

## CONVENIO QUINTAS DE LUGONES



## CONVENIO URBANISTICO DE CONCERTACION

### “Quintas de Lugones”

En la ciudad de Estación Juárez Celman, Provincia de Córdoba, a los 17 días de octubre de 2025, entre la Municipalidad de Estación Juárez Celman, con domicilio legal en Av. La Tradición 411 de la Ciudad Estación Juárez Celman, provincia de Córdoba, representada en este acto por el Sr. Intendente Fabián Reschia, D.N.I. 17.001.251, en adelante denominada La “**Municipalidad**” por un lado y por el otro el Sr. Santiago Cornet D.N.I. 29.607.731, con domicilio en calle Hipólito Yrigoyen 421, 4°A, Barrio Nueva Córdoba, ciudad de Córdoba, en carácter de fiduciario del fideicomiso de garantías “Urbanización Quintas de Lugones “en adelante, la “**Urbanizadora**”. Las “Partes “acuerdan en celebrar el presente convenio de concertación (el “Convenio”), el cual se registrá por las siguientes consideraciones fácticas, técnicas, y jurídicas, que constituyen la causa legal del presente CONVENIO URBANISTICO DE CONCERTACIÓN

### ANTECEDENTES

#### 1) MARCO NORMATIVO Y PRINCIPIOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

El presente Convenio se celebra en ejercicio de las potestades de ordenamiento territorial conferidas a LA MUNICIPALIDAD por la Ley N° 8102 (Régimen de Municipios y Comunas) y por el Código Urbanístico de la Ciudad de Estación Juárez Celman.

Se enmarca en los instrumentos de planificación estratégicos de la ciudad, incluyendo el Plan Estratégico Territorial (PET), el Plan Urbano Integral (PUI) y el proyecto de participación ciudadana “Proyecto Ciudad”. La adopción de la figura de Concertación se fundamenta en los Objetivos Estratégicos del Código Urbanístico (Art. 3°), específicamente en la necesidad de: a) Promover el desarrollo urbano sostenible; b) Asegurar la integración urbana y social de nuevos fraccionamientos; y c) Mejorar las condiciones de habitabilidad de la población.

El mecanismo adoptado de sustitución total de la Carga Urbanística se basa en el principio de Gestión Urbanística Estratégica que permite, en casos debidamente justificados y por razones de interés público, transformar la obligación territorial en bienes de capital (obras de infraestructura), asegurando la Equivalencia de Valor.

#### 2) REQUERIMIENTO DEL DESARROLLADOR Y OBLIGACIÓN URBANÍSTICA

Bajo los términos del Decreto del DEM N° 171/25, el Departamento Ejecutivo

FABIAN RESCHIA

Intendente

Ciudad de Estación Juárez Celman

Municipal (en adelante el "DEM"), otorgó Factibilidad de Uso del Suelo en favor de la "Urbanizadora" para la ejecución de un proyecto de urbanización "Quintas de Lugones", (en adelante el "EMPREDIMIENTO"), a desarrollarse en el inmueble identificado con la nomenclatura catastral: DTO.13 PED.04 PARC.539694-382793, (en adelante el "Inmuebles")

Conforme a las disposiciones del Código Urbanístico, el EMPREDIMIENTO genera la obligación de ceder a favor de LA MUNICIPALIDAD una superficie total de 37.361,80 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) en concepto de Carga Urbanística para Destino Público Comunitario.

- 3) En dicho marco, la "**Urbanizadora**" ha presentado al Municipio, el anteproyecto pertinente al "**emprendimiento**" y se encuentra asimismo gestionando ante los diversos organismos públicos y/o privados intervinientes, la totalidad de las autorizaciones y/o habilitaciones a las que hubiere lugar con objeto de dar cumplimiento a la normativa vigente en la materia, sea tanto de orden municipal como provincial.
- 4) Fundamento de las obras de sustitución: solución a déficits críticos  
LA MUNICIPALIDAD identifica que invertir la carga urbanística en la pavimentación de una parte de la Av. Cortázar que constituye la respuesta más eficiente y de alto impacto territorial, consolidando una vía arterial estratégica para la accesibilidad, la seguridad vial y la conectividad Norte-Sur dentro del núcleo urbano, reduciendo costos operativos municipales futuros y fortaleciendo la trama urbana del sector.
- 5) DOCUMENTACIÓN ANEXA  
Son ANEXOS obligatorios e integrantes del Convenio: a) Tasaciones del Suelo (ANEXO II), b) Presupuestos de Obra, (ANEXO IV) y c) Documentación Técnica del proyecto vial (ANEXO III).  
Para aspectos técnicos, métricos y económicos prevalecerán los Anexos; para obligaciones contractuales y procedimentales, las cláusulas del Convenio. La Municipalidad podrá requerir ampliaciones y verificaciones.
- 6) En tal sentido, conforme surge del Código Urbanístico vigente, se faculta al D.E.M. a concertar con los contribuyentes otras formas de materializar los pagos, como por ejemplo la realización de obras municipales, provisión de equipamiento y/o servicios, entre otras, según su irrecurrible criterio.



