



CONVENIO DE CONCERTACION

“Conjunto inmobiliario LOKMAN”

En la ciudad de Estación Juárez Celman, Provincia de Córdoba, a los 17 días del mes de octubre de 2025, entre la Municipalidad de Estación Juárez Celman, con domicilio legal en Av. La Tradición 411 de la Ciudad de 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 una parte; y por la otra, el Sr. Santiago Cornet, D.N.I. 29.607.731, con domicilio en calle Hipólito Yrigoyen 421, 4ºA, Barrio Nueva Córdoba, ciudad de Córdoba, en carácter de administrador titular de la sociedad APD Desarrollos Inmobiliarios SAS, en adelante la “Urbanizadora”; ambas partes denominadas en conjunto como las “Partes”, acuerdan celebrar el presente Convenio de Concertación (el “Convenio”), el cual se registrará por las siguientes consideraciones fácticas, técnicas y jurídicas, que constituyen la causa legal del presente instrumento.

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 (Plan Estratégico Territorial (PET), Plan Urbano Integral (PUI), planes directores sectoriales y el proceso de participación ciudadana “Proyecto Ciudad”. La figura de Concertación se fundamenta en los Objetivos Estratégicos del Código Urbanístico, en particular: 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 de Sustitución Parcial de la Carga Urbanística se apoya en el principio de Gestión Urbanística Estratégica, que permite (por razones de interés público y en casos debidamente justificados) transformar la obligación territorial en bienes de capital (obras de infraestructura y viviendas sociales), asegurando la equivalencia de valor.

2) REQUERIMIENTO DEL DESARROLLADOR Y OBLIGACIÓN URBANÍSTICA
Bajo los términos del Decreto del DEM N° 94/25, el Departamento Ejecutivo Municipal (en adelante el “DEM”) otorgó Factibilidad de Uso del Suelo en favor de la Urbanizadora para la ejecución de un proyecto de urbanización “Conjunto inmobiliario LOKMAN” (en adelante el “Emprendimiento”), a desarrollarse en los inmuebles identificados con la Nomenclatura Catastral: DTO 13 - PED 04 – HRG 2112 – PARC. 4712 y 4107 (en adelante los “Inmuebles”).

FABIÁN RESCHIA
Intendente
Ciudad de Estación Juárez Celman

Conforme a las disposiciones del Art. 76 del Código Urbanístico, el Emprendimiento genera la obligación de ceder a favor de la Municipalidad una superficie total equivalente al siete por ciento (7%) de la superficie de lotes resultantes.

3) DOCUMENTACIÓN TÉCNICA Y TRÁMITE ADMINISTRATIVO

La Urbanizadora presentó master plan y anteproyectos del Emprendimiento y se encuentra gestionando ante los diversos organismos públicos y/o privados intervinientes la totalidad de las autorizaciones y/o habilitaciones pertinentes, comprometiéndose a continuar y completar el procedimiento administrativo municipal y provincial hasta su aprobación definitiva.

4) FUNDAMENTO DE LA OBRA DE SUSTITUCIÓN: SOLUCIÓN A NECESIDAD SOCIAL Y SANITARIA

LA MUNICIPALIDAD ha identificado que la inversión directa de la Carga Urbanística en las siguientes obras representa la solución más eficiente para los déficits críticos de la ciudad, tal como lo exige el Proyecto Ciudad:

Necesidad Social (Viviendas Sociales): La ejecución del Proyecto de Construcción de Viviendas Sociales satisface la necesidad del municipio de contar con las mismas para su disposición con el criterio que este estime conveniente para el caso concreto.

Necesidad Sanitaria (Nexo de Refuerzo de Agua Potable): Conforme al Plan Director de Agua Potable, la ejecución de la obra hidráulica que es de vital importancia para el bienestar público y la sostenibilidad del sistema (alineado con ODS 6). Al garantizar la mejora de la red, se refuerza y mejora la calidad, cantidad (nueva fuente) y presión en el barrio Villa Los Llanos, elevando de manera inmediata la calidad de vida de un barrio de tal importancia.

