ORDENANZA Nº 13417

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

Artículo 1°.- RATIFÍCASE el **CONVENIO URBANÍSTICO** celebrado con fecha 23 de octubre de 2023, entre la **Municipalidad de Córdoba**, representada por el Sr. Secretario de Desarrollo Urbano, Arq. Daniel E. REY, con domicilio en calle Marcelo T. de Alvear Nº 120, de esta ciudad de Córdoba, por una parte, y por la otra, el Sr. **Santiago CORNET**, DNI 29.607.731, en su carácter de administrador titular de la sociedad CÓRDOBA INVESTMENT TRUSTS S.A.S., CUIT Nº 30-71699127-6, fiduciaria del "FIDEICOMISO BOULEVARD URBANO", CUIT Nº 30-71743827-9, titular de dominio fiduciario de los inmuebles identificados catastralmente como D.33 - Z.03 - Mz.013 - P.192 y 193, según Matrículas Nº 1518308 (11) y 1518309 (11), ubicados en Córdoba Capital, y ANEXO I: Matrículas de los inmuebles, ANEXO II: Informe Dirección de Planeamiento Urbano, ANEXO III: Informe Dirección de Catastro y ANEXO IV: Informe de la Comisión de Convenios Urbanísticos.
El Convenio Urbanístico referenciado consta de 13 (trece) fojas, Anexo I con 4 (cuatro) fojas, Anexo II con 8 (ocho) fojas, Anexo III con 6 (seis) fojas y Anexo IV con 9 (nueve) fojas, los que corren agregados formando parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 2°.- COMUNÍQUESE, publíquese, dese copia al Registro Municipal y archívese.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA, A LOS DIECISÉIS DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRÉS.

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA
Malalia Mayor

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

13417

MUNICIPALIDAD DE CORDOBA

CONVENIO URBANISTICO

Entre la **MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA**, representada en este acto por el señor Secretario de Desarrollo Urbano Arq. Daniel E. REY con domicilio legal en calle Marcelo T. de Alvear N° 120, de esta ciudad de Córdoba, en uso de las atribuciones delegadas conforme dispone el inc. c) artículo 1°, Decreto Nro. 155/22, en adelante **EL MUNICIPIO,** por una parte, y por la otra, el Sr. Santiago CORNET, D.N.I. N° 29.607.731, en su carácter de administrador titular de la sociedad CORDOBA INVESTMENT TRUSTS S.A.S, C.U.I.T N° 30-71699127-6, fiduciaria del "FIDEICOMISO BOULEVARD URBANO", C.U.I.T N° 30-71743827-9, titular de dominio fiduciario de los inmuebles identificados catastralmente como D. 33- Z. 03- Mz.013- P.192/193 según matrículas Nros. 1.518.308 (11) y 1.518.309 (11), ubicados en Córdoba Capital, en adelante **LA INICIADORA,** convienen en celebrar el presente Convenio Urbanístico el que se regirá por las siguientes condiciones y especificaciones, en el marco de la Ordenanza N° 12.077 y modificatorias.----------

13417

A. ANTECEDENTES

I. ANTECEDENTES GENERALES:----------

1. LA INICIADORA, es titular fiduciario del dominio de los inmuebles, que se describen a continuación:----------

   a) **D. 33- Z.03- Mz.013- Parcela 192,** Matrícula 1.518.308 - Departamento Capital (11). Se designa como Lote de terreno ubicado en ciudad de Córdoba departamento Capital; con una superficie total de 140.108,96m², conforme a medidas y linderos establecidos en dicha matrícula.----------

   b) **D. 33- Z.03- Mz.013- Parcela 193,** Matrícula 1.518.309 - Departamento Capital (11). Se designa como Lote de terreno ubicado en ciudad de Córdoba departamento Capital; con una superficie total de 1.696m², conforme a medidas y linderos establecidos en dicha matrícula.----------

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA

Arq. DANIEL REY
Secretario de Desarrollo Urbano
Municipalidad de Córdoba

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA

Prosecretaria Mayor

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

MUNICIPALIDAD DE CORDOBA

En adelante, LOS INMUEBLES, documentación que se acompaña como **ANEXO I**, formando parte integrante del presente convenio.----------

II. OBJETO DEL CONVENIO

LA INICIADORA tiene previsto impulsar en LOS INMUEBLES el desarrollo de un loteo residencial, sujeto a las siguientes condiciones aplicables:----------

- Zona K / H1 de la Ordenanza N° 8256 - Ocupación de Suelo
- Zona 3 (12 mts de frente y 360 m^2 de sup.) y/o Zona 12 (25 mts de frente y 1350 m^2 de sup.) de la Ordenanza N° 8060 - Fraccionamiento de suelo.
- Patrón IIIc y Ib de la Ordenanza N° 8133 - Uso del Suelo Industrial

III. SITUACION URBANA:

Las parcelas se ubican en el sector Sur-Oeste de la ciudad, por fuera de la Avenida de Circunvalación, en un área que se caracteriza por el bajo completamiento y consolidación urbana, con barrios de características sociales, observándose la presencia de gran cantidad de predios vacantes, tanto en áreas de uso residencial e industrial.-

1. La situación urbana de Los Inmuebles en cuanto al uso y ocupación del suelo conforme Normativa Municipal vigente, es la siguiente: ----------

   a. Las Parcelas designadas catastralmente como 33-03-013-192/193 se encuentra afectada por las condiciones normativas que se detallan:----------

   - **Zona L** (Art 65. de la Ordenanza N° 8256 y mdif.) que establece como "…Zona de ubicación periférica, destinada fundamentalmente al asentamiento de actividades industriales o asimilables que producen molestias importantes al medio y usos rurales, quedando excluida la localización de planes de vivienda y estableciéndose un estricto control sobre la implementación del uso residencial individual en cuanto al número de unidades y accesoriedad de la misma…"

13417

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA

Arq. DANIEL REY
Secretario de Desarrollo Urbano
Municipalidad de Córdoba

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA
Secretaría Mayor

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

MUNICIPALIDAD DE CORDOBA

- **Patron IVb** (Punto 8.4.2 de la Ordenanza N° 8133 y modif.) "..Actividades que podrán localizarse en áreas predominantemente industriales e industriales - rurales, permitiéndose los máximos valores de superficie para todo tipo de actividad (Salvo las mencionadas en 8.5.) y en donde no se admitirá el uso residencial (Artículo 42). En este Patrón, para algunas actividades se fija localización específica (ej. curtiembres, fabricación de pasta de papel y destilación y fraccionamiento de alcoholes).."
- **Zona 8:** (Art 6 de la Ordenanza N° 8060) 25 mts y superficie 2.500 m^2 para urbanizaciones industriales y 50 mts y superficie 5.000 m^2 para fraccionamiento rural.
- De acuerdo al emplazamiento de las parcelas en cuestión, **33-03-013-192 y 193,** en la Ordenanza N° 13.131 Bases para el Plan de Ordenamiento del Área intermedia y Periferia, estas se emplazan colindante a patrones IIIc y Id.

13417

LA INICIADORA tiene previsto impulsar en LOS INMUEBLES el desarrollo de un desarrollo urbanístico del inmueble y su entorno, lo mismos se localizan al sur-oeste de la ciudad por fuera de la avenida de Circunvalación y está sujeta al "Boulevard de Enlace entre Ruta Nacional N°20 y Av. De Circunvalación". Por ello se solicitó informe al Departamento de Ingenieria de tránsito de la Dirección de Tránsito y educación vial, adjunto a fs. 40, que indican que **no tienen objeción** sobre el cambio de zona.

IV. MODIFICACIONES NORMATIVAS

Que LA INICIADORA, a los fines de que se autorice el desarrollo del loteo, ha propuesto al MUNICIPIO:----------

1. Propiciar la modificación de la normativa vigente aplicable a la parcela comprometida, particularmente en cuanto al fraccionamiento del suelo, con el objeto de lograr mayor número de lotes que el permitido conforme a

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA

Arq. DANIEL REY
Secretario de Desarrollo Urbano
Municipalidad de Córdoba

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA

Oficialía Mayor

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

MUNICIPALIDAD DE CORDOBA

normativa vigente; suponiendo ello un beneficio para la parcela objeto del presente Convenio, el cual será compartido entre La Iniciadora y El Municipio, ofreciendo el primero un porcentaje del número de parcelas resultantes de las nuevas condiciones normativas que mejoran su aprovechamiento y utilización.----------

2. La modificación de las normas de la Ordenanza N° 8256/86, 8060/85 y 8133/86 y modificatorias que afectan a LOS INMUEBLES de manera tal que quede sujeto a las siguientes condiciones:----------

a) Fraccionamiento del Suelo, Ordenanza N° 8060 y modificatorias:----------
   - POLIGONO A: Zona 12 (Sup. mínima de parcela: 1350 m^2 /25 mts fte).
   - POLIGONO B: Zona 3 (Sup. mínima de parcela: 360 m^2/12m fte)

b) Usos del Suelo, Ordenanza N° 8133 y modificatorias:----------
   Las actividades económicas a desarrollarse en el emprendimiento, deberán cumplimentar con las exigencias de la Ordenanza N° 8133 y modif., y la Ordenanza N° 9843 y modif. que regula la localización de Grandes Superficies Comerciales. El uso del suelo admisible, será el establecido para los siguientes patrones, según lo indicado por la Ordenanza N° 13.131 Bases para el Plan de Ordenamiento del Área intermedia y Periferia, está previsto urbanización diferida, esta repartición considera que el patrón de usos de suelo recomendable sería:
   POLIGONO A - **Patrón IIIc**
   POLIGONO B - **Patrón Ib**

c) Ocupación del Suelo, Ordenanza N° 8256 y modificatorias:----------
   POLIGONO A - **ZONA K**
   POLIGONO B - **ZONA H1**

13417

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

Arq. DANIEL REY
Secretario de Desarrollo Urbano
Municipalidad de Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA
Oficialía Mayor

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

MUNICIPALIDAD DE CORDOBA

LA MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA fundamenta su intervención, en función de los siguientes criterios:----------

1. Promover la renovación de un sector importante de la ciudad en el cual el instrumento normativo vigente actúa de barrera imposibilitando el desarrollo urbano en dirección Sud de la Ciudad de Córdoba.----------
2. Incrementar la oferta inmobiliaria con destino residencial en la Ciudad de Córdoba.----------

LA INICIADORA fundamenta su intervención en función de los siguientes criterios:----------

1. Optimizar el rendimiento del uso del suelo: La optimización del rendimiento del uso del suelo permite una ecuación eficiente entre la inversión en infraestructura necesaria para dotar de los servicios que demandan los usuarios, el menor precio de compra del lote a rezonificar y una incidencia razonable del costo del precio de compra y la infraestructura que se debe dotar al mismo, sobre el valor total del loteo que se pretende ejecutar.----------
2. Normas de ocupación, uso y fraccionamiento de suelo congruentes con el entorno urbano inmediato, permitiendo consolidar y revalorizar un área actualmente deprimida, adaptada a la continuidad de la trama urbana del sector con prolongación de la red vial de los barrios aledaños, colindante a la parcela comprometida, siendo ella dotada de la infraestructura necesaria conforme a normativa vigente.----------

13417

B. <u>CONVENIO URBANISTICO:</u>

I. SUJETOS DEL CONVENIO:

1. **MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORDOBA:** En el carácter de Poder Concedente del presente convenio. ----------

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

Arq. DANIEL REN
Secretario de Desarrollo Urbano
Municipalidad de Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA

Oficialía Mayor

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

MUNICIPALIDAD DE CORDOBA

2. **EL Sr. Santiago CORNET, D.N.I. N° 29.607.731, en su carácter de** administrador titular de la sociedad CORDOBA INVESTMENT TRUSTS S.A.S, C.U.I.T N° 30-71699127-6, fiduciaria del "FIDEICOMISO BOULEVARD URBANO", C.U.I.T N° 30-71743827-9, titular de dominio fiduciario de los inmuebles identificados catastralmente como D. 33- Z. 03- Mz.013- P.192/193 según matrículas Nros. 1.518.308 (11) y 1.518.309 (11), ubicados en Córdoba Capital, en adelante LA INICIADORA.----------

II. OBJETO DEL CONVENIO:

El objeto del presente Convenio Urbanístico es establecer los Derechos y Obligaciones de las partes relacionadas en la intervención urbanística a realizarse en LOS INMUEBLES. El Convenio Urbanístico trata sobre las siguientes cuestiones: ----------