- 7) En virtud de todo lo mencionado y habiendo realizado un análisis exhaustivo de todos los aspectos de relevancia vinculados a la relación habida, las Partes han decidido celebrar el presente Convenio.

**Primera: Objeto, Alcance y Fundamentación de la Gestión Urbanística Estratégica**

El presente Convenio tiene por objeto primario, esencial y excluyente establecer y regular el régimen bajo el cual la Urbanizadora dará cumplimiento íntegro y efectivo a la Carga Urbanística (Cesión de Suelo para Espacios Comunitarios y Dominio Público) generada por el Emprendimiento (Conjunto Inmobiliario Mixto en el Núcleo Urbano Oeste), en el marco de la planificación estratégica de LA MUNICIPALIDAD.

A tal fin, las Partes acuerdan la aplicación de un mecanismo de cumplimiento de la Carga Urbanística instrumentado mediante:

Sustitución Total por Obra Vial "Avenida Cortázar" (Optimización del Capital Público).

La Urbanizadora sustituirá el 100% del valor monetario de la Carga Urbanística mediante la ejecución directa de la obra vial de la Avenida Cortázar, conforme la documentación técnica aplicable y las especificaciones que oportunamente apruebe LA MUNICIPALIDAD.

Esta sustitución se realiza en estricto acatamiento del principio de Equivalencia Económica entre el valor del suelo cedido y el costo de la obra, dejándose expresa constancia de que el costo total estimado de la obra vial supera el valor de la Carga Urbanística. La ejecución directa libera a LA MUNICIPALIDAD de erogaciones inmediatas y atiende déficits críticos de infraestructura y conectividad urbana, conforme se detalla en la Cláusula Quinta.

El presente Convenio se celebra al amparo de la Ley N° 8102 (Régimen de Municipios y Comunas) y de las disposiciones de Gestión Urbanística Estratégica del Código Urbanístico de la Ciudad de Estación Juárez Celman, específicamente el Artículo 76° y concordantes, que justifican la excepcionalidad de la sustitución y la imposición de cargas para promover la mejora y completamiento de infraestructura y la integración urbana (Objetivos de "Proyecto Ciudad" la Ciudad Segura, Educada y Trabajadora).

**Segunda: Identificación del Emprendimiento, Matrícula y Afectación del Suelo**

1. Identificación del Inmueble y Emprendimiento: La Urbanizadora declara ser la legítima titular y/o poseedora con vocación al dominio de los inmuebles donde se

FABIAN RESCHIA

Intendente  
Ciudad de Estación Juárez Celman

desarrollará el proyecto de urbanización denominado "EMPRENDIMIENTO". Dichos inmuebles se individualizan con la siguiente Nomenclatura Catastral:

- Nomenclatura Catastral: DTO.13 PED.04 PARC.539694-382793
  - Ubicación: Núcleo Urbano Oeste de Estación Juárez Celman.
  - Decreto de Factibilidad: Decreto del DEM N° 171/25
2. Alcance del Proyecto: El EMPRENDIMIENTO corresponde a la categoría de Conjunto Inmobiliario Mixto, cuya propuesta de fraccionamiento, usos, densidades, diseño vial y trazado de espacios verdes y comunitarios se detalla en los documentos técnicos adjuntos (Anexo I).

### **Tercera: Determinación, Valoración y Aprobación de la Carga Urbanística**

1. Determinación de la Superficie de Cesión Obligatoria.

La Urbanizadora reconoce y acepta que, conforme a los porcentajes de cesión obligatoria del Título X del Código Urbanístico y en relación con la superficie total del Emprendimiento, la Carga Urbanística (Superficie de Cesión para Dominio Público Comunitario) asciende a 37.361,80 m<sup>2</sup> (treinta y siete mil trescientos sesenta y un metros cuadrados con 80/100).