5) FUNDAMENTO DE LA CESIÓN GRATUITA CON CARGO (EQUIPAMIENTO SOCIAL)

El remanente de la Carga Urbanística se destina a la Cesión Gratuita, sujeta a Cargos y Condición Resolutoria, a favor de equipamientos sociales Institución Educativa de Gestión Privada (Colegio) y Institución Deportiva de Gestión Privada (Club), con el fin de promover equidad territorial y dotar de oportunidades educativas y deportivas al sector oeste de la localidad.

6) DOCUMENTACIÓN ANEXA

Obran como Anexos los cálculos de valoración de la carga, la equivalencia económica suelo-obra y el presupuesto de la obra de infraestructura hidráulica, que forman parte integrante del presente instrumento.

7) FACULTADES DE CONCERTACIÓN

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.

8) DECISIÓN DE CELEBRAR EL CONVENIO



En virtud de lo expuesto y habiéndose analizado los aspectos técnicos, jurídicos y económicos relevantes, las Partes deciden celebrar el presente Convenio.

Primera: objeto, alcance y fundamentación de la gestión urbanística estratégica

El presente Convenio tiene por objeto primario, esencial y excluyente regular la forma de cumplimiento íntegro y efectivo de la Carga Urbanística (cesión de suelo para espacios comunitarios y dominio público) generada por el EMPRENDIMIENTO, mediante un mecanismo dual:

1. Sustitución Parcial por Obra de infraestructura y Viviendas (Optimización del Capital Público): La Urbanizadora sustituirá una porción del valor monetario de la Carga Urbanística mediante la ejecución directa de Obras de Infraestructura necesaria (Obra hidráulica de agua potable) y la construcción de cuatro viviendas sociales.
2. Cesión Gratuita del Remanente con Cargos y Condición Resolutoria (Equipamiento Social): el saldo de la Carga Urbanística se transferirá para la radicación de una Institución Educativa de Gestión Privada (Colegio) y de un Club Deportivo de Gestión Privada, bajo cargos de ejecución/servicio y condición resolutoria expresa a favor de la Municipalidad (Cláusulas Séptima y Octava).

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, que justifican la excepcionalidad de la sustitución y la imposición de cargas para promover la mejora y completamiento de infraestructura, la integración urbana y la dotación de equipamiento social esencial en el Núcleo Urbano Oeste (Objetivos de la Ciudad Segura, Educada y Trabajadora).

Segunda: Identificación del Emprendimiento.

1. Identificación del Inmueble y Emprendimiento:

Los conjuntos inmobiliarios se desarrollarán en los siguientes inmuebles identificados como:

- Nomenclatura Catastral: DTO 13 - PED 04 – HRG 2112 – PARC. 4712 y 4107.
- Ubicación: Núcleo Urbano Oeste de Estación Juárez Celman.
- Decreto de Factibilidad: Decreto del DEM N° 94/25.

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).
3. Afectación de Suelo y Satisfacción de la Carga Urbanística: La Urbanizadora reconoce y acepta que, a partir del otorgamiento de la Factibilidad y en virtud del art. 76° del Código Urbanístico, el inmueble identificado queda afectado al régimen de la Carga Urbanística (Cesión de Superficie para Destino Público Comunitario). La Urbanizadora se obliga a satisfacer dicha Carga Urbanística mediante la aplicación del mecanismo de Sustitución Parcial y Cesión con Cargo establecido y valorado específicamente en las Cláusulas Tercera, Cuarta, Quinta y Sexta del presente Convenio, cuyas

superficies finales a transferir se corresponden estrictamente con la aplicación de dicho mecanismo de gestión estratégica.