1. La modificación de las normas de la Ordenanza N° 8256/86, 8060/85 y 8133/86 que afectan a El Inmueble de manera tal que quede sujeto a las siguientes condiciones:----------

   a. Zona K / H1 de la Ordenanza Nº 8256 - Ocupación de Suelo. -------

   b. Zona 3 (12 mts de frente y 360 m^2 de sup.) y/o Zona 12 (25 mts de frente y 1350 m^2 de sup.) de la Ordenanza Nº 8060 - Fraccionamiento de suelo.. ----------

   c. Patrón IIIc y Ib de la Ordenanza Nº 8133 - Uso del Suelo Industrial

2. Establecer la obligación asumida por LA INICIADORA de ejecución de obras de infraestructura, equipamientos sociales u otras a ser determinados por el Municipio cuyo valor será equivalente al del beneficio obtenido por las nuevas condiciones de fraccionamiento y/o uso del suelo, fijando asimismo forma de pago.----------

13417

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

Arq. DANIEL REY
Secretario de Desarrollo Urbano
Municipalidad de Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA
Oficialía Mayor

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

MUNICIPALIDAD DE CORDOBA

3. Establecer otras obligaciones asumidas por las partes en el marco del presente convenio.----------

III. MODIFICACIONES MARCO NORMATIVO:

A los efectos de la aplicación del presente convenio, se realizan los siguientes cambios normativos:----------

Las Parcelas designadas catastralmente como 33-03-013-192/193 se encuentran alcanzadas por los siguientes preceptos normativos vigentes:-----

- **Zona L** (Art 65. de la Ordenanza N° 8256 y mdif.) que establece como "…Zona de ubicación periférica, destinada fundamentalmente al asentamiento de actividades industriales o asimilables que producen molestias importantes al medio y usos rurales, quedando excluida la localización de planes de vivienda y estableciéndose un estricto control sobre la implementación del uso residencial individual en cuanto al número de unidades y accesoriedad de la misma…"
- **Patron IVb** (Punto 8.4.2 de la Ordenanza N° 8133 y modif.) "..Actividades que podrán localizarse en áreas predominantemente industriales e industriales - rurales, permitiéndose los máximos valores de superficie para todo tipo de actividad (Salvo las mencionadas en 8.5.) y en donde no se admitirá el uso residencial (Artículo 42). En este Patrón, para algunas actividades se fija localización específica (ej. curtiembres, fabricación de pasta de papel y destilación y fraccionamiento de alcoholes).."
- **Zona 8:** (Art 6 de la Ordenanza N° 8060) 25 mts y superficie 2.500 m^2 para urbanizaciones industriales y 50 mts y superficie 5.000 m^2 para fraccionamiento rural.

13417

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA

Arq. DANIEL REY
Secretario de Desarrollo Urbano
Municipalidad de Córdoba

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA
Prosecretaría Mayor

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

MUNICIPALIDAD DE CORDOBA

- De acuerdo al emplazamiento de las parcelas en cuestión, **33-03-013-192 y 193,** en la Ordenanza N° 13.131 Bases para el Plan de Ordenamiento del Área intermedia y Periferia, estas se emplazan colindante a patrones IIIc y Id.----------

A las parcelas designadas catastralmente como 33-03-013-192/193 les serán aplicables las siguientes condiciones de Ocupación, Fraccionamiento y Uso del Suelo: ----------

a) Fraccionamiento del Suelo, Ordenanza N° 8060 y modificatorias:----------
   - POLIGONO A: Zona 12 (Sup. mínima de parcela: 1350 m^2 /25 mts fte).
   - POLIGONO B: Zona 3 (Sup. mínima de parcela: 360 m^2/12m fte)

b) Usos del Suelo, Ordenanza N° 8133 y modificatorias:----------
   Las actividades económicas a desarrollarse en el emprendimiento, deberán cumplimentar con las exigencias de la Ordenanza N° 8133 y modif., y la Ordenanza N° 9843 y modif. que regula la localización de Grandes Superficies Comerciales. El uso del suelo admisible, será el establecido para los siguientes patrones, según lo indicado por la Ordenanza N° 13.131 Bases para el Plan de Ordenamiento del Área intermedia y Periferia, está previsto urbanización diferida, esta repartición considera que el patrón de usos de suelo recomendable sería:
   POLIGONO A - **Patrón IIIc**
   POLIGONO B - **Patrón Ib**

c) Ocupación del Suelo, Ordenanza N° 8256 y modificatorias:----------
   POLIGONO A - **ZONA K**
   POLIGONO B - **ZONA H1**

13417

IV. DETERMINACION DEL BENEFICIO PARA EL MUNICIPIO:

1. A los fines del presente Convenio Urbanístico, se entiende por BENEFICIO el incremento de la cantidad de parcelas resultantes por la

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA

Arq. DANIEL REY
Secretario de Desarrollo Urbano
Municipalidad de Córdoba

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA
Oficialía Mayor

AB. MARIA SELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

MUNICIPALIDAD DE CORDOBA

modificación normativa de fraccionamiento, ocupación y/o uso del suelo objeto de este Convenio Urbanístico. ----------

2. Para la determinación del valor del beneficio generado a partir del cambio normativo solicitado, se adoptó la metodología indicada por la Comisión de Convenios Urbanísticos que se adjunta como **ANEXO IV,** ascendiendo el beneficio a una cantidad no menor de:----------
Polígono A: 0,38 (cero treinta y ocho) unidades de parcelas de 1500m², equivalentes a 564,12m²; y Polígono B: 17,88 (diecisiete con ochenta y ocho) unidades de parcelas de 360m² cada una, equivalentes a 6.435,81m², conforme los parámetros propuesto por la citada Comisión, y según informe de Dirección de Planeamiento Urbano que se adjunta como **ANEXO II**.----------
3. El monto dinerario equivalente a la cantidad de lotes funcionales explicitadas en el Punto 2. se corresponde con la suma de **$272.595.765,48.- (Pesos Doscientos Setenta y Dos Millones Quinientos Noventa y Cinco Mil Setecientos Sesenta y Cinco con Cuarenta y Ocho Ctvos)**, conforme a la metodología indicada por la Comisión de Convenios Urbanísticos, y valuación efectuada por Dirección de Catastro al mes de octubre de 2023 que se adjunta como **ANEXO III**.-

13417

V. OBLIGACIONES DE LA INICIADORA:

De acuerdo a lo normado en el Artículo 15° a) de la Ordenanza N° 12.077, LA INICIADORA se compromete a la integración de la Participación Municipal en el Beneficio mediante el aporte de dinero en efectivo cuya manera se especifica en el presente Convenio.----------

1. LA INICIADORA se compromete a hacer efectiva la suma de Pesos de **$ 272.595.765,48.- (Pesos Doscientos Setenta y Dos Millones Quinientos Noventa y Cinco Mil Setecientos Sesenta y Cinco con Cuarenta y Ocho**

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA

Arq. DANIEL REY
Secretario de Desarrollo Urbano
Municipalidad de Córdoba

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA
Oficialía Mayor

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

MUNICIPALIDAD DE CORDOBA

Ctvos), correspondiente a la Participación del Municipio en el Beneficio. El plazo de integración de dicha suma se efectivizará en el plazo de dos (2) años, contados a partir de la promulgación de la Ordenanza que ratifica el presente Convenio por parte del Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba. La suma citada será destinada al Fideicomiso Fondo de Reparación Urbanística creado en el marco de lo dispuesto por los artículos 18,19 y 20 de la Ordenanza N° 12.016 y N° 12.035, la que será depositada en la entidad crediticia Banco Nación Cuenta 06 - E.P.J.$ N° 00596590424235 - CBU 0110659240065904242358 "Fideicomiso de Administración".----------

2. No obstante haberse otorgado el referido plazo, para facilitar a la Iniciadora la integración de la participación municipal en el Beneficio, en un todo de acuerdo con el art. 15° de la Ordenanza N° 12.077, queda expresamente aclarado que la Iniciadora sólo obtendrá el Beneficio al que se autoriza por el presente, una vez integrada la totalidad de la participación municipal en el Beneficio. Asimismo, las partes acuerdan que, ante el incumplimiento, total o parcial, de cualquiera de las obligaciones asumidas por la Iniciadora, el Municipio deberá intimarla en forma fehaciente para que en el plazo de 15 días hábiles dé fiel y exacto cumplimiento a la obligación correspondiente. Si vencido el término indicado, la Iniciadora no diere cumplimiento a las prestaciones motivo de la interpelación, el Municipio podrá resolver el Convenio Urbanístico dejando sin efecto las modificaciones normativas autorizadas por el presente, sin derecho de la Iniciadora a reclamar la restitución de lo que haya entregado a la Municipalidad de Córdoba, en razón del Convenio Urbanístico, ni su valor.----------

13417

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA

Arq. DANIEL REY
Secretario de Desarrollo Urbano
Municipalidad de Córdoba

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA
Oficialía Mayor

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

MUNICIPALIDAD DE CORDOBA

3. El monto convenido, al momento de su efectivo pago, deberá ser actualizado conforme a la variación de los parámetros determinados por el Art. 15 in fine vigentes a la firma del presente Convenio.----------
4. En definitiva la integración de la participación municipal en el Beneficio, deberá ser integrada de la siguiente manera:----------
   a) El veinticinco (25%) por ciento a los noventa días corridos contados a partir de la fecha de ratificación del presente Convenio;----------
   b) El veinticinco (25%) por ciento a los doce (12) meses contados a partir de la fecha de ratificación del presente Convenio.----------
   c) El saldo cincuenta (50%) por ciento a partir de mes trece (13) contados a partir de la fecha de ratificación del presente Convenio. El saldo deberá estar cancelado previo a que el Municipio emita el decreto de aprobación de la urbanización a desarrollar en la Parcela objeto del presente convenio o en el plazo máximo de 24 (veinticuatro) meses a contar desde la fecha de ratificación del presente acuerdo, lo que ocurra primero, vencido dicho plazo la Dirección de Catastro podrá actualizar el saldo pendiente.----------
5. La Iniciadora deberá dar cumplimiento con todas las disposiciones indicadas y con todas las demás normativas aplicables correspondientes.—

13411

VI. OBLIGACIONES DE LA MUNICIPALIDAD DE CORDOBA:

La Municipalidad de Córdoba se obliga a:

1. Facilitar, otorgándole prioridad y preferencia a la aprobación del loteo conforme Ordenanzas vigentes.----------

A. <u>CONDICION DE VALIDEZ:</u>

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA

Arq. DANIEL REY
Secretario de Desarrollo Urbano
Municipalidad de Córdoba

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA
Oficialía Mayor

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

MUNICIPALIDAD DE CORDOBA

I. El presente Convenio Urbanístico y la adecuación normativa resultante de su aplicación, deberá ser ratificado y sancionada respectivamente, por el Concejo Deliberante (CD). Si el mismo no fuere ratificado quedará sin efecto.----------

B. <u>JURISDICCION Y DOMICILIO</u>:

I. A todos los efectos judiciales y extrajudiciales derivados del presente Convenio Urbanístico las partes constituyen domicilio en los indicados ut supra y se someten expresamente a la jurisdicción de los Tribunales Provinciales de la Ciudad de Córdoba, renunciando expresamente a todo otro fuero o jurisdicción que les pudiere corresponder en virtud de normas legales vigentes o futuras. Estos domicilios podrán ser sustituidos por otros dentro de la misma localidad, mediante notificación practicada por telegrama colacionado o cualquier otro medio fehaciente.----------

Se firman dos ejemplares del mismo tenor y a un solo efecto en Córdoba, a los 23 días del mes de octubre del año 2023.----------

13417

Arq. DANIEL REY
Secretario de Desarrollo Urbano
Municipalidad de Córdoba

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA
Oficialía Mayor

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

MUNICIPALIDAD DE CORDOBA

ANEXOS AL CONVENIO URBANÍSTICO

ANEXO I: – Matrículas de los inmueble

ANEXO II: Informe Dirección de Planeamiento Urbano

ANEXO III: Informe Dirección de Catastro

ANEXO IV: Informe Comisión de Convenios Urbanisticos

Arq. DANIEL REY
Secretario de Desarrollo Urbano
Municipalidad de Córdoba

13417

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA
Oficialía Mayor

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

ANEXO I

13417

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA
Oficialía Mayor

ABG. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

1-MATRICULA: 1518308 **2-DEPARTAMENTOS:** 11 **3-CUENTA:** 11-01-4026481-4	*PROVINCIA DE CORDOBA* *REGISTRO GENERAL DE LA PROVINCIA*	**A**	

4-NOMENCLATURA: UR D: 11 Ped: 1 Pue: 1 C: 33 S: 3 Mz: 13 P: 192 PH: 0 | RU D: Ped: Hoja: P:

5-DESCRIPCION DEL INMUEBLE: LOTE DE TERRENO UBICADO EN CALLE CAÑADA DE GOMEZ SIN MUERO, MUNICIPIO DE ESTA CDAD DE CBA, DPTO CAPITAL QUE SE DESIGNA COMO LOTE 192, que//// mide y linda: partiendo del vertice D, con rumbo Nor-Este (linea D-E)16,02 mts, lindando con calle Icaño; desde el vertice E (linea E-F), 187,58 mts, lindando con parcela/ 21; desde el vertice F (linea F-G), 260,26 mts, lindando con parcela 21; desde el vertice G(linea G-H) 209,17 mts, lindando con parcela 162, desde el vertice H (linea H-// I)130,52 mts, lindando con parcela 162 ,163, 159 y 31; desde el vertice I (linea I-9), 86,29 mts, lindando con parcela 148; desde el vertice 9 (linea 9-8), 30,05 mts;///// desde el vertice 8 (linea 8-7), 25,37 mts; desde el vertice 7 (linea 7-6) 31,13 mts; desde el vertice 6 (linea 6-5)32,87 mts; desde el vertice 5 (linea 5-4), 24,72 mts;/// desde el vertice 4 (linea 4-3)30,16 mts; desde el vertice 3(linea 3-2) 46,35 mts; desde el vertice 2 (linea 2-1) 21,06 mts, lindando en todos estos tramos, con Arroyo La// Cañada; desde el 1 (linea 1-A), 416,87 mts, lindando con parcela 22; desde el vertice A(linea A-B)164,43 mts, lindando con calle Cañada de Gomez; desde el vertice B(linea B-C)222 mts, lindando con parcela 186; y desde el vertice C (linea C-D),359,44 mts, lindando con parcelas 186,187, 188, 189, 190 y 191.con una SUPERFICIE TOTAL DE 14 HA/// 108,96 M2//

6-ANTECEDENTE DOMINIAL: Folio Real: Mat: 1437681 Rep: 0 PH: 00000;

7-PLANO: 167196,expte. 0033-070835/2012;

a) Titulares sobre el Dominio	Proporción	b) Gravámenes-Restricciones-Otros Der.Reales	c) Cancelaciones	d) Certificaciones
1)1.ABARCA, Carlos Alberto (hoy su sucesion): arg. de 40 años de edad, mayor de edad, Domic.en calle Segunda Lavalleja N° 1141// Cdad.capital Prov.CORDOBA.-/////////////////////////////////// PROT.PLANO DE MENSURA - Esc.N°264 del 15/07/2014, Reg.202////// Escrib.VELEZ FUNES. Cert.Nro.32781 del 03/07/2014;D° 26076 del// 12/08/2014;Cba. 28/04/2016;C°:C.SEGOVIA;F°:C.SEGOVIA;02/05/2016/	100%	1)CESION DE DERECHOS HEREDITARIOS://///// CEDENTES.ABARCA JAIME JOSE DAVID, ABARCA/ CARLOS FERNANDO.CESIONARIOS:ABARCA/////// PATRICIA JUANA, ABARCA CLARA MERCEDES,/// ABARCA MARIA DEL CARMEN, ABARCA SUSANA/// MARIA.INF.NOT.12394.EXP.06-04-/////////// 2015,PCIO$80.000,D°229/12-08-2014.OF.31-/ 08-2015.;Cba. 28/04/2016;C°:C.SEGOVIA;F°: C.SEGOVIA;02/05/2016//////////////////////	1)CANCELACION CANCELACIÓN DE/ LITIS E INDISP. relac.en b-2; Ord.por JUZG 1A INST CIV///// COM 22A NOM-SEC, en autos:/// CAMINOS DE LAS SIERRAS S.A. C /OLMEDO ENRIQUE FERNANDO-//// EXPROPIACION-EXPTE.N°6942267; resol. Auto: 143 del 19/06/// 2020;D° 6823 del 13/07/2021;/ Cba. 19/07/2021;C°:J.SOSA;F°: J.SOSA;19/07/2021///////////	32781/1-7-2014, VTA.REG./ 202,ESC.VELEZ.FUNES.VIG./ 03-07-2014.;Cba. 28/04/// 2016;C°:C.SEGOVIA;F°:C.// SEGOVIA;02/05/2016///////
2)1.OLMEDO, Enrique Fernando: arg., nac.el 12/02/1972, mayor de/ edad, DNI 22.564.387, CUIL 20-22564387-4, cas. en 1ras. nup.con GRACIELA SUSANA DONOSO; Domic.en IMPIRA ESQ.CAÑADA DE GOMEZ//// Prov.CORDOBA.-/// VENTA POR TRACTO - Esc.N°265 del 15/07/2014, Reg.202 Escrib./// VELEZ FUNES. Cert.Nro.32781 del 03/07/2014 Precio: PESOS 1.250./ 000,00;CON OTRO INMUEBLE;D° 26077 del 12/08/2014;Cba. 02/05/2016 ;C°:C.SEGOVIA;F°:C.SEGOVIA;02/05/2016///////////////////////////	100%	2)LITIS E INDISPONIBILIDAD Ordenado por// juzg.CC 22° NOM., secret.ISAIA, en autos: "CAMINOS DE LAS SIERRAS S.A C/ OLMEDO//// FERNANDO - EXPROPIACION";D° 479 del 26/04 /2018;Cba. 07/05/2018;C°:J.GODOY;F°:J./// GODOY;07/05/2018/////////////////////////		Nro.46920 del 19/07/2021. VTA.-Reg.63-Esc.OLMEDO,// Julieta.-;Vig. 20/07/2021 ;C°:C.GALLARDO;F°:C.///// GALLARDO;20/07/2021//////
3)1.PARGA DEFILIPPI Agustin: arg., nac.el 24/08/1982, mayor de// edad, DNI 29.751.220, CUIL 20-29751220-0, cas.con Rocio//////// Aguilera Di Fulvio; .-///////////////////////////////////	1/2			Nro.104882 del 23/12/2021 . ACEPTACION-Reg.157-Esc. RODOLFI, Gustavo Alberto. -;Vig. 28/12/2021;C°:M.// ALFONSO;F°:M.ALFONSO;28// 12/2021//////////////////
2.CORNET, Santiago: arg., nac.el 02/08/1982, mayor de edad, DNI/ 29.607.731, CUIT 20-29607731-4, cas. en 1ras. nup.con Maria//// Jose Parga Defilippi; Domic.en Gumersindo Sayago 2337, cdad.Cba	1/2			

ALTA

Fecha: 02/05/2016
Registró: C.SEGOVIA; J.GODOY
Verificó: SEGOVIA Cecilia Soledad

>>

Registro de la Propiedad

Nombre:
Olmedo Paola Jimena

Nro. Solicitud:
202390813392

DNI:
27655894

CUIT:
27276558949

N° Único:
2023654120

Medida:
PUH - 275833 / 2023

Fecha de Emisión:
24/10/2023 12:57:59 PM

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

13417

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

Registro de la Propiedad

Nombre:
Olmedo Paola Jimena

Nro. Solicitud:
202390813392

DNI:
27655894

CUIT:
27276558949

N° Único:
2023654120

Medida:
PUW - 275833 / 2023

Fecha de Emisión:
24/10/2023 12:57:59 PM

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA
Oficialía Mayor

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

1-MATRICULA: 1518308

PROVINCIA DE CORDOBA - REGISTRO GENERAL DE LA PROVINCIA

a) Titulares sobre el Dominio	Proporción	b) Gravámenes-Restricciones-Otros Der.Reales	c) Cancelaciones	d) Certificaciones
..-// VENTA JUNTO A OTRO LOTE - Esc.N°109 del 26/07/2021, Reg.63///// Escrib.OLMEDO, Julieta. Cert.Nro.46920 del 20/07/2021 Precio:/// U$S 1.378.370,00;D° 27711 del 03/08/2021;Cba. 09/08/2021;C°:J.// GODOY;F°:J.GODOY;09/08/2021//////////////////////////////////				
4)DOMINIO FIDUCIARIO:// 1.CORDOBA INVESTMENT TRUST S.A.S. (ACTUANDO COMO FIDUCIARIO DEL/ FIDEICOMISO INMOBILIARIO BOULEVARD URBANO): CUIT 30-71699127-6;/ Domic.en Ituzaingo Nro.129 Piso 3 Depto.A Cdad.Córdoba Prov.//// CORDOBA.-// ACEPTACION DE COMPRA - Esc.N°117 del 30/12/2021, Reg.157 Escrib .MANZANO FONTAINE, Andres Pedro (Adsc.). Cert.Nro.104882 del 28/ 12/2021 Precio: U$S 1.387.370,00;(Junto con otro lote).;D° 2661/ del 10/01/2022;Cba. 23/02/2022;C°:L.CURETTI;F°:L.CURETTI;23/02// 2022//	100%			

>>

13417

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE CIUDAD DE CORDOBA

Registro de la **Propiedad**

Nombre:
Olmedo Paola Jimena

Nro. Solicitud:
202390813392

DNI:
27655894

CUIT:
27276558949

N° Único:
2023654120

Medida:
PUM - 275833 / 2023

Fecha de Emisión:
24/10/2023 12:57:59 PM

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

ESCRIBANA PROVINCIAL

CONCEJO DELIBERANTE CIUDAD DE CORDOBA
Oficialía Mayor

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

1-MATRICULA: 1518308		*PROVINCIA DE CORDOBA* *REGISTRO GENERAL DE LA PROVINCIA*	**ANEXO1**

5-DESCRIPCION DEL INMUEBLE: NOTA:LAS PARCELAS 192 Y 193 FORMAN UNA SOLA UNIDAD ECONOMICA Y NO PODRAN SER TRANSFERIDAS EN FORMA INDIVIDUAL.////////////////////////////

ALTA

Fecha: 02/05/2016
Registró: C.SEGOVIA; J.GODOY
Verificó: SEGOVIA Cecilia Soledad

>>

13417

Registro de la **Propiedad**

Nombre:
Olmedo Paola Jimena

Nro. Solicitud:
202390813397

DNI:
27655894

CUIT:
27276558949

N° Único:
2023654121

Medida:
PUW - 275834 / 2023

Fecha de Emisión:
24/10/2023 12:58:23 PM

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

ABG. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

1-MATRICULA: 1518309
2-DEPARTAMENTOS: 11
3-CUENTA: 11-01-4026482-2

PROVINCIA DE CORDOBA
REGISTRO GENERAL DE LA PROVINCIA

A

4-NOMENCLATURA: UR D: 11 Ped: 1 Pue: 1 C: 33 S: 3 Mz: 13 P: 193 PH: 0 | RU D: Ped: Hoja: P:

5-DESCRIPCION DEL INMUEBLE: LOTE DE TERRENO UBICADO EN CALLE CAÑADA DE GOMEZ SIN NUERO, MUNICIPIO DE ESTA CDAD DE CBA, DPTO CAPITAL QUE SE DESIGNA COMO LOTE 193, que//// mide y linda: partiendo del vertice11, con rumbo Sud-Este (linea11-10)17,28 mts, lindando con calle Arroyo La Cañada; desde el vertice 10 (linea 10-J), 15,49 mts, lindando con parcela 148; desde el vertice J (linea J-15), 106,79 mts, lindando con parcela 22; desde el vertice 15(linea 15-14) 13,47 mts, desde el vertice 14 (linea 14-13) 32,56/ mts, desde el vertice 13 (linea 13-12), 28,09 mts; desde el vertice 12 (linea 12-11), 24,83 mts;lindando en todos estos tramos, con Arroyo La Cañada.con una SUPERFICIE//// TOTAL DE 1595,23 M2//////// NOTA:LAS PARCELAS 192 Y 193 FORMAN UNA SOLA UNIDAD ECONOMICA Y NO PODRAN SER TRANSFERIDAS EN FORMA INDIVIDUAL.////////

6-ANTECEDENTE DOMINIAL: Folio Real: Mat: 1437681 Rep: 0 PH: 00000;