2. Valoración base de la Carga Urbanística (a efectos de equivalencia). A los fines exclusivos de establecer la Equivalencia Económica para la sustitución total por obra vial (conforme Cláusula Quinta), las Partes toman como valor unitario del suelo el resultante de las tasaciones incorporadas y aprobadas por la autoridad competente: USD 7,87/m<sup>2</sup>; y como tipo de cambio el oficial BNA a la fecha 17/10/2025: \$ 1.450/USD.

En consecuencia, el valor de referencia por m<sup>2</sup> queda determinado en \$ 11.411,50 (pesos once mil cuatrocientos once con 50/100) y servirá como referencia económica oficial para la determinación del monto total de la carga urbanística a sustituir mediante la ejecución de las obras comprometidas en el presente Convenio, garantizando su equivalencia de valor y razonabilidad económica conforme lo previsto en el Código Urbanístico de la Ciudad de Estación Juárez Celman.

3. Valor total de la Carga (base para equivalencia).

El Valor Total de la Carga Urbanística del Emprendimiento asciende a \$ 426.354.180,70 (PESOS CUATROCIENTOS VEINTISÉIS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHENTA CON 70/100) - 37.361,80 m<sup>2</sup> × \$ 11.411,50/m<sup>2</sup>-, conforme las tasaciones y el tipo de cambio oficial



BNA que obran como Anexos del presente. Este valor será ratificado en el Informe Económico a producirse con posterioridad al presente convenio.

4. Sustitución total por obra vial y equivalencia económica.

La Carga Urbanística se cumplirá íntegramente mediante la ejecución directa de la obra vial troncal "Avenida Julio Cortázar" (pavimentación), cuyo costo aprobado (según el menor de los tres presupuestos acompañados) asciende a \$ 442.442.462,16 (PESOS CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS CON 16/100).

Se deja expresa constancia de que dicho monto supera el valor de la carga: coeficiente Obras/Carga =  $1,0377 \geq 1,00$ , con un superávit de equivalencia a favor del Municipio de \$ 16.088.281,46 (PESOS DIECISÉIS MILLONES OCHENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UNO CON 46/100).

5. Invariabilidad y firmeza del valor.

Las Partes declaran que el Valor Total Consolidado de la Carga (\$ 426.354.180,70) y el monto de la obra a ejecutar por sustitución (\$ 442.442.462,16) revisten carácter de firmes, finales e invariables. En virtud de ello, ninguna de las Partes podrá reclamar a la otra actualizaciones, ajustes, indexaciones o revisiones por variaciones económicas (incluyendo inflación, devaluación o cambios en costos de construcción) entre la suscripción del Convenio y la recepción definitiva de la obra comprometida.

El presente acuerdo se considera equilibrado, equitativo y suficiente al momento de su celebración, quedando a salvo las verificaciones técnicas y de calidad propias del proceso de inspección y recepción municipal.

**Cuarta: Mecanismo de satisfacción y división de la carga urbanística**

Modalidad de cumplimiento - Sustitución total por obra vial.

La totalidad de la Carga Urbanística correspondiente al Emprendimiento, equivalente a 37.361,80 m<sup>2</sup> (treinta y siete mil trescientos sesenta y un metros cuadrados con 80/100), se cumplirá íntegramente mediante la ejecución directa de la obra troncal "Avenida Julio Cortázar" (pavimentación), conforme documentación técnica y especificaciones que obran como Anexos del presente.

Imputación por equivalencia económica.

A efectos de la equivalencia prevista en el Código Urbanístico, se imputará el costo cierto y aprobado de la obra vial por \$ 442.442.462,16 (PESOS CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y

FABIAN RESCHIA  
Intendente  
Ciudad de Estación Juárez Celman

DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS CON 16/100) contra el valor total de la Carga Urbanística, fijado en \$ 426.354.180,70 (PESOS CUATROCIENTOS VEINTISÉIS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHENTA CON 70/100).

Se deja constancia de que el coeficiente Obra/Carga =  $1,0377 \geq 1,00$  y que existe un superávit de equivalencia de \$ 16.088.281,46 (PESOS DIECISÉIS MILLONES OCHENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UNO CON 46/100) a favor del interés público municipal.

Suficiencia, unificación y efectos.

La obra vial satisface el 100% de la Carga Urbanística. A partir de este Convenio, la carga se unifica en una única obligación indivisible: la ejecución completa del proyecto anexo de la Avenida Julio Cortázar con su acondicionamiento hidráulico y obras complementarias. El excedente de equivalencia indicado no genera crédito, reintegro ni compensación alguna a favor de la Urbanizadora, considerándose mayor aporte al interés público.