Tercera: Determinación, Valoración y Aprobación de la Carga Urbanística

1. Determinación de la Superficie de Cesión Obligatoria.

La superficie total de lotes resultantes del Emprendimiento asciende a 2.948.486,00 m². Aplicando el 7%, la Carga Urbanística total asciende a **206.394,02 m²**.

2. Valoración Base del m² (equivalencia).

A los fines de la Equivalencia Económica para la sustitución por obra, las Partes fijan el Valor Base del m² en DÓLARES ESTADOUNIDENSES siete con ochenta y siete centavos de dólar, (USD 7.87/m²), cuya equivalencia al día de la fecha, considerando el tipo de cambio oficial del Banco de la Nación Argentina de PESOS ARGENTINOS mil cuatrocientos cincuenta, (\$ 1450) por dólar estadounidense, asciende a PESOS ARGENTINOS once mil cuatrocientos once con cincuenta centavos (\$ 11.411,50) por m².

Este valor surge del promedio ponderado de tres (3) tasaciones practicadas por tasadores matriculados e independientes (ver Anexo III).

3. Valor Total de la Carga y Aprobación

El Valor Total de la Carga Urbanística del Emprendimiento asciende a \$ 2.355.265.359,23 (\$ 11.411,50/m² × 206.394,02 m²). El valor aquí indicado quedará sometido a verificación y ratificación posterior mediante el Informe Técnico–Dictamen Económico de la Secretaría de Hacienda y Finanzas.

Invariabilidad y Firmeza del Valor.

Las Partes declaran que el Valor Total Consolidado de la Carga y la equivalencia de costos de la obra de sustitución revisten carácter firme y no revisable durante la vigencia del Convenio. En virtud de este pacto, ninguna de las Partes podrá reclamar a la otra actualizaciones, ajustes, indexaciones o revisiones basadas en variaciones económicas (incluyendo, pero no limitándose a, inflación, devaluación, o cambios en los costos de construcción) que se produzcan entre la fecha de suscripción del presente Convenio y la fecha de finalización y recepción definitiva de la totalidad de las obligaciones asumidas. El presente acuerdo se considera totalmente equilibrado, equitativo y suficiente al momento de su celebración.

Cuarta: Mecanismo de Satisfacción y División de la Carga Urbanística

El cumplimiento de la Carga Urbanística Total (206.394,02 m²) se instrumenta mediante:

1. Sustitución Parcial por Obras y Viviendas: la Carga Urbanística será satisfecha mediante la Sustitución en Especie (Carga de Hacer). Esta sustitución se formaliza por la Urbanizadora a través de la ejecución integral de las Obras de Infraestructura y la Construcción de Viviendas Sociales



(detalladas en la Cláusula Quinta). Esta porción representa el valor económico de: \$ 236.684.887,00 (viviendas sociales) + \$ 681.092.980,55 (obra hidráulica) que totalizan \$ 917.777.867,59.-

2. Cesión Gratuita del Remanente (Equipamiento Social).

El remanente no sustituido por obra se destina a Colegio (prioridad) y Club (remanente), con cargos y condición resolutoria (Cláusulas Séptima y Octava).

La suma de la porción sustituida por obra y la cedida con cargos satisface el 100% de la Carga Urbanística. Las Partes declaran que este mecanismo de satisfacción, al maximizar el beneficio social de la Carga Urbanística sobre la simple cesión de un predio sin destino inmediato, cumple cabalmente con los principios de Gestión Urbanística Estratégica de LA MUNICIPALIDAD.