7-PLANO: 167196,expte. 0033-070835/2012;

a) Titulares sobre el Dominio	Proporción	b) Gravámenes-Restricciones-Otros Der.Reales	c) Cancelaciones	d) Certificaciones
1)1.ABARCA, Carlos Alberto (hoy su sucesion): arg. de 40 años de edad, mayor de edad, Domic.en calle Segunda Lavalleja N° 1141/ Cdad.capital Prov.CORDOBA.-/////// PROT.PLANO DE MENSURA - Esc.N°264 del 15/07/2014, Reg.202/// Escrib.VELEZ FUNES. Cert.Nro.32781 del 03/07/2014;D° 26076 del/ 12/08/2014;Cba. 28/04/2016;C°:C.SEGOVIA;F°:C.SEGOVIA;02/05/2016/	100%	1)CESION DE DERECHOS HEREDITARIOS:/// CEDENTES.ABARCA JAIME JOSE DAVID, ABARCA/ CARLOS FERNANDO.CESIONARIOS:ABARCA/// PATRICIA JUANA, ABARCA CLARA MERCEDES,/// ABARCA MARIA DEL CARMEN, ABARCA SUSANA/// MARIA.INF.NOT.12394:EXP.06-04-/////// 2015,PCIO$80.000,D°229/12-08-2014.OF.31-/ 08-2015.;Cba. 28/04/2016;C°:C.SEGOVIA;F°: C.SEGOVIA;02/05/2016///////		32781/1-7-2014, VTA.REG./ 202,ESC.VELEZ.FUNES.VIG./ 03-07-2014.;Cba. 28/04/// 2016;C°:C.SEGOVIA;F°:C.// SEGOVIA;02/05/2016///////
2)1.OLMEDO, Enrique Fernando: arg., nac.el 12/02/1972, mayor de/ edad, DNI 22.564.387, CUIL 20-22564387-4, cas. en 1ras. nup.con GRACIELA SUSANA DONOSO; Domic.en IMPIRA ESQ CAÑADA Prov.//////// CORDOBA.-/////// VENTA POR TRACTO ABV. - Esc.N°265 del 15/07/2014, Reg.202/// Escrib.VELEZ FUNES. Cert.Nro.32781 del 03/07/2014 Precio: PESOS/ 1.250.000,00;CON OTRO INMUEBLE;D° 26077 del 12/08/2014;Cba. 02// 05/2016;C°:C.SEGOVIA;F°:C.SEGOVIA;02/05/2016///////	100%			Nro.46922 del 19/07/2021. VTA.-Reg.63-Esc.OLMEDO,// Julieta.-;Vig. 20/07/2021 ;C°:C.GALLARDO;F°:C./// GALLARDO;20/07/2021//////
3)1.PARGA DEFILIPPI Agustin: arg., nac.el 24/08/1982, mayor de// edad, DNI 29.751.220, CUIL 20-29751220-0, cas.con Rocio//////// Aguilera Di Fulvio; .-/////// 2.CORNET, Santiago: arg., nac.el 02/08/1982, mayor de edad, DNI/ 29.607.731, CUIT 20-29607731-4, cas. en 1ras. nup.con Maria//// Jose Parga Defilippi; Domic.en Gumersindo Sayago 2337, cdad.Cba	1/2 1/2			Nro.104881 del 23/12/2021 , ACEPTACION-Reg.157-Esc. RODOLFI, Gustavo Alberto. -;Vig. 28/12/2021;C°:M.// ALFONSO;F°:M.ALFONSO;28// 12/2021///////////////

ALTA
Fecha: 02/05/2016
Registró: C.SEGOVIA; C.GALLARDO
Verificó: SEGOVIA Cecilia Soledad

>>

13417

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

Registro de la **Propiedad**

Nombre:
Olmedo Paola Jimena

Nro. Solicitud:
202390813397

DNI:
27655894

CUIT:
27276558949

N° Único:
2023654121

Medida:
PUM - 275834 / 2023

Fecha de Emisión:
24/10/2023 12:58:23 PM

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA
Oficialía Mayor

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

1-MATRICULA: 1518309

PROVINCIA DE CORDOBA - REGISTRO GENERAL DE LA PROVINCIA

a) Titulares sobre el Dominio	Proporción	b) Gravámenes-Restricciones-Otros Der.Reales	c) Cancelaciones	d) Certificaciones
..-// VENTA JUNTO A OTRO LOTE - Esc.N°109 del 26/07/2021, Reg.63//// Escrib.OLMEDO, Julieta. Cert.Nro.46922 del 20/07/2021 Precio:/// U$S 1.378.370,00;D° 27711 del 03/08/2021;Cba. 09/08/2021;C°:J.// GODOY;F°:J.GODOY;09/08/2021//////////////////////////////////				
4)DOMINIO FIDUCIARIO:// 1;CORDOBA INVESTMENT TRUST S.A.S. (ACTUANDO COMO FIDUCIARIO DEL/ FIDEICOMISO INMOBILIARIO BOULEVARD URBANO): CUIT 30-71699127-6;/ Domic.en Ituzaingo Nro.129 Piso 3 Depto.A Cdad.Córdoba Prov.//// CORDOBA.-// ACEPTACION DE COMPRA - Esc.N°117 del 30/12/2021, Reg.157 Escrib .MANZANO FONTAINE, Andres Pedro (Adsc.). Cert.Nro.104881 del 28/ 12/2021 Precio: U$S 1.387.370,00;(Junto con otro lote).;D° 2661/ del 10/01/2022;Cba. 23/02/2022;C°:L.CURETTI;F°:L.CURETTI;23/02// 2022//	100%			

>>

13417

ANEXO II

13417

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA
Oficialía Mayor

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

Exp. 002.019	Año 23	Folio

Secretaría de Desarrollo Urbano | Dirección de Planeamiento Urbano | Municipalidad de Córdoba

Córdoba, 20 de octubre de 2023

Ref. Expte. N° : 002.019/2023
Iniciador : CORDOBA INVESTMENT TRUSTS S.A.S. -
Asunto : Inicia procedimiento de convenio urbanístico – Planeamiento Urbano

D. 33 - **Z.** 03 - **M.** 013- **P.** 192/193

Visto el expediente de referencia, mediante el cual la Sr. CORNET, Santiago DNI Nº 29.607.731, en carácter de titular de la sociedad CORDOBA INVESTMENT TRUSTS S.A.S., titular de la parcela 33-03-013-192 y 193, actuando como fiduciaria el "FIDEICOMISO BOULEVARD URBANO" que solicita la aprobacion de un convenio urbanistico en el marco de la Ordenanza N°12.077, esta Dirección **reitera y amplia informe realizado a fs. 29 a 35.:**

Normativa Vigente:

De acuerdo a lo establecido en el Art.8º de la Ord. Nº 12.077, se informa que las parcelas con Designación Catastral 33-03-013-192 y 193, se encuentran afectadas en parte o en su totalidad por las siguientes condiciones normativas:

- **Zona L** (Art 65. de la Ord. 12.483/15 que modifica a la Ordenanza N° 8256/86) que establece como "...Zona de ubicación periférica, destinada fundamentalmente al asentamiento de actividades industriales o asimilables que producen molestias importantes al medio y usos rurales, quedando excluida la localización de planes de vivienda y estableciéndose un estricto control sobre la implementación del uso residencial individual en cuanto al número de unidades y accesoriedad de la misma..."
- **Patron IVb** (Art 8.4.2 De la Ordenanza N° 8133/85) "..Actividades que podrán localizarse en áreas predominantemente industriales e industriales - rurales, permitiéndose los máximos valores de superficie para todo tipo de actividad (Salvo las mencionadas en 8.5.) y en donde no se admitirá el uso residencial (Artículo 42). En este Patrón, para algunas actividades se fija localización específica (ej. curtiembres, fabricación de pasta de papel y destilación y fraccionamiento de alcoholes).."
- **Zona 8:** (Art 6. De la Ordenanza N° 8060/85) 25 mts y superficie 2.500 m2 para urbanizaciones industriales y 50 mts y superficie 5.000 m2 para fraccionamiento rural.
- De acuerdo al emplazamiento de las parcelas en cuestión, **33-03-013-192 y 193,** en la Ordenanza N°13.131 Bases para el Plan de Ordenamiento del Área intermedia y Periferia, **estas se emplazan colindante a patrones IIIC y Id.**

Vale aclarar que parte de las parcelas se encuentran afectadas por la Ordenanza N° 12.699, con fecha 7 de septiembre de 2017, para la obra "Boulevard de Enlace entre Ruta Nacional N°20 y Av. De Circunvalación". Ésta fue modificada por la Ordenanza N°13.287, con fecha 9 de septiembre de 2022, copias adjuntas a fs. 24 a 26.

II- JURIDICO-TITULARIDAD: (art. 7.1 de la de la Ordenanza Nº12.077/12)

Según lo previsto en Art.7º de la Ordenanza 12.077/12, se destacan los siguientes aspectos:

- A foja 8 obra plano de mensura para expropiación visado por la Direccion General de Catastro con fecha de 4 de mayo
- A foja 9 obra plano de mensura con la nueva propuesta de subdivisión, sin aprobación.
- A foja 11 a 12 obra fotocopias certificadas del instrumento constitutivo del fideicomiso, Cordoba Investment trusts SAS
- A foja 14 obra el contrato de fideicomiso inmobiliario "Boulevard urbano"
- A fojas 14 -16 del folio único 14 obra escritura N°109 que trata de la compra de los lotes 192/193 a nombre de Parga Defilippi, Agustin y Cornet, Santiago
- A fojas 17 del fonio único 14 obra fotocopia de matricula con fecha 10/10/2020 de la parcela 33-03-013-192.
- A Fojos 18 al reves y 20 obra de la ordenanza N°12.699 que trata sobre la expropiacion parcial de las parcela 192, fotocopia de plano de mensura y decreto N3106
- A folio unico 17 obra fotocopias certificadas de Escritura N°117 sección A, con fecha 30 de diciembre de 2021, Acorde Santiago Cornet como administrador de Cordoba Investment Trust S.A.S.
- A folio 20 obra fotocopia de matricula de la parcela 193 con fecha 09/08/2021
- A folio 24 -26 obra fotocopia de la ordenanza N°12.699 y N°13.287

13417

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

Oficialía Mayor

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

Exp. 002.019	Año 23	Folio

Secretaría de Desarrollo Urbano | Dirección de Planeamiento Urbano | Municipalidad de Córdoba

IV-DESCRIPCIÓN FISICA DEL PREDIO: (art. 7.3 de la de la Ordenanza N°12.077/12)

Situación urbana del predio:

Es un área que se caracteriza por su situación periférica de la ciudad de Córdoba y en el transcurso del tiempo, por su dinámica de cambio se fue consolidando con usos de suelo residenciales, comerciales e industriales

Descripción física del predio:

El predio compuesto por la parcela 32-03-013-192/193 según plancheta catastral tiene parcela 192=139805,56 m2 y 193=1695,88 m2 a fs. 46 a 49. Y según nota presentada a fs3 por el recurrente la parcela 192=140108,96 m2 y 193=1595,23 m2.

De acuerdo a la imagen satelital la parcela se encuentra sin actividad industrial y rural aparente con vegetación importante.

V- SITUACIÓN URBANA DEL PREDIO: (art. 7.4 de la de la Ordenanza N°12.077/12)

La parcela que motiva la consulta, se ubica en el sector Sur-Oeste de la ciudad, por fuera de la Avenida de Circunvalación, y estas parcelas se encuentran sujetas a expropiación por la Ordenanza 12.699 y en la Ordenanza N°13287, donde se establece: "Art. 2 : Las medidas y superficie serán las que resulten de mensuras a ejecutar por la Dirección de Catastro Municipal en acuerdo con los organismos técnicos competentes provinciales y municipales."

Es un área que se caracteriza por el bajo completamiento y consolidación urbana, con barrios de características sociales, observándose la presencia de gran cantidad de predios vacantes, tanto en áreas de uso residencial e industrial.

13417

VI-PROPUESTA:

Según se desprende de lo manifestado a folio único 33° y nota aclaratoria a fs. 46° el recurrente solicita el encuadramiento de los inmuebles de referencia en los términos de la Ordenanza N° 12.077/12 de Convenios Urbanísticos, a los efectos de modificar las condiciones de Fraccionamiento, Uso y Ocupación del Suelo, para viabilizar un desarrollo urbanístico del inmueble y su entorno.

A tales efectos, solicitan las siguientes condiciones normativas:

- **Ocupación del Suelo Ord. 8256/86: ZONA k / H1**
- **Fraccionamiento del suelo Ord. 8060/85: Zona 3: 12 mts de frente y 360 m2 de superficie y/o Zona 12: 25 mts de frente y 1350 m2 de superficie**
- **Uso del Suelo Ord. 8133/85: Patron IIIc y Ib**

VII-EVALUACIÓN:

Ante lo expuesto y analizado el caso, se pueden hacer las siguientes consideraciones:

Situación urbana y relación con el entorno:

La parcela en cuestión se localiza al sur-oeste de la ciudad por fuera de la avenida de Circunvalación y está sujeta al "Boulevard de Enlace entre Ruta Nacional N°20 y Av. De Circunvalación".

Por ello se solicitó informe al Departamento de Ingenieria de tránsito de la Dirección de Tránsito y educación vial, adjunto a fs. 40, que indican que **no tienen objeción** sobre el cambio de zona.