#### **Quinta - Obras de Sustitución, Especificaciones Técnicas y Equivalencia Económica**

1. Objeto y alcance de la obra de sustitución (Carga de Hacer).  
La Urbanizadora cumplirá íntegramente la Carga Urbanística mediante la ejecución directa de la obra vial troncal "Avenida Julio Cortázar", a su exclusivo costo y cargo, conforme planos y pliegos aprobados por LA MUNICIPALIDAD y anexos al presente. El proyecto comprende, como mínimo:
  - Pavimentación del tramo de aprox. 485 m (entre calle 17 de Agosto y Bv. 25 de Mayo), con calzada ancho  $\approx 13,00$  m aprox. (ajustada para proteger arbolado y frentistas).
  - Acondicionamiento hidráulico (microdrenaje): captación y conducción de escorrentías, badenes drenantes y descargas reguladas.
  - Obras complementarias: cordones, adecuaciones de bocas de tormenta, señalización horizontal y vertical, demarcación de cruces peatonales seguros, y toda interferencia/nexo necesario para la funcionalidad del sistema.

Especificación de calzada: sistema estructural de pavimento (hormigón) conforme pliego técnico, secciones tipo y detalles constructivos del ANEXO III. Cualquier variante tecnológica deberá ser previamente aprobada por LA MUNICIPALIDAD.

2. Modalidad de ejecución, control y recepción.



La obra se ejecutará bajo pliegos, cronograma e hitos aprobados; estará sujeta a inspección municipal, ensayos de calidad, recepciones parciales y final, y contará con garantías, seguros y penalidades por desvíos de plazo, precio y calidad.

3. Equivalencia económica y montos.

- Valor unitario de referencia del suelo: \$ 11.411,50/m<sup>2</sup> (resultado de USD 7,87/m<sup>2</sup> con TC BNA \$ 1.450/USD).
- Valor total de la Carga: \$ 426.354.180,70 (PESOS CUATROCIENTOS VEINTISÉIS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHENTA CON 70/100), correspondiente a 37.361,80 m<sup>2</sup> (treinta y siete mil trescientos sesenta y un metros cuadrados con 80/100).
- Costo adoptado para la obra (menor de tres presupuestos, ANEXO IV): \$ 442.442.462,16 (PESOS CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS CON 16/100).

A efectos de la equivalencia económica, el Valor Total de la Carga Urbanística asciende a \$ 426.354.180,70, en tanto que el costo adoptado de la obra vial (menor de los presupuestos acompañados) es de \$ 442.442.462,16, verificándose un coeficiente Obras/Carga = 1,0377  $\geq$  1,00; en consecuencia, se constata un superávit a favor de LA MUNICIPALIDAD de \$ 16.088.281,46, que constituye beneficio público neto y no genera crédito, reembolso ni compensación alguna a favor de la Urbanizadora.

- Imputación, extinción y efectos.
  - a) El 100% del valor de la Carga queda imputado a la obra vial indicada.
  - b) Con la recepción definitiva por parte de LA MUNICIPALIDAD, la Carga se tendrá por plenamente extinguida, sin obligación adicional de cesión de suelo.
  - c) El superávit de equivalencia no genera crédito, reembolso ni compensación a favor de la Urbanizadora.
- Estándares, prevalencias y modificaciones.  
La obra deberá ajustarse a pliegos y normas técnicas municipales y estándares aplicables. Cualquier modificación de alcance, especificaciones o materiales requerirá aprobación previa de LA MUNICIPALIDAD. Para cuestiones técnicas y métricas prevalecerán los Anexos; para obligaciones contractuales y procedimentales, las cláusulas del Convenio.
- Incorporación al dominio público.

FABIAN RESCHIA  
Intendente  
Ciudad de Estación Juárez Celman

La infraestructura ejecutada se incorporará, una vez recepcionada definitivamente, al dominio público municipal, como bien de capital afectado a la red vial estructurante de la ciudad.