Quinta - Obras de Sustitución, Especificaciones Técnicas y Equivalencia Económica

La porción de la Carga Urbanística definida para su Sustitución Parcial (Cláusula Cuarta, punto 1) será satisfecha por la Urbanizadora mediante la ejecución integral y total de las siguientes obras, a costo y cargo exclusivo de esta, en lo que se denomina la Carga de Hacer:

1. Proyectos de Ejecución Obligatoria (Obras de Interés Crítico)

La Urbanizadora asume la obligación indelegable de ejecutar a su costo, cargo y bajo su exclusiva responsabilidad técnica, las obras de infraestructura y equipamiento público que se detallan a continuación:

1.1. Proyecto de Construcción de Viviendas Sociales (Carga Habitacional):

- Objeto: Construcción de cuatro (4) unidades de viviendas sociales unifamiliares tipificadas (69,80m² cubiertos y 13,56m² semicubiertos cada una), totalizando 279,20 m² cubiertos y 54,24m² semicubiertos de construcción, bajo el estándar de calidad y memoria técnica que se adjunta en el Anexo IV.
- Destino: Las viviendas serán entregadas a LA MUNICIPALIDAD, para que esta disponga de las mismas, libres de gravámenes y aptas para su habitabilidad.

• 1.2. Nexo de Refuerzo de Agua Potable (Carga Sanitaria):

- Objeto: Construcción del Nexo de Refuerzo del Sistema de Agua Potable, comprendiendo la ejecución de una conducción principal de PVC Ø200 mm clase K10 de aproximadamente 1.090 m de longitud por calle El Ombú, la interconexión con el Acueducto PRFV Ø600 mm, la construcción de una cisterna de hormigón armado de 210 m³ sobre terreno municipal (N.C. 13-03-23-01-01-002-110 – Cuenta N° 130343818484), y la instalación de un tanque hidroneumático de presurización automática, válvulas seccionadoras, cámaras de registro y empalmes normalizados, destinados a reforzar el caudal y la presión de servicio en el Barrio Villa Los Llanos. Las características y parámetros hidráulicos del tanque hidroneumático para alimentar el barrio Villa Los Llanos, deberán estar definidos por el prestador del servicio, atendiendo el estado de las cañerías existentes en el barrio.

FABIAN RESCHIA
Intendente
de Estación Juárez Celman

- o Finalidad: Puesta en funcionamiento inmediata para mejorar la presión, cantidad y mejorar calidad en la prestación del servicio de agua potable a la población actual del barrio.

2. Valoración de la Sustitución y Equivalencia Económica

Las Partes reconocen que el Costo Total de Ejecución de las Obras y su equivalencia en metros cuadrados (m²) de Carga Urbanística se determinan de la siguiente manera:

- Costo de Viviendas Sociales (Vivienda Tipo). La valoración se establece exclusivamente con el ICC-Cba – Vivienda Tipo vigente a la fecha de firma. A tal fin, se adopta un valor de \$ 772.672,00/m² cubierto; el m² semicubierto se valora al 50% de dicho monto (\$ 386.336,00/m²). Superficies: 279,20 m² cubiertos y 54,24 m² semicubiertos. Cálculo:

$$- 279,20 \text{ m}^2 \times \$ 772.672,00/\text{m}^2 = \$ 215.730.022,40$$

$$- 54,24 \text{ m}^2 \times \$ 386.336,00/\text{m}^2 = \$ 20.954.864,64$$

Total Viviendas: \$ 236.684.887,04. La Urbanizadora acepta el ICC-Cba como única referencia para valoración.

- Costo de Infraestructura Crítica (obra hidráulica). Se valora conforme presupuesto suscripto por profesional responsable de empresa contratista especializada e independiente, agregado como Anexo IV: \$ 681.092.980,55.

Costo Total de las Obras de Sustitución (Viviendas + Infraestructura): \$ 917.777.867,59.

A efectos de equivalencia, y conforme al Valor Base del m² fijado en la Cláusula Tercera (\$ 11.411,50/m²), la imputación resulta: 59.684,79 m² (hidráulica) + 20.740,91 m² (viviendas) = 80.425,70 m². El detalle de cálculos y trazabilidad consta en el Anexo IV.