Aspecto socio económico

Esta repartición considera que la consolidacion de la presente urbanizacion deberá contemplar usos residenciales y actividades de servicios (comerciales/logísticos) sobre el corredor del bulevar de enlace. Además, considerar una densidad media, aportará una mejora y diversificación de la oferta habitacional para el área. El completamiento de los vacíos urbanos con usos residenciales y usos mixtos aportarán habitabilidad y seguridad al sector.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

Exp. 002.019	Año 23	Folio

Secretaría de Desarrollo Urbano | Dirección de Planeamiento Urbano | Municipalidad de Córdoba

Aspecto ambiental

El inmueble que motiva la solicitud, se localiza en un área que presenta una dominancia de uso residencial con distintos niveles de consolidación, en convivencia con actividades industriales/logisticas.
Ante esta situación se solicitó informe a la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental y Cambio Climatico, adjuntado a fs. 35 y 37 obra, que dice: *"...**no ve objeción** respecto a la solicitud de cambio de uso del suelo..."*
Se recomienda que el **proyecto deberá evitar aumentar el índice FIS** (Factor Impermeabilización del Suelo). Y también se sugiere destinar 5% más de superficie con destino a Espacio Verde público de lo dispuesto por el Art. 67° de la Ordenanza de Fraccionamiento N° 8060/85 (15% de espacios verdes y equipamiento) para colaborar con mayor superficie de absorción del suelo.
Por ello esta dirección considera que el proyecto deberá realizar un gran aporte cualitativo y cuantitativo en relación a los espacios verdes públicos tratados con vegetación autóctona, lagunas de retardo y equipamientos comunitarios, tan necesarios para el sector.

Infraestructura y servicios

A fs. 42 obra informe de la Dirección de Redes Sanitarias y Gas que dice: "Que la parcela **no es frentista a red colectora cloacal habilitada por la Municipalidad Córdoba."**
A fs. 39 obra informe de la Dirección de Obras Viales que dice: " toma conocimiento de lo actuado y del informe de la Direccion de planeamiento Urbano."

VIII-MÉRITO PARA LA APLICACIÓN DEL CONVENIO: (art. 21 de la de la Ordenanza N°12.077/12)
La presente repartición considera que la propuesta posee mérito para propiciar la instrumentación de un Convenio Urbansitico por cumplir con el inciso c) Art. 2 de la mencionada ordenanza que dice:

> ***"...c) Alcanzar transformaciones urbanísticas y estructurales en áreas de la Ciudad con mayor rapidez de ejecución y menor afectación de recursos públicos..."***

Además, esta Dirección entiende que la propuesta amerita su evaluación en los términos de la Ord. 12.077/12, pudiéndose viabilizar la concreción de un Convenio Urbanístico condicionado por los requerimientos antes mencionados, **con el objeto de realizar un cambio de zona para la realización de una urbanización/loteo donde se puedan realizar viviendas** en parcelas de superficie mínima de 250 m2, hasta dos unidades funcionales de viviendas por parcela, y **actividades de servicios** (comerciales/logisticas) sobre el corredor futuro del Bulevar de Enlace.

Para ello, en concordancia con las argumentaciones precedentes, y a los fines de atenuar el impacto del emprendimiento en la infraestructura existente, esta Dirección considera que se podrían propiciar variaciones al marco normativo, **debiendo cumplimentar con las siguientes condiciones urbanísticas:**

a) Vialidad y Espacio Público
- Para la concreción del presente anteproyecto se deberá cumplir con lo solicitado por el informe realizado por el Departamento de Ingenieria de tránsito de la Dirección de Tránsito y educación vial, adjunto a fs. 40.
-Se recomienda que la materialización de la calzada sea con pavimentos permeables para evitar aumentar el índice FIS (Factor Impermeabilización del Suelo).
-En virtud de la dotación de espacios verdes y equipamientos, se sugiere que el aporte de porcentaje de superficie sea 5% superior a lo establecido por la normativa vigente y que se materialice en medio de la urbanizacion generando una centralidad en el barrio y que permita, conjuntamente con el equipamiento, sea un nodo de intercambio social.

b) Fraccionamiento del Suelo, Ordenanza de Fraccionamiento N°8060/85 y modificatorias:

POLIGONO A - Zona 12: Superficie mínima de parcela: 1350 m² /25 mts frente

POLIGONO B - Zona 3 : Superficie mínima de parcela: 360 m²/12m frente

c) Usos del Suelo, Ordenanza de Usos del Suelo N°8133/85 y modificatorias:

13417

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

Oficialía Mayor

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

Exp. 002.019	Año 23	Folio

Secretaría de Desarrollo Urbano | Dirección de Planeamiento Urbano | Municipalidad de Córdoba

- Las actividades económicas a desarrollarse en el emprendimiento, deberán cumplimentar con las exigencias de la Ordenanza N° 8.133/85 y modificatorias, y la Ordenanza N° 9843/97 y modificatorias que regula la localización de Grandes Superficies Comerciales. El uso del suelo admisible, será el establecido para los siguientes patrones, según lo indicado por la Ordenanza **N°13.131** Bases para el Plan de Ordenamiento del Área intermedia y Periferia, está previsto urbanización diferida, esta repartición considera que el patrón de usos de suelo recomendable sería:

POLIGONO A – PATRON IIIc / POLIGONO B- PATRON Ib

d) Ocupación del Suelo, Ordenanza de Ocupación del Suelo N°8256/86 y modificatorias:

- condiciones similares a **ZONA K**
- Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 60 % (setenta por ciento)
- Factor de Ocupación Total (F.O.T.) Máximo: 1 (uno).
- Altura máxima de edificación: 10,50 m (diez metros con cincuenta centímetros) correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 2 (dos) plantas elevadas
- Retiros de Línea de Edificación: de frente: 4 mts.
- **Número Máximo de Unidades Funcionales de Vivienda por parcela hasta 2 (dos) viviendas.**

- condiciones **similares a ZONA H1**
- Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 70 % (setenta por ciento)
- Factor de Ocupación Total (F.O.T.) Máximo: 1 (uno).
- Altura máxima de edificación: 10,50 m (diez metros con cincuenta centímetros) correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 2 (dos) plantas elevadas
- Retiros de Línea de Edificación: de frente: 4 mts.
- **Número Máximo de Unidades Funcionales de Vivienda por parcela hasta 2 (dos) viviendas.**

13417

e) Infraestructura de servicios

-Para la concreción del presente anteproyecto se deberá cumplir con lo solicitado por los informes realizados por la Dirección de Redes Sanitarias y Gas, Departamento de Estudios y Proyectos a fs. 42°, por la Dirección de Obras Viales a fs. 39 y por el Departamento de Ingeniería de tránsito de la Dirección de Tránsito y educación vial a fs. 40. Y toda provisión de las obras de infraestructura que determina el Art. 74° de la Ord. 8060/85.

f)Impacto Ambiental

- En virtud de lo informado por la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental a fs. 35° Y 38°, y el proyecto deberá evitar aumentar el índice FIS (Factor Impermeabilización del Suelo) y alternativas de compensación a la alta impermeabilización resultante del nuevo fraccionamiento.
- Se sugiere destinar 5% más de superficie con destino a Espacio Verde público de lo dispuesto por el Art. 67 de la Ordenanza de Fraccionamiento N° 8060/85 (15% de espacios verdes y equipamiento) para colaborar con mayor superficie de absorción del suelo.

g) Variación de índices normativos

De acuerdo al plano adjunto a fs. 5 del folio unico 33 donde determinan las superficies a convenir, la superficie total es 122902 m2 y se indica:

POLIGONO A = 19.412,52 m (polígono frentista al futuro bulevar de enlace)

POLIGONO B = 103.489,48 m (zona residencial)

Para el cómputo del mayor aprovechamiento del suelo, se utiliza la metodología establecida en el Decreto 3982/18 (Reglamentario de la Ordenanza N°12077/12), según los siguientes criterios:

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA
Oficialía Mayor

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

Exp. 002.019	Año 23	Folio

Secretaría de Desarrollo Urbano | Dirección de Planeamiento Urbano | Municipalidad de Córdoba

CONVENIO URBANÍSTICO
CORDOBA INVESTMET TRUSTS SAS
DC: 33-03-013-192/193 // Exp. 002.019/2023

MAYOR APROVECHAMIENTO EN FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

33-03-013-192 140,108,96 m2
33-03-013-193 1595,23 m2

Superficie sujeta a Convenio Urbanistico		122.902,00		100%
	poligono A	19.412,52	m2	
	poligono B	103.489,48	m2	
ORDENANZA VIGENTE	**Ord.8060**	**8**	2500 m2 / 25m frente (*)	
POLIGONO A	**Ord.8256**	**L**	FOT=0,3 / FOS= 30% / 1 viv por parcela	
	Ord.8133	**IVb**	INDUSTRIAL	
SUP DESTINADO A URBANIZAR CON INDUSTRIA		19.412,52		
SUP CALLES		2.911,88		15% (**)
SUP A URBANIZAR USO RURAL		16.500,64		117 %
SUP EV		2.115,47		15 % s/Ord. 8060/85
RESERVA de INMUEBLES 2%		282,06		2 %(****)
1 SUP PARCELAS		14.103,11		
Sup mínima parcela		2.500,00	m2	
2 CANTIDAD DE PARCELAS		5,64	unidades de lote de 2500m2	

ORDENANZA VIGENTE	**Ord.8060**	**8**	2500 m2 / 25m frente (*)	
POLIGONO B	**Ord.8256**	**L**	FOT=0,3 / FOS= 30% / 1 viv por parcela	
	Ord.8133	**IVb**	INDUSTRIAL	
SUP DESTINADO A URBANIZAR CON INDUSTRIA		103.489,48		
SUP CALLES		15.523,42		15% (**)
SUP A URBANIZAR USO RURAL		87.966,06		117 %
SUP EV		11.277,70		15 % s/Ord. 8060/85
RESERVA de INMUEBLES 2%		1.503,69		2 %(****)
1 SUP PARCELAS		75.184,66		
Sup mínima parcela		2.500,00	m2	
2 CANTIDAD DE PARCELAS		30,07	unidades de lote de 2500m2	

ORDENANZA PROPUESTA	**Ord.8060**	**12**	1500 m2 / 25 mts frente	
POLIGONO A	**Ord.8256**	**K**	FOT=1 / FOS= 80% / 2 viv por parcela	
	Ord.8133	**IIIc**	usos mixtos	
SUP DESTINADO A URBANIZAR CON RESIDENCIA		19.412,52		
SUP CALLES		2.911,88		15% (**)
SUP A URBANIZAR LOTEO		16.500,64		117 %
SUP EV 10% +EC 5%		2.115,47		15 % (***)
RESERVA de INMUEBLES 2%		282,06		2 %(****)
3 **SUP PARCELAS RESIDENCIALES**		14.103,11		
Sup mínima parcela solicitada		1.500,00	m2	s/Ord. 8060/85
4 CANTIDAD DE PARCELAS		9,40	unidades de lote de 1500m2	
unidades de lote c/ normativa propuesta		9,40		
unidades de lote c/ normativa vigente		5,64		
5 **BENEFICIO**		3,76	unidades de lote de 1500m2	
6 (*****)**Participación Municipio 10%**		0,38	unidades de lote de 1500 m2	
		564,12 m2		

13417

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA
Mesa de Entrada Mayor

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

	ORDENANZA PROPUESTA	Ord.8060	3	360 m2 / 12mts frente
	POLIGONO B	Ord.8256	H1	FOT=1 / FOS= 70% / 2 viv por parcela
		Ord.8133	Ib	residencial/ usos mixtos
	SUP DESTINADO A URBANIZAR CON RESIDENCIA	103.489,48		
	SUP CALLES	15.523,42	15% (**)	
	SUP A URBANIZAR LOTEO	87.966,06	117 %	
	SUP EV 10% +EC 5%	11.277,70	15 % (***)	
	RESERVA de INMUEBLES 2%	1.503,69	2 %(****)	
3	**SUP PARCELAS RESIDENCIALES**	75.184,66		
	Sup mínima parcela solicitada	360,00 m2	s/Ord. 8060/85	
4	CANTIDAD DE PARCELAS	208,85	unidades de lote de 360m2	
	unidades de lote c/ normativa propuesta	208,85		
	unidades de lote c/ normativa vigente	30,07		
5	**BENEFICIO**	178,77	unidades de lote de 360m2	
6	(*****)**Participación Municipio 10%**	17,88	unidades de lote de 360m2	
		6.435,81 m2		

(*) según Ord. 11068 se encuentra por fuera del área de exclusión de URE Ord.10760/04
(**) *Se considera 15% de incidencia general de calles*
(***) *Se considera un 15% para Espacios Verdes y Equipamiento Comunitario s/Ord.8060/85*
(****) Se considera un 2% para el destino de Reserva de inmuebles s/Ord. 12.614
(*****) Se considera un 10% según inciso a) 3. Art. 14 de la Ord. 12.077 - urbanizable

13417

Es válido aclarar que, considerando que las parcelas de referencia se ubican en un área normada por condiciones de uso, ocupación y fraccionamiento del suelo de carácter **INDUSTRIAL**, donde se solicita un cambio al uso mixtos comercios, usos logísticos y residencial, el cálculo de mayor aprovechamiento del suelo por fraccionamiento deberá considerar inmuebles afectados a uso residencial de media densidad. Es decir, que el cambio a uso residencial solicitado implica un fraccionamiento de menores dimensiones.