4. Plazos, Dirección Técnica, Recepción y Garantía.

- Plazos Específicos de Ejecución: La Urbanizadora se obliga a ejecutar las obras de Sustitución con los siguientes plazos perentorios e individuales:
  - Plazo de ejecución: DOSCIENTOS DIEZ (210) días corridos desde la notificación fehaciente de la Ordenanza de Ratificación.
- Cómputo del Plazo y Excepciones: Todos los plazos establecidos comenzarán a regir a partir de la Ratificación del presente Convenio por el Honorable Concejo Deliberante y su posterior notificación fehaciente a la Urbanizadora. Los plazos solo podrán extenderse cuando condiciones climáticas desfavorables, caso fortuito o fuerza mayor debidamente acreditados y reconocidos por el Departamento Ejecutivo Municipal lo tornarán necesario.
- Dirección Técnica y Supervisión Municipal: La Urbanizadora mantendrá en todo momento la Dirección Técnica (DT) y la responsabilidad civil y penal por la correcta ejecución de las Obras de Sustitución. No obstante, LA MUNICIPALIDAD ejercerá las funciones de Inspección Técnica y Supervisión de la Obra a través de la Secretaría de Planeamiento Estratégico y Obras Públicas. La función de Supervisión Municipal incluye la facultad de requerir modificaciones menores, rechazar materiales o ejecución deficiente, y paralizar la obra en caso de incumplimiento grave de las especificaciones técnicas (ANEXO III). La Inspección Municipal no implica ni sustituye la responsabilidad profesional de la Dirección Técnica de la Urbanizadora.

Recepción Provisoria y Definitiva (Plazo de Garantía): La Recepción Provisoria de la obra se regirá por el informe final de la Secretaría de Obras Públicas. Se establece un Plazo de Garantía por vicios de ejecución de seis (6) meses desde la Recepción Provisoria. Habiendo transcurrido dicho plazo y no habiéndose constatado la existencia de vicios aparentes, operará la Recepción Definitiva de las obras.

5. Penalidades, Multas y Ejecución por Terceros

El incumplimiento de las obligaciones de la Carga de Hacer generará las siguientes sanciones automáticas a favor de LA MUNICIPALIDAD:

- De las Demoras Injustificadas: El incumplimiento de los plazos de ejecución establecidos en el punto 4 que no derive de caso fortuito o fuerza mayor



debidamente comprobado y notificado al Municipio con antelación, generará una multa diaria y automática a favor de LA MUNICIPALIDAD. Dicha multa se calculará aplicando el cero coma cero cinco por ciento (0.05%) sobre el valor total de la obra individual incumplida, por cada día de mora.

- De la Calidad y Vicios de Ejecución (Incumplimiento del Plazo de Garantía): Si durante el Plazo de Garantía o, en su caso, antes de la Recepción Definitiva, la Urbanizadora no subsanara los "defectos de ejecución" o vicios expresamente indicados por la Dirección de Obra o Inspección Técnica en el plazo que esta determine, LA MUNICIPALIDAD estará facultada a:
  - Ejecutar por Terceros: Contratar la ejecución de las reparaciones o subsanación por un tercero a costa de la Urbanizadora, compensando los costos con cualquier suma de dinero que la Urbanizadora deba percibir o que tenga depositada en garantía, o exigir el pago directo.
  - Multa Adicional: Aplicar una multa equivalente al uno por ciento (1%) del valor de la Obra en cuestión por cada cinco (5) días hábiles de retraso en la subsanación, sin perjuicio de la ejecución por terceros.
- Compensación y Pago: Las multas y penalidades generadas en virtud del presente artículo podrán ser compensadas por LA MUNICIPALIDAD con cualquier obligación de pago que pudiera tener a favor de la Urbanizadora (especialmente en relación con las Obras de Sustitución) o, a opción de LA MUNICIPALIDAD, deberán ser abonadas en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles contados desde la notificación del cálculo de la penalidad.

FABIAN RESCHIA  
Intendente  
Ciudad de Estación Juárez Celman

#### **Sexta: Ratificación, Condición Suspensiva y Vigencia Legal**

1. Condición Suspensiva de la Ratificación: Los términos y obligaciones emanadas del presente Convenio se celebran bajo la condición suspensiva de su Ratificación por el Honorable Concejo Deliberante (HCD) de la Municipalidad de Estación Juárez Celman. La ratificación debe realizarse mediante la Ordenanza que corresponda, en un todo de acuerdo con las previsiones de la Ley N° 8102 (Régimen de Municipios y Comunas).
2. Fuerza Legal y Oponibilidad: El presente Convenio, a pesar de haber sido suscripto por las Partes, solo adquirirá plena fuerza legal, eficacia, y oponibilidad a terceros a partir de la fecha de la publicación o notificación fehaciente (lo que ocurra primero) de la Ordenanza de Ratificación del HCD a la Urbanizadora.
3. Inicio del Cómputo de Plazos: Las Partes reafirman lo dispuesto en la Cláusula Quinta, en el sentido de que todos los plazos de ejecución de las obras comenzarán

a computarse única y exclusivamente a partir del día hábil posterior a la fecha de la notificación fehaciente de la Ratificación del HCD a la Urbanizadora.