3. Plazos Específicos de Ejecución y Recepción

- 3.1. Plazos Específicos de Ejecución: La Urbanizadora se obliga a ejecutar las obras de Sustitución con los siguientes plazos perentorios e individuales:
 - o Obra Hidráulica Integral (Nexo de Agua): Seiscientos Treinta (630) días corridos.
 - o Cuatro (4) Viviendas Sociales Unifamiliares: Trescientos sesenta y cinco (365) días corridos.
- 3.2. Cómputo del Plazo y Excepciones: El plazo para la construcción de la obra hidráulica comenzará a regir a partir de que se hubieren obtenido los respectivos permisos y autorizaciones de los diferentes entes y organismos nacionales, provinciales y/o municipales intervinientes. La Urbanizadora se compromete a gestionar dichos permisos y autorizaciones de manera ininterrumpida y diligente a partir de la Ratificación del presente Convenio por el Honorable Concejo Deliberante y su posterior notificación fehaciente a la Urbanizadora. El plazo para la construcción de las viviendas sociales comenzará 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.



FABIAN RESCHIA
Intendente
Ciudad de Estación Juárez Celman

- 3.3. 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 IV). La Inspección Municipal no implica ni sustituye la responsabilidad profesional de la Dirección Técnica de la Urbanizadora.

3.4. Recepción Provisoria y Definitiva (Plazo de Garantía): La Recepción Provisoria de cada 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.

4. 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:

- 4.1. De las Demoras Injustificadas: El incumplimiento de los plazos de ejecución establecidos en el punto 3.1 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.
- 4.2. De la Calidad y Vicios de Ejecución (Incumplimiento del Plazo de Garantía): Si durante el Plazo de Garantía (punto 3.4) 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.
- 4.3. Compensación y Pago: Las multas y penalidades generadas en virtud del presente inciso 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.

Sexta - Cesión Gratuita del Remanente, Imposición de Cargos y Condición Resolutoria Expresa (Pacto Comisorio)

1. Cómputo de distribución. A los fines de la presente cláusula, se deja establecido el siguiente detalle:

- Carga total: 206.394,02 m² (doscientos seis mil trescientos noventa y cuatro con 02/100).
- Sustitución por obras (hidráulica + 4 viviendas sociales): 80.425,70 m² (ochenta mil cuatrocientos veinticinco con 70/100).
- Colegio (prioridad – planteo del desarrollista): 35.952,00 m² (treinta y cinco mil novecientos cincuenta y dos con 00/100).
- Remanente municipal para Club: 90.016,32 m² (noventa mil dieciséis con 32/100) = 206.394,02 – 80.425,70 – 35.952,00.

2. Mecanismo de cesión y rol municipal.

La superficie remanente de la Carga Urbanística destinada a equipamientos sociales se satisfará mediante Cesión Gratuita de Suelo, con Imposición de Cargos (de ejecución y de prestación) y Condición Resolutoria Expresa (Pacto Comisorio).

Las Partes acuerdan que: (i) la cesión será realizada por el Desarrollista, quien designará a las respectivas instituciones privadas, y (ii) la Municipalidad deberá intervenir en todos los actos de escrituración a fin de aprobar la cesión en cumplimiento de la Carga Urbanística; imponer y dejar inscriptos los Cargos; y establecer la Condición Resolutoria a su favor en calidad de única beneficiaria de la reversión.

1. Destino Educativo: COLEGIO.

- Beneficiario final: Institución Educativa de Gestión Privada COLEGIO
- Superficie a transferir: 35.952,00 m² (treinta y cinco mil novecientos cincuenta y dos con 00/100).