En este sentido, y a los fines de definir de manera coherente este mayor aprovechamiento del suelo, y de acuerdo al Decreto N°3982/2018 que reglamenta el Artículo 14° de la Ordenanza N° 12077, se considera que se debe aplicar:

- el inciso a) Cuando la acción urbanística genere un cambio en el fraccionamiento y/o uso del suelo:
  - **a.1 Por cambio de las condiciones de Fraccionamiento del Suelo.**
  - **a.2 Por cambio de las condiciones de Uso del Suelo.**

La determinación del VUTm (valor unitario de la tierra libre de mejoras de mercado), deberá considerar casos de inmuebles que cuenten con las siguientes condiciones normativas:

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

POLIGONO A: (sup. 19412,52 m2)

- Fraccionamiento del Suelo asimilable a:
  Zona 12 – Ordenanza de Fraccionamiento N°8060/85 y modificatorias (parcelas de 1350mt/25m fr)
- Ocupación del Suelo asimilable a:
  Zona K - Ordenanza de Ocupación del Suelo N°8256/86 y modificatorias
  Factor de Ocupación del Suelo **(F.O.S.) máximo:60 %** (setenta por ciento)
  Factor de Ocupación Total **(F.O.T.) Máximo: 1 (uno).**

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA
Oficialía Mayor

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

Altura máxima de edificación: 10,50 m (diez metros con cincuenta centímetros) correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 2 (dos) plantas elevadas
Retiros de Línea de Edificación: **de frente: 4 mts.**
Número Máximo de Unidades de Vivienda por Parcela hasta 2 (dos) unidades.

- Uso del Suelo asimilable a:
  Patrón IIIc – Ordenanza de Usos del Suelo N°8133/85 y modificatorias

POLIGONO B: (103489,48m2)

- Fraccionamiento del Suelo asimilable a:
  Zona 3 – Ordenanza de Fraccionamiento N°8060/85 y modificatorias (parcelas de 360m2/12 m fr)
- Ocupación del Suelo asimilable a:
  Zona H1 - Ordenanza de Ocupación del Suelo N°8256/86 y modificatorias
  Factor de Ocupación del Suelo **(F.O.S.) máximo:70 %** (setenta por ciento)
  Factor de Ocupación Total **(F.O.T.) Máximo: 1 (uno).**
  Altura máxima de edificación: 10,50 m (diez metros con cincuenta centímetros) correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 2 (dos) plantas elevadas
  Retiros de Línea de Edificación: **de frente: 4 mts.**
  Número Máximo de Unidades de Vivienda por Parcela hasta 2 (dos) unidades.
- Uso del Suelo asimilable a:
  Patrón Ib – Ordenanza de Usos del Suelo N°8133/85 y modificatorias

13417

En virtud de lo expuesto, esta Dirección considera que la propuesta presentada reúne los méritos necesarios para la concreción de un convenio urbanístico con el objeto de realizar un cambio de zona para la realización de una urbanización/loteo de viviendas, quedando su viabilidad, factibilidad e índices definitivos, sujeto al cumplimiento de los requerimientos antes mencionados por las diferentes direcciones Obras Viales, Redes Sanitarias y Gas, Dirección de Tránsito y educación vial y Evaluación de Impacto Ambiental.

Además, se indica que corresponde la aplicación de lo establecido en el inciso h) del Artículo 103 de la Ord. N° 13.330/22:

Artículo 103.- DERECHOS de Oficina referidos a la Construcción de Obras, solicitudes de:

h) Estudios técnicos para factibilidad de Convenio Urbanístico (Art. 20 – Ord. N° 12.0771): 1% de la valuación fiscal de la obra que se va a ejecutar con un mínimo de $ 67.107,00 por cada inmueble.

Con todo lo informado, previa vista de Dirección, **PASEN** las presentes actuaciones a la Dirección de Catastro para la prosecución del trámite.

Natacha Gordillo
Arquitecta - UNC
Departamento de Planificación
Dirección de Planeamiento Urbano
Municipalidad de Córdoba

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO - MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA

Arq. FILIPPI MARIA JOSE
Directora de Planeamiento Urbano
Municipalidad de Córdoba

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

Melalía Mayor

S. MARIA SOLEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

ANEXO III

13417

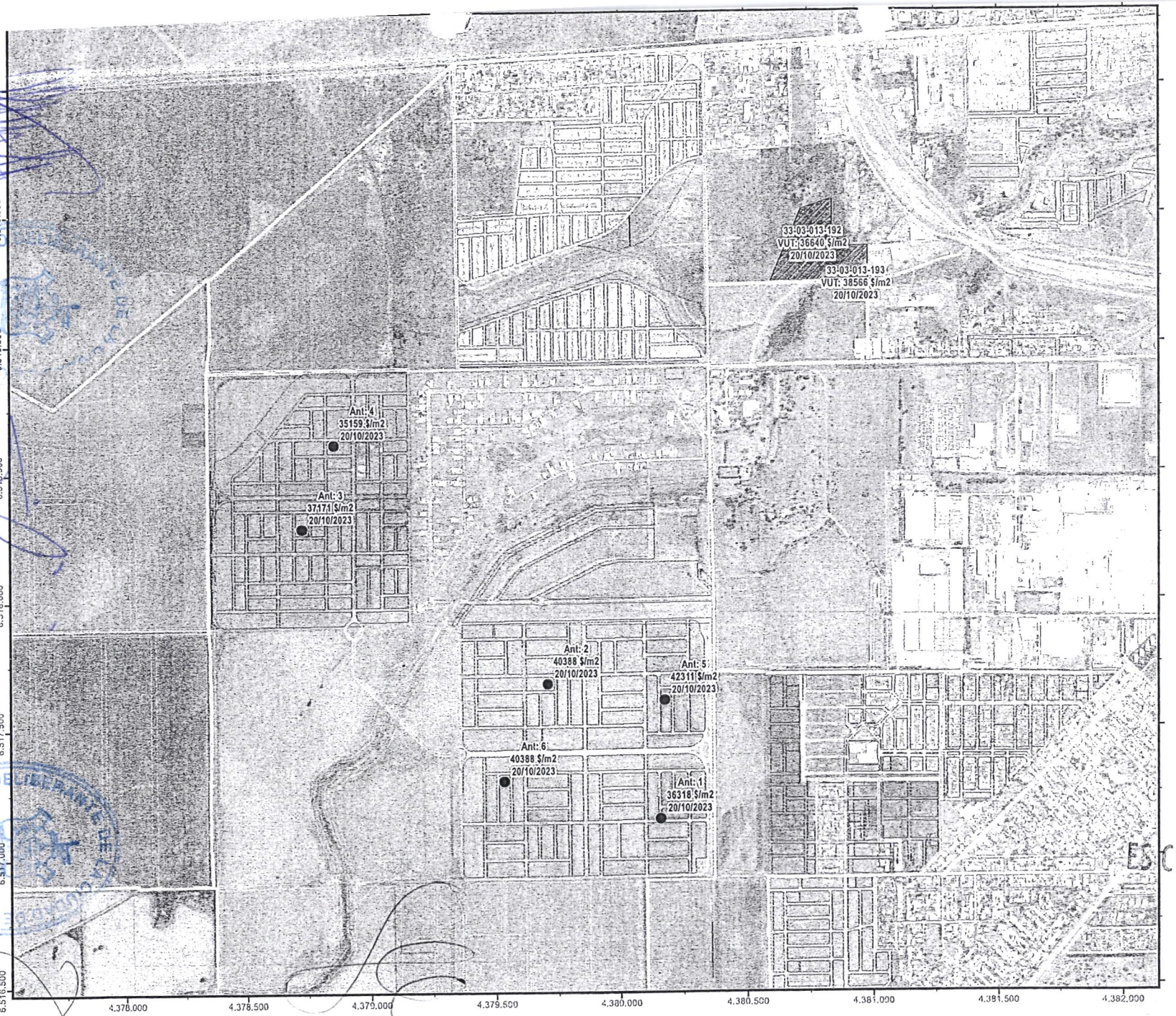
MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA
Oficialía Mayor

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba



N

UBICACIÓN
CIUDAD DE CÓRDOBA

Escala 1:400.000

REFERENCIAS

Los textos encontrados dentro de la Carta Imagen corresponden a nombres de barrios, arterias importantes y sitios de referencia.

Sitio de referencia
Epdo Municipal

INFORMACIÓN TÉCNICA

Mosaico satelital basado en imágenes WorldView-2 de 50 cm de resolución espacial, obtenidas el 6 de junio de 2013.

Procesamiento geométrico: ortorectificación a partir de 23 puntos GPS, imagen QuickBird año 2007 (ortorectificada) y modelo digital del terreno (DEM) disponible en "Global Land Cover Facility" (GLCF).

Exactitud de la georreferenciación: ± 3 mts, conforme controles de calidad realizados en marzo de 2014.

Proyección cartográfica: cilíndrica conforme de Gauss-Kruger, con meridiano de contacto en 63° oeste (faja 4) – Marco de referencia: POSGAR 94 (elipsoide WGS 84).

Procesamiento geométrico: ortorectificación a partir de 23 puntos GPS, imagen QuickBird año 2007 (ortorectificada) y modelo digital del terreno (DEM) de 15 m de resolución basado en imágenes Aster.

Documento diseñado y desarrollado por la Dirección de Catastro; propiedad intelectual de la Municipalidad de Córdoba. Se prohíbe su uso indebido y la reproducción total o parcial por cualquier medio de los datos sin autorización previa; en su caso se ejercerán las acciones legales correspondientes.

ESCALA 1:15.000

Escala válida para tamaño IRAM A3 (tabloide)

CARTOGRAFÍA OFICIAL DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA
Decreto Municipal N° 5673 de fecha 18-12-06

FECHA DE IMPRESIÓN: 20/10/2023

Dirección de Catastro
MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA

13417

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

Secretaria de Economía y Finanzas

Dirección de Catastro

Municipalidad de Córdoba

Exp. Nº:	2019/2023	PLANILLA DE ANTECEDENTES	División Análisis de Valores	Hoja Nº:
DC:	33-03-013-192/193		Zona de Análisis:	1
Fecha:	20/10/2023			

Datos del bien a tasar:

Cotización Dólar: Dólar mayorista BCRA $ 350,03 19/10/2023

Datos Generales de los Antecedentes						Valor Venta ($)	Mejora		Terreno					Coef. homogeneización				VUT (homogeneizado) $/m2
Nº	Nomenclatura / Domicilio	Tipo Inm. / Tipo Mon.	Valor Total ($ / US$)	Tipo Valor / Coef. Oferta	Fuente		Sup. (m2) / Categoría	Valor mejora ($)	Valor Tierra ($)	FOT / Sup. Edif.	Fte(m) / Sup. (m2)	Fdo(m) / CFF	VUT $/m2	Coef. Tras.	Coef. Ent.	Coef. Inf.	Coef. Total	
1	Solares de Manantiales	Baldío / USD	47.000	Oferta / 10 %	Inmobiliaria Cardozo Real Estate Business	$14.806.269		$0	$14.806.269	0,0	14,00 / 364	26,00 / 1,12	$36.318,36	1,00	1,00	1,00	1,00	$36.318,36
2	Terrazas de Manantiales	Baldío / USD	48.000	Oferta / 10 %	Inmobiliaria ALIANZA SUR	$15.121.296		$0	$15.121.296	0,0	12,00 / 360	30,00 / 1,04	$40.388,08	1,00	1,00	1,00	1,00	$40.388,08
3	Quebrada d Manantiales	Baldío / USD	48.000	Oferta / 10 %	Inmobiliaria E.M. Servicios Inmobiliarios	$15.121.296		$0	$15.121.296	0,0	17,00 / 360	21,00 / 1,13	$37.171,33	1,00	1,00	1,00	1,00	$37.171,33
4	Brisas de Manantiales	Baldío / USD	45.000	Oferta / 10 %	Inmobiliaria MAER INVERSIONES INMOBILIARIAS	$14.176.215		$0	$14.176.215	0,0	14,00 / 360	26,00 / 1,12	$35.159,26	1,00	1,00	1,00	1,00	$35.159,26
5	Prados de Manantiales	Baldío / USD	44.000	Oferta / 10 %	Clasificados La Voz	$13.861.188		$0	$13.861.188	0,0	12,00 / 315	30,00 / 1,04	$42.311,32	1,00	1,00	1,00	1,00	$42.311,32
6	Colinas de Manantiales	Baldío / USD	48.000	Oferta / 10 %	Argenprop	$15.121.296		$0	$15.121.296	0,0	12,00 / 360	30,00 / 1,04	$40.388,08	1,00	1,00	1,00	1,00	$40.388,08
													TOTALES					$ 231.736,42
													PRIMER PROMEDIO					$ 38.622,74

Observaciones:

Valores expresados en pesos

VUT homogeneizado es igual a valor unitario para un lote medial de 10 x 30 trasladado a la ubicación del inmueble tasado.