4. Decaimiento del Convenio: En caso de que el HCD deniegue la Ratificación del presente Convenio, el presente instrumento decaerá de pleno derecho y automáticamente, sin generar derecho a indemnización, multa o reclamo de ninguna naturaleza por parte de la Urbanizadora, debiendo continuarse con la tramitación de la Carga Urbanística conforme el régimen ordinario y la normativa anterior a este Convenio.

#### **Séptima- Domicilios Especiales, Notificaciones y Competencia por Resolución de Conflictos**

1. Constitución de Domicilios Especiales y Notificaciones: Para todos los efectos legales, técnicos, administrativos y judiciales que pudieran derivarse del presente Convenio, las Partes constituyen sus respectivos Domicilios Especiales en los indicados en el encabezamiento. Se tendrán por válidas, vinculantes y plenamente eficaces todas las comunicaciones, notificaciones, emplazamientos, o requerimientos (tanto judiciales como extrajudiciales) que se efectúen en dichos domicilios. Es obligación de cada Parte notificar fehacientemente a la otra cualquier cambio de domicilio, mientras dure la vigencia de este acuerdo y hasta el cumplimiento total de todas las obligaciones.
2. Competencia y Jurisdicción: Para toda cuestión litigiosa o controversia que se suscitare entre las Partes con motivo del presente Convenio, incluyendo, pero no limitándose a, su existencia, validez, interpretación, alcances, cumplimiento, ejecución, resolución, o el reclamo de la indemnización por daños y perjuicios resultante, las Partes se someten irrevocablemente a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba.
3. Renuncia al Fuero: Las Partes, por este acto, renuncian expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro, o por cualquier otra causa.

#### **ANEXOS QUE INTEGRAN EL PRESENTE CONVENIO**

Los siguientes documentos técnicos, económicos y registrales forman parte integrante e ineludible del presente Convenio y constituyen condición esencial para su validez, interpretación, ejecución y control, revistiendo carácter de obligatorios a todos sus efectos:



## Estación Juárez Celman Gobierno de la Ciudad

CUIT: 30-65579163-5

+54 0351 4904950  
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411  
X514XAJ · Dpto. Colón  
Córdoba, Argentina

- **ANEXO I:** Anteproyecto. Documentación técnica del anteproyecto aprobado por el OTA que delimita la superficie total del Emprendimiento y las superficies de suelo destinadas a Cesión.
- **ANEXO II:** Informes de Tasaciones Inmobiliarias. Contiene las tres (3) tasaciones que sirvieron de base para determinar el Valor Base del metro cuadrado de la Carga Urbanística, el cual se declara firme y consolidado.
- **ANEXO III:** Documentación Técnica de Anteproyecto (Obra Vial Av. Julio Cortázar) Planos de implantación y trazado del tramo (≈485 m entre calle 17 de Agosto y Bv. 25 de Mayo), secciones tipo (calzada ≈13,00 m).
- **ANEXO IV:** Presupuestos de Obra y Cómputos Métricos  
Cómputo métrico detallado y tres (3) presupuestos comparativos de la obra vial. Se adopta a efectos de equivalencia el menor de ellos por \$ 442.442.462,16 (PESOS CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS CON 16/100).
- **ANEXO V:** Documentación que Acredita la Legítima Vocación al Dominio o Disponibilidad del Suelo. Incluye Título de Propiedad o, en su caso, Contrato, Convenio, Poder, o cualquier otro Instrumento Legal que acredite la suficiente e ineludible disponibilidad del inmueble por parte de la Urbanizadora para los fines de este Convenio.

Así de conformidad, previa lectura, comprensión y ratificación plena de su contenido, las Partes suscriben el presente Convenio de Concertación Urbanística por Sustitución de Cargas en tantos ejemplares como partes intervinientes, de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados *supra* en el encabezamiento.

FABIAN RESCHIA  
Intendente  
Ciudad de Estación Juárez Celman

**LA MUNICIPALIDAD**

**Fabián Reschia**

D.N.I. 17.001.251

**LA URBANIZADORA**

**Santiago Cornet**

D.N.I. 29.607.731