obligaciones de las partes se producirá previa interpelación para que subsane su incumplimiento dentro de los quince (15) días de recibida la notificación.

**CLAUSULA UNDECIMA:** Las partes pactan de común acuerdo que serán causales de rescisión las que se detallan:

- a. Por quiebra de EL DESARROLLADOR.
- b. Por incumplimiento de EL MUNICIPIO de dar los pasos necesarios para el debido y oportuno cumplimiento de las obligaciones a su cargo.

**CLAUSULA DECIMSEGUNDA:** A los efectos del cómputo de los plazos que se mencionan en el presente convenio y sus respectivos anexos, debe entenderse que se pactaron en días corridos.

**CLAUSULA DECIMOTERCERA:** 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 San Isidro, renunciando a cualquier otra jurisdicción, fuero o competencia que le pudiera corresponder.

**CLAUSULA DECIMOCUARTA:** LAS PARTES expresamente manifiestan que los antecedentes enunciados precedentemente en puntos 1 a 25 se incorporan al cuerpo normativo del presente Convenio Marco, conformando la causa fin o motivo determinante (artículo 502 del Código Civil) de la vinculación contractual que aquí se instrumenta.

En prueba de conformidad y a su fiel cumplimiento se firma el presente así como los anexos mencionados en el cuerpo principal de este convenio, en dos ejemplares de un mismo tenor a un solo efecto en Tigre, Provincia de Buenos Aires, a los siete días del mes de junio de 2010.



This document was created with Win2PDF available at <http://www.daneprairie.com>.  
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.