CFF: Coeficiente de ajuste del valor según geometría, tamaño y ubicación del inmueble en la cuadra.

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA
Oficialía Mayor

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA - DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

EXP. Nº 00209 AÑO 23 Fº 59

Departamento Valuación - División Análisis de Valores

13417

EXP. Nº 002019 AÑO 23 Fº 60

Secretaria de Economia y Finanzas

Dirección de Catastro

Municipalidad de Córdoba

Expte.:	2019/2023	TEORÍA DE LOS ERRORES	División Análisis de Valores		Hoja Nº:
N.C.:	33-03-013-192/193		Zona de Análisis:		
Fecha:	20/10/2023				2

Datos del bien a tasar: Valor unitario de la tierra libre de mejoras para parcela en DC:

33-03-013-192/193

1er. PROMEDIO **$ 38.622,74**

TEORIA DE ERRORES			
ANTECEDENTES	Valor/m2	Promedio	Dispersión
Dato 1	$ 36.318,36	$ 38.622,74	-0,060
Dato 2	$40.388,08	$ 38.622,74	0,046
Dato 3	$ 37.171,33	$ 38.622,74	-0,038
Dato 4	$ 35.159,26	$ 38.622,74	-0,090
Dato 5	$ 42.311,32	$ 38.622,74	0,096
Dato 6	$ 40.388,08	$ 38.622,74	0,046
Σ	$ 231.736,42		

$$\text{Disp. Media} = \frac{\sum \text{Dispersión}}{n} = \frac{0,3738}{6} = \pm\ 0,062$$

ANTECEDENTES DESCARTADOS

Dato 4	$ 35.159,26
Dato 5	$ 42.311,32
Σ	$ 77.470,58

2do. PROMEDIO $\frac{\sum \text{Antec.} - \text{Antec. Descartados}}{n - n'} = \frac{\$154.265,84}{4} =$ **$ 38.566,00**

13417

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

EXP. Nº 002019 AÑO 23 Fº 61

Córdoba, 20 de octubre de 2023

Exp. 002019/2023

DC: 33-03-013-192/193

Atento a lo solicitado por la Dirección de Planeamiento en relación a calcular el valor de la participación del municipio conforme los parámetros de ocupación, uso y fraccionamiento del suelo otorgados e informados por la Dirección de Planeamiento Urbano sobre la parcela de referencia. Corresponde entonces a esta División determinar el Valor Unitario de la Tierra neta urbanizada de mercado a fin de la aprobación un convenio urbanístico en el marco de la Ordenanza 12077/12, para el uso previsto en la propuesta.

Metodología y cálculo

Para la obtención del valor unitario de la tierra libre de mejoras se utilizó el *MÉTODO COMPARATIVO DIRECTO*, mediante el cual se obtiene el valor de la tierra comparando el lote a tasar con antecedentes de ventas u ofertas de terrenos cuyos precios se conocen, los que por sus características y ubicación resultan comparables con el lote en cuestión. En todos los casos, para la homogeneización de los antecedentes según su superficie y dimensiones lineales se emplearon coeficientes de ajuste del valor los que relacionan frente y fondo y/o superficies de los terrenos, establecidos mediante tablas elaboradas para tal fin por el Ministerio de Hacienda de la Provincia de Buenos Aires.

13417

Características del bien a tasar

Se trata de determinar el valor unitario de la tierra libre de mejoras en las parcelas a generar en el emprendimiento en la designación catastral de referencia conforme los parámetros normativos informados de ocupación, uso y fraccionamiento otorgado en los términos previstos en el Art. 14 inc. B de la ordenanza 12077/12 y las previsores de la Resolución Nº 221/22 Plan Especial Distrito Aeropuerto; según indica la Dirección de Planeamiento Urbano:

- Fraccionamiento del Suelo
  - superficie mínima: 360 m² / 1500 m²

Análisis de antecedentes

Considerando las características particulares del emprendimiento proyectado, se realizó un relevamiento de inmuebles ofrecidos a la venta en urbanizaciones semejantes y de igual ubicación a los fines que resulten comparables. De acuerdo a la normativa otorgada se trabajó la propuesta en dos partes: por un lado se seleccionaron a tal fin seis datos como antecedentes de mercado. Los mismos se encuentran todos en estado baldío y resultan comparables por reunir características similares a las del emprendimiento en cuestión. Conforme sus dimensiones se le aplicaron luego coeficientes de ajuste según la geometría y tamaño de las parcelas.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

Municipalidad de Córdoba
EXP. Nº 0033019 AÑO 23 F. 82

De la homogeneización de estos antecedentes estudiados para los lotes residenciales de 360 m2 se aplicó de la teoría de errores, resultó así un valor unitario homogeneizado igual a 38.566 $/m², para un terreno de uso residencial con dimensiones mínimas de 10 x 30 metros y urbanizado con infraestructuras de servicios completos. Se adjuntan planillas de análisis y plano de ubicación de los antecedentes.

En cuanto a los lotes de 1500 m2, al no contar con antecedentes íntegramente comparables en cuanto a características normativas y ubicación, se realizo un análisis en diferentes sectores de la ciudad con normativa similar, los cuales de forma conjunta con estudios realizados previamente por esta división y contando con la comprensión del valor de la tierra en el sector de análisis permite establecer para los lotes de 1500 m² un valor unitario homogeneizado igual a 36.640 $/m², para un terreno de uso residencial con dimensiones mínimas de 10 x 30 metros y urbanizado con infraestructuras de servicios completos.

Valor unitario de la tierra neta urbanizada de mercado

VUTm estimado para parcelas de 360 m² = VUT homogeneizado x Coeficiente de Frente y Fondo

VUTm estimado para parcelas de 360 m² = 38.566 $/m2 x 1,04 = 40.108,64 $/m²

Conforme al cálculo realizado se estima por redondeo un valor de **40.109 $/m²** (pesos cuarenta mil ciento nueve c/0/100), valor vigente a octubre de 2023.

VUTm estimado para parcelas de 1500 m² = VUT homogeneizado x Coeficiente de Frente y Fondo

VUTm estimado para parcelas de 1500 m² = 36.640 $/m2 x 0,70 = 25.648 $/m²

Conforme al cálculo realizado se estima por redondeo un valor de **25.648 $/m²** (pesos veinticinco mil seiscientos cuarenta y ocho, c/0/100), valor vigente a octubre de 2023.

Con lo informado VUELVA a la Dirección de Planeamiento Urbano para la prosecución del trámite.

13417

Ing. Civil Sofía Ríos
Departamento Valuación
Dirección de Catastro

MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA - DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

Agrim. Schonfeld Cristhian
Director de Catastro
Municipalidad de Córdoba

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA
Oficialía Mayor

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

ANEXO IV

13417

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

Oficialía Mayor

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

Ref. Expte. 002.019/23

Visto la propuesta de intervención urbanística presentada por el Sr. Santiago CORNET, D.N.I. N° 29.607.731, en su carácter de administrador titular de la sociedad CORDOBA INVESTMENT TRUSTS S.A.S, C.U.I.T N° 30-71699127-6, fiduciaria del "FIDEICOMISO BOULEVARD URBANO", C.U.I.T N° 30-71743827-9, titular de dominio fiduciario de los inmuebles identificados catastralmente como D. 33- Z. 03- Mz.013- P.192/193 según matrículas Nros. 1.518.308 (11) y 1.518.309 (11), ubicados en Córdoba Capital,, tramitada por expediente N° 002.019/23 y la regulación específica en la materia dispuesta por Ordenanza N° 12.077 y modificatorias "Convenios Urbanísticos" y Decreto Reglamentario N° 4588/12 corresponde señalar en primer término que por dicho Decreto Reglamentario se CREA la presente COMISIÓN DE CONVENIOS URBANÍSTICOS, de conformidad a lo establecido en el Artículo 17° de la Ordenanza N° 12.077, que estará integrada por un representante de cada una de las siguientes Direcciones: Planeamiento Urbano, Obras Privadas y Uso del Suelo, Obras Viales y Redes Sanitarias y Gas y tendrá un rol protagónico en la instrumentación e implementación del Convenio en cuestión, asesorando a la Secretaría de Desarrollo Urbano y elevando para consideración un informe que permita valorar el mérito y oportunidad para propiciar la instrumentación de un Convenio Urbanístico, de conformidad con lo establecido por el Artículo 21° de la misma Ordenanza.

13417

Para llevar a cabo dicha instrumentación se establece que una vez receptado por la Dirección de Planeamiento Urbano el expediente administrativo iniciado por el interesado con el objeto de solicitar la factibilidad de celebrar un Convenio Urbanístico, de conformidad con lo indicado en el Artículo 19° de la Ordenanza N° 12.077, esa Dirección deberá remitir dichas actuaciones a la Comisión de Convenios Urbanísticos, de la que forma parte, para que esta última realice la evaluación respectiva.

Ing. MIGUEL LARRALDE
DIRECTOR
Dirección de Obras Viales
Municipalidad de Córdoba

Arq. FILIPPI MARIA JOSE
Directora de Planeamiento Urbano
Municipalidad de Córdoba

Arq. FANNY SANTILLAN
DIRECTORA
DE OBRAS PRIVADAS
Y USO DEL SUELO
MUNICIPALIDAD DE CORDOBA

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA
Oficialía Mayor

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

Superada esa instancia del trámite corresponde, a través de esta COMISION DE CONVENIOS URBANISTICOS, abocarse al estudio de estas actuaciones, indicando que conforme informe generado por Dirección de Planeamiento Urbano obrante a fs. 51/57 los inmuebles comprometidos designados catastralmente como 33-03-013-192/193 se encuadran en:----------

Zona L (Art 65. de la Ordenanza N° 8256 y mdif.) que establece como "…Zona de ubicación periférica, destinada fundamentalmente al asentamiento de actividades industriales o asimilables que producen molestias importantes al medio y usos rurales, quedando excluida la localización de planes de vivienda y estableciéndose un estricto control sobre la implementación del uso residencial individual en cuanto al número de unidades y accesoriedad de la misma…"

Patron IVb (Punto 8.4.2 de la Ordenanza N° 8133 y modif.) "..Actividades que podrán localizarse en áreas predominantemente industriales e industriales - rurales, permitiéndose los máximos valores de superficie para todo tipo de actividad (Salvo las mencionadas en 8.5.) y en donde no se admitirá el uso residencial (Artículo 42). En este Patrón, para algunas actividades se fija localización específica (ej. curtiembres, fabricación de pasta de papel y destilación y fraccionamiento de alcoholes).."

Zona 8: (Art 6 de la Ordenanza N° 8060) 25 mts y superficie 2.500 m^2 para urbanizaciones industriales y 50 mts y superficie 5.000 m^2 para fraccionamiento rural.

En cuanto a la situación urbana del predio, el mismo se ubica en el sector Sur-Oeste de la ciudad, por fuera de la Avenida de Circunvalación, y estas parcelas se encuentran sujetas a expropiación por la Ordenanza N° 12.699 y en la Ordenanza N° 13.287, donde se establece: "Art. 2 : Las medidas y superficie serán las que resulten de mensuras a ejecutar por la Dirección de Catastro Municipal en acuerdo con los organismos técnicos competentes provinciales y municipales". Es un área que se caracteriza por el bajo completamiento y consolidación urbana,

13417

Ing. MIGUEL LARRALDE
DIRECTOR
Dirección de Obras Viales
Municipalidad de Córdoba

Arq. FILIPPI MARIA JOSE
Directora de Planeamiento Urbano
Municipalidad de Córdoba

Arq. FANNY SANTILLÁN
DIRECTORA
OBRAS PRIVADAS
Y USO DEL SUELO
MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA
Oficialía Mayor

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

con barrios de características sociales, observándose la presencia de gran cantidad de predios vacantes, tanto en áreas de uso residencial e industrial.