1.1. Cargo de Prestación (obligación comunitaria).

La cesión se efectúa con la obligación de implementar una política activa de becas y/o cupos sociales preferenciales en favor de alumnos con domicilio en Estación Juárez Celman, cuyos porcentajes, criterios de elegibilidad, modalidades de asignación, mecanismos de verificación de residencia y régimen de seguimiento y control serán definidos y acordados oportunamente entre la Municipalidad y la Institución Beneficiaria, mediante convenio específico a suscribirse a futuro. El incumplimiento de ese convenio constituirá incumplimiento de los cargos a los efectos de la condición resolutoria prevista en esta cláusula

1.2. Cargo de Ejecución (plazos resolutorios).

La institución beneficiaria deberá acreditar inauguración y puesta en funcionamiento de una Primera Etapa dentro de 4 (cuatro) años contados desde la notificación fehaciente de la Ordenanza de Ratificación del presente Convenio.

2. Destino Deportivo: CLUB

- Beneficiario final: Institución Deportiva de Gestión Privada CLUB.



- Superficie transferida por la Municipalidad (remanente de carga): 90.016,32 m² (noventa mil dieciséis con 32/100).

2.1. Cargo de Prestación (obligación comunitaria).

La institución deberá ceder el uso de sus instalaciones a la Municipalidad, en forma gratuita y programada, para el desarrollo de actividades y Escuelas Deportivas Municipales, acordadas mediante convenio específico a suscribirse a futuro.

2.2. Cargo de Ejecución (plazos resolutorios).

La institución deberá acreditar inauguración y puesta en funcionamiento de una Primera Etapa del Club dentro de 4 (cuatro) años contados desde la notificación fehaciente de la Ordenanza de Ratificación.

2.3. El Urbanizador podrá designar a más de un (1) club beneficiario, en cuyo caso los cargos, plazos y condiciones precedentes regirán independiente para cada institución, sobre la fracción respectiva.

3. Cláusula de Reversión (Pacto Comisorio Expreso)

El incumplimiento total o parcial de cualquiera de los Cargos de Ejecución (plazos de inicio o de puesta en funcionamiento) y/o de los Cargos de Prestación por parte de las instituciones beneficiarias operará de pleno derecho la Resolución del contrato de cesión, con reversión automática del dominio a favor de la Municipalidad de Estación Juárez Celman, sin necesidad de intimación previa, requerimiento judicial ni declaración adicional.

En tal supuesto, la Municipalidad quedará facultada para solicitar la inmediata reinscripción registral a su nombre de los inmuebles revertidos, libres de todo gravamen o carga que las instituciones hubieren constituido.

Séptima: Ratificación, Condición Suspensiva y Vigencia Legal

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 las Cláusulas Quinta y Sexta, en el sentido de que todos los plazos de ejecución de las obras (Carga de Hacer) y todos los plazos resolutorios de las Cesiones con Cargo (Condición Resolutoria Expresa) 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 – con excepción del plazo para la carga de ejecución de la

obra hidráulica, que comenzará a computarse desde la obtención de los permisos y aprobaciones -

4. Decaimiento del Convenio: En caso de que el HCD deniegue la Ratificación del presente Convenio, o no se expida al respecto dentro del plazo de [CUARENTA (40)] días corridos desde su presentación formal, 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.

Octava- 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, revistiendo carácter de obligatorios a todos sus efectos:

- **ANEXO I: Master plan.** Documentación técnica del anteproyecto aprobado por el OTA que delimita la superficie total del Emprendimiento y las superficies de suelo destinadas a Cesión (Cláusula Segunda y Cuarta).
- **ANEXO II: 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



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

Instrumento Legal que acredite la suficiente e ineludible disponibilidad del inmueble por parte de la Urbanizadora para los fines de este Convenio (Cláusula Segunda).

- **ANEXO III: 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 (Cláusula Tercera).
- **ANEXO IV: Presupuesto Oficial y Documentos Técnicos de las Obras de Sustitución.** Detalla los planos de proyectos, especificaciones técnicas, los cómputos métricos y los presupuestos.

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
(Firma Sr. Intendente)
Fabián Reschia
D.N.I. 17.001.251

LA URBANIZADORA
(Firma Sr. Administrador Titular)
Santiago Cornet
D.N.I. 29.607.731