El recurrente solicita el encuadramiento de los inmuebles de referencia en los términos de la Ordenanza N° 12.077/12 de Convenios Urbanísticos, a los efectos de modificar las condiciones de Fraccionamiento, Uso y Ocupación del Suelo, para viabilizar un desarrollo urbanístico del inmueble y su entorno. A tales efectos, solicitan las siguientes condiciones normativas:

- **Ocup. del Suelo Ord. N° 8256:** ZONA k / H1
- **Fraccionamiento Ord. N° 8060:** Zona 3 (12 mts de frente y 360 m² de superficie)
  y/o Zona 12 (25 mts de frente y 1350 m² de superficie)
- **Uso del Suelo Ord. N° 8133:** Patrón IIIc y Ib

Vale aclarar que esta gestión, se inició una revisión de los convenios urbanísticos otorgados y un estudio del área intermedia y periferia de la ciudad, que concluyó en la Ordenanza N° 13.131 que consiste en las *"Bases para el ordenamiento territorial del área intermedia y periférica de la ciudad de Córdoba"*, marzo 2021, en este trabajo se crea un marco para la aplicación de la Ordenanza N° 12.077 de Convenios Urbanísticos que establece los siguientes objetivos generales:

- *Promover el desarrollo de un Plan de Ordenamiento del Área Intermedia y Periférica de Córdoba*
- *Compactar y detener el crecimiento expansivo de la mancha urbana, densificando y consolidando áreas urbanizadas.*
- *Priorizar las fortalezas y oportunidades del territorio.*

En este trabajo de diagnóstico-propositivo se llegó a la conclusión que se debe aprovechar la infraestructura existente para la densificación, atrayendo a la población que emigra de la ciudad y no extender más la mancha urbana, completar/suturar los grandes vacíos vacantes existentes, con espacios verdes, equipamientos y servicios. Así, de esta manera generar nuevas centralidades de usos mixtos, que posean una conectividad vial adecuada que garantice el ordenamiento de la estructura urbana.

13417

Ing. MIGUEL LARRALDE
DIRECTOR
Dirección de Obras Viales
Municipalidad de Córdoba

Arq. FILIPPI MARIA JOSE
Directora de Planeamiento Urbano
Municipalidad de Córdoba

Arq. FANNY SANTIMIAN
DIRECTORA
OBRAS PRIVADAS
Y USO DEL SUELO
MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

Oficial Mayor

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

En este sentido, y de acuerdo al emplazamiento de las parcelas en cuestión, **33-03-013-192 y 193,** en la Ordenanza N°13.131 Bases para el Plan de Ordenamiento del Área intermedia y Periferia, **estas se emplazan colindante a patrones IIIC y Id.** Ante ello, las parcelas cumplen con las condiciones para el desarrollo del sector, ya que la escala del proyecto/dimensión superficie total supera las 3 has, la consolidación de este vacío permitirá legibilidad en el sector y permitiría abordar la problemática de las infraestructuras, cumpliendo con el objetivo de "Compactar y detener el crecimiento expansivo de la mancha urbana, densificando y consolidando áreas urbanizadas".

En tal sentido, Dirección de Planeamiento Urbano considera que la consolidación de la presente urbanización deberá contemplar usos residenciales y actividades de servicios (comerciales/logístos) sobre el corredor del bulevar de enlace. Además, considerar una densidad media, aportará una mejora y diversificación de la oferta habitacional para el área. El completamiento de los vacíos urbanos con usos residenciales y usos mixtos aportarán habitabilidad y seguridad al sector, proponiendo el siguiente marco normativo:

13417

POLIGONO A: (sup. 19412,52 m²)

- Fraccionamiento del Suelo

  Zona 12 – Ordenanza N° 8060 y modificatorias (parcelas de 25mt fte/1350m²)
- Ocupación del Suelo

  Zona K - Ordenanza N° 8256 y modificatorias
- Uso del Suelo

  Patrón IIIc – Ordenanza N° 8133 y modificatorias

POLIGONO B: (103489,48m²)

- Fraccionamiento del Suelo

  Zona 3 – Ordenanza N° 8060 y modificatorias (parcelas de 12mt fte/360m²)
- Ocupación del Suelo

  Zona H1 - Ordenanza N° 8256 y modificatorias
- Uso del Suelo

  Patrón Ib – Ordenanza N° 8133 y modificatorias

A fs. 42 obra informe de la Dirección de Redes Sanitarias y Gas que dice: "Que la parcela **no es frentista a red colectora cloacal habilitada por la Municipalidad Córdoba.**

Ing. MIGUEL ARRALDE
DIRECTOR
Dirección de Obras Viales
Municipalidad de Córdoba

Arq. FILIPPI MARIA JOSE
Directora de Planeamiento Urbano
Municipalidad de Córdoba

Arq. FANNY MANTILLAN
DIRECTORA
OBRAS PRIVADAS
Y USO DEL SUELO
MUNICIPALIDAD DE CORDOBA

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

Desde el punto de vista ambiental, el inmueble que motiva la solicitud, se localiza en un área que presenta una dominancia de uso residencial con distintos niveles de consolidación, en convivencia con actividades industriales/logisticas. Ante esta situación se solicitó informe a la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental y Cambio Climatico, , que dice: *"...**no ve objeción** respecto a la solicitud de cambio de uso del suelo..."*.

En virtud de lo expuesto, se considera que la propuesta presentada reúne los méritos necesarios para la concreción de un convenio urbanístico con el objeto de realizar un cambio de zona para la realización de una urbanización/loteo de viviendas, quedando su viabilidad, factibilidad e índices definitivos, sujeto al cumplimiento de los requerimientos antes mencionados por las diferentes direcciones Obras Viales, Redes Sanitarias y Gas, Dirección de Tránsito y educación vial y Evaluación de Impacto Ambiental

El Convenio Urbanístico deberá tener en cuenta las consideraciones establecidas en el Art. 14° Inc. "A" Punto "3" de la Ordenanza N° 12.077, en cuanto a la **PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO EN EL BENEFICIO (PMB)**, por la acción urbanística que genere un cambio en el fraccionamiento y/o uso del suelo, el que representará un porcentaje no menor al diez por ciento (10 %) de la superficie neta urbanizada y/o el número de parcelas resultantes por las nuevas condiciones; reglamentado por Decreto N° 3982 de fecha 07 de diciembre de 2018 Artículo 1° Inc. 4) bajo las siguientes condiciones:

Valor = 10% {[(Sr – Evc –Cp) / SFs] – [(Sr –Evc – Cp) / SFn]} x SFs x VUTm

CALCULO POR CAMBIO EN EL FRACCIONAMIENTO Y/O USO DEL SUELO.

Sr: Superficie de terreno real

Evc: Superficie destinada a espacio verde y equipamiento comunitario

Cp: Superficie destinado a calle pública

SFs: Superficie de fraccionamiento del suelo solicitado por el iniciador

13417

Ing. MIGUEL LARRALDE
DIRECTOR
Dirección de Obras Viales
Municipalidad de Córdoba

Arq. FILIPPI MARIA JOSE
Directora de Planeamiento Urbano
Municipalidad de Córdoba

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

SFn: Superficie de fraccionamiento del suelo definido por normativa vigente

VUTm: Valor unitario de la tierra libre de mejoras de enrcado, según valuaciones practicadas por Dirección de Catastro Municipal en cada caso.

Valor = 10% {[(Sr – Evc –Cp) / SFs] – [(Sr –Evc – Cp) / SFn]} x SFs x VUTm

Superficie parcela: D.33 – Z.03 – Mz.013- P. 192: **140.108,96m²**

Superficie parcela: D.33 – Z.03 – Mz.013- P. 193: **1.595,23m²**

POLIGONO A (Sup. 19.412,52m²)

Valor = 10% {[(19.412,52m² - 2.397,33m² - 2.911,88 m²)/1500m²] - [(19.412,52m² - 2.397,33m² - 2.911,88m²)/ 2500m²]} * 1500m²* 25.648$/m²

Valor = 10% {14.103,31/1500 – 14.103,31/2500} *1500 * 25.648$/m²

Valor = 10% {9,40 – 5,64} *1500 * 25.648$/m²

Valor = 10% 3.76 * 1500 * 25.648$/m²

Valor = **$ 14.465.472,00.- (Pesos Catorce Millones Cuatrocientos Sesenta y Cinco Mil Cuatrocientos Setenta y Dos)**

POLIGONO B (Sup. 103.489,48m²)

Valor = 10% {[(103.489,48m² –12.781,39m² - 15.523,42m²)/ 360m²] - [(. 103.489,48m² –12.781,39m² - 15.523,42m²)/ 2500m²]} * 360m²* 40.109$/m²

Valor = 10% {75.184,67/360 – 75.184,67/2500} * 360m²* 40.109$/m²

Valor = 10% {208,84 – 30,07} * 360m²* 40.109$/m²

Valor = 10% 178,77 * 360m²* 40.109$/m²

13417

Ing. MIGUEL LARRALDE
DIRECTOR
Dirección de Obras Viales
Municipalidad de Córdoba

Arq. FILIPPI MARIA JOSE
Directora de Planeamiento Urbano
Municipalidad de Córdoba

Arq. FANNY SANTILLAN
DIRECTORA
Y USO DEL SUELO
MUNICIPALIDAD DE CORDOBA

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

Oficialía Mayor

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

Valor = **$ 258.130.293,48.- (Pesos Doscientos Cincuenta y Ocho Millones Ciento Treinta Mil Doscientos Noventa y Tres con Cuarenta y Ocho Ctvos)**

Valor Total (Poligono A + Poligono B) = **$ 272.595.765,48.- (Pesos Doscientos Setenta y Dos Millones Quinientos Noventa y Cinco Mil Setecientos Sesenta y Cinco con Cuarenta y Ocho Ctvos)**

Participación del Municipio en el Beneficio:

Teniendo en cuenta que el emprendimiento descripto es susceptible de ejecución en etapas, lo cual podría prolongar en el tiempo la integración de la Participación del Municipio en el Beneficio conforme el avance de obra dispuesto por el desarrollista y en la inteligencia de que la modificación normativa motivo de autos genera beneficios a la parcela, ello otorga al Municipio derecho a exigir a corto plazo la mentada contraprestación con la consecuente actualización en términos financieros.

En razón de lo expresado y teniendo en cuenta que las obras de infraestructura han sido conceptualizadas como prioritarias en el orden de gestión impulsado por el Departamento Ejecutivo Municipal; la Comisión de Convenios Urbanísticos dispone el cumplimiento acabado de las mismas, correspondiendo por ello el cálculo del valor actual o presente a ser integrado por el administrado, en concepto de **Participación del Municipio en el Beneficio** ascendiendo a la suma de **$ 272.595.765,48.- (Pesos Doscientos Setenta y Dos Millones Quinientos Noventa y Cinco Mil Setecientos Sesenta y Cinco con Cuarenta y Ocho Ctvos).-**

De igual manera vale considerar la impulsión de ésta gestión de gobierno de programas de recuperación integral de infraestructura vial, de redes colectoras cloacales y parque lumínico entre otros, se cree oportuno la integración de la Participación de Municipio en el Beneficio en dinero en efectivo conforme lo dispuesto por el Artículo 15° inc. a) de la Ordenanza N° 12.077 y disponiendo de medios necesarios conducentes a la creación de

13417

Ing. MIGUEL LARRALDE
DIRECTOR
Dirección de Obras Viales
Municipalidad de Córdoba

Arq. FILIPPI MARIA JOSE
Directora de Planeamiento Urbano
Municipalidad de Córdoba

Arq. FABIAN SANTILLAN
DE LAS PRIVADAS
Y USO DEL SUELO
MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA

7

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA
Oficialía Mayor

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

instrumentos normativos que determinen la asignación específica de las obras de infraestructura comprometidas.

La suma total de **$ 272.595.765,48.- (Pesos Doscientos Setenta y Dos Millones Quinientos Noventa y Cinco Mil Setecientos Sesenta y Cinco con Cuarenta y Ocho Ctvos).-** será destinada al Fideicomiso Fondo de Reparación Urbanística creado en el marco de lo dispuesto por los artículos 18,19 y 20 de la Ordenanza N° 12.016 y de lo dispuesto por la Ordenanza N° 12.035.-

Atento a lo expresado, la Comisión de Convenio Urbanísticos cree oportuno dar curso favorable a la presente tramitación siendo la misma elevada a consideración de Secretaría de Desarrollo Urbano.-

Ing. MIGUEL LARRALDE
DIRECTOR
Dirección de Obras Viales
Municipalidad de Córdoba

Arq. FILIPPI MARIA JOSE
Directora de Planeamiento Urbano
Municipalidad de Córdoba

Arq. FANNY SANTILLAN
DIRECTORA
OBRAS PRIVADAS
Y USO DEL SUELO
MUNICIPALIDAD DE CORDOBA

13417

MIGUEL ANGEL CORREA
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA

DR. DANIEL A. PASSERINI
VICEINTENDENTE
DE LA CIUDAD DE CORDOBA

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORDOBA
Oficialía Mayor

AB. MARIA BELEN GARCIA
OFICIAL MAYOR
Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba