

ORDENANZA N° 2778/2026

VISTO:

El Expediente N° 0582-001482/2011 – Calume Myriam Angela y Raselli Héctor Atilio, de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.

El Convenio de Partes con Fin Urbanístico, celebrado entre la Sra. Myriam Angela Calume, y el Sr. Héctor Atilio Raselli; y la Municipalidad de Colonia Caroya.

Y CONSIDERANDO:

Que las políticas urbanas deben garantizar una distribución equitativa entre los habitantes no sólo de las cargas, sino también de los beneficios que implica el desarrollo de la ciudad.

Que los Convenios deben ser aprobados por el Concejo Deliberante, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 145, inciso 8, que establece que el Concejo Deliberante debe aprobar los Convenios celebrados por el Departamento Ejecutivo con organismos internacionales, nacionales, regionales, provinciales, municipales o comunales, públicos o privados, a fin de desarrollar actividades de interés para la comunidad local, garantizando los derechos del Municipio y de las partes involucradas.

Las atribuciones conferidas al Concejo Deliberante en el artículo 109 de la Carta Orgánica Municipal de Colonia Caroya.

Su tratamiento y aprobación, por unanimidad, en Sesión Ordinaria N° 33 del 30 de septiembre de 2026.

POR TODO ELLO:

**EL CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE COLONIA CAROYA
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA**

Artículo 1º.- Ratifíquese el Convenio de Partes con Fin Urbanístico, celebrado entre la Sra. Myriam Angela Calume, y Héctor Atilio Raselli; y la Municipalidad de Colonia Caroya, cuyo contenido se adjunta a la presente como Anexo I.

Artículo 2º.- Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, publíquese y archívese.

DADA EN SALA DR. RAUL RICARDO ALFONSIN DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE COLONIA CAROYA, EN SESIÓN ORDINARIA DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

Andrés Vidal Villalba
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante

Eliana De Buck
Presidente
Concejo Deliberante

ANEXO I



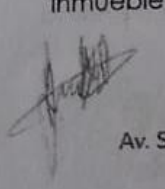
CONVENIO URBANÍSTICO DE CONCERTACIÓN PÚBLICO-PRIVADA

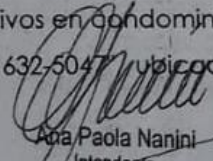
DESARROLLO DE LOTEO PÚBLICO MUNICIPAL "EL ARBOLADO" - SECTOR
COLONIA CAROYA

Entre la **MUNICIPALIDAD DE COLONIA CAROYA**, CUIT N° 30-67252277-8, con domicilio legal en Avenida San Martín N° 3899, Colonia Caroya, Provincia de Córdoba, representada en este acto por la Señora Intendente Municipal, **ANA PAOLA NANINI** y el Señor Secretario de Gobierno, **CESAR OMAR SECULINI**, en ejercicio de las atribuciones constitucionales y orgánicas conferidas por la Ley Orgánica Municipal de la Provincia de Córdoba N° 8102 (en adelante, la "MUNICIPALIDAD"); por una parte; y por la otra parte, los esposos en primeras nupcias Señores **MYRIAM ANGELA CALUME**, Documento Nacional de Identidad N° 12.241.666, con CUIT/CUIL N° 27-12241666-1, de nacionalidad argentina, nacida el 9 de febrero de 1958, y **HÉCTOR ATILIO RASELLI**, Documento Nacional de Identidad N° 11.334.341, con CUIT/CUIL N° 23-11334341-9, de nacionalidad argentina, nacido el 30 de septiembre de 1954, ambos con domicilio real y constituido a los efectos del presente en calle Nápoles N° 448, Barrio Italia, de la ciudad de Jesús María, Provincia de Córdoba; en adelante denominados conjuntamente como los **PROPIETARIOS**, se conviene en celebrar el presente Convenio Urbanístico de Concertación Público-Privada, sujeto a las cláusulas y condiciones que a continuación se detallan, precedidas por los siguientes considerandos de hecho y de derecho:

CONSIDERANDO:

I. Que los **PROPIETARIOS** son titulares dominiales exclusivos en condominio del inmueble de mayor superficie denominado "LOTE 1632-5047" ubicado en


César Seculini
Sec. de Gobierno
Municipalidad de Colonia Caroya


Ana Paola Nanini
Intendente
Municipalidad de Colonia Caroya

Av. San Martín 3899 - Tel: 03525 461111 - Atención Ciudadana 3525 432037
CP. 5223 Colonia Caroya - Córdoba - Argentina
www.coloniacaroya.gov.ar - @muni.coloniacaroya



Pedanía Cañas, Departamento Colón, Provincia de Córdoba, inscripto en el Registro General de la Propiedad de la Provincia de Córdoba bajo la Matrícula N° 1.371.161 del Departamento Colón (13), que cuenta con una superficie total de SESENTA Y OCHO HECTÁREAS DOS MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (68 Has. 2.187 m²), de conformidad con el Plano de Mensura y Subdivisión, confeccionado por el Ingeniero Ignacio Dario Bernardi visado por la Dirección General de Catastro de la Provincia bajo el Expediente N° 0582-001482/2011, aprobado con fecha 28 de febrero de 2011.

II. Que la titularidad dominial sobre dicho inmueble de mayor extensión se encuentra distribuida en la proporción de un noventa por ciento (90%) indiviso a nombre de la Sra. Miriam Angela Calume y de un diez por ciento (10%) indiviso a nombre del Sr. Héctor Atilio Raselli, encontrándose libre de gravámenes de cualquier naturaleza, habiéndose cancelado debidamente el usufructo gratuito y vitalicio que pesaba sobre el mismo por fallecimiento del usufructuario Sr. Benito Calume, y renuncia gratuita de la Sra. Ethel Juana Antonia Silvestre, instrumentada en la Escritura Pública Número Cuarenta y Siete, de fecha 23 de marzo de 2018, autorizada por el Escribano Público Titular del Registro N° 133, Jorge Alberto Zoldano.

III. Que la poligonal general del inmueble comprende un sector interjurisdiccional compartido entre las localidades de Colonia Caroya y Jesús María, constituyendo el Canal San Carlos el límite físico, geográfico e institucional natural de ambas comunas, emplazándose en una zona de alta sensibilidad ecosistémica que cuenta con más de veinte (20) hectáreas de bosque nativo de incalculable valor forestal y paisajístico.

IV. Que en ejercicio del planeamiento territorial y de sus competencias orgánicas, la MUNICIPALIDAD dictó la Ordenanza N° 032/2020, mediante la

César Seculini
Sec. de Gobierno
Municipalidad de Colonia Caroya

Ana Paola Nanini
Intendente
Municipalidad de Colonia Caroya



cual declaró formalmente el cambio de uso de suelo para la porción del inmueble ubicada en la jurisdicción territorial de Colonia Caroya (denominado técnicamente loteo "La Guardia"), categorizándolo como suelo urbano residencial urbanizable, con la consecuente viabilidad del proyecto.

V. Que dentro del referido inmueble se localiza una fracción menor de terreno de aproximadamente NUEVE (9) HECTÁREAS, ubicada precisamente en el sector Sur-Este de la parcela general, inserta enteramente bajo la jurisdicción municipal y el poder de policía edilicio de Colonia Caroya.

VI. Que las partes han gestionado de común acuerdo el paso de un esquema de loteo netamente privado a un modelo asociativo de concertación pública y privada, bajo el régimen de fomento habitacional regulado por la Ley de la Provincia de Córdoba Nº 10362 ("Loteos y Fraccionamientos Promovidos por el Estado"), naciendo el proyecto "Loteo Público Municipal El Arbolado", en el cual el Municipio asume el rol y carácter de "Desarrollista" de la infraestructura y el fraccionamiento técnico.

VII. Que, para dar andamiaje a este régimen legal de fomento, los PROPIETARIOS efectuarán el aporte temporal de la posesión y el dominio de las mencionadas 9 hectáreas mediante una Donación con Cargo estricto de desarrollo, subdivisión y ejecución de infraestructura de servicios básicos, quedando el Municipio obligado bajo la referida figura real a retransmitir y adjudicar definitivamente a favor de los aportantes el cincuenta por ciento (50%) de las parcelas útiles resultantes.

VIII. Que el proyecto urbanístico preliminar, elaborado por el Ingeniero Mauricio Sciacca y que se adjunta como anexo del presente, contempla la creación de aproximadamente doscientos nueve (209) lotes residenciales,

César Seculini
Sec. de Gobierno
Municipalidad de Colonia Caroya

Ana Paola Nahini
Intendente
Municipalidad de Colonia Caroya

Av. San Martín 3899 - Tel: 03525 461111 - Atención Ciudadana 3525 432037
CP. 5223 Colonia Caroya - Córdoba - Argentina
www.coloniacaroya.gov.ar - @muni.coloniacaroya



cuyas superficies oscilarán entre los 200 y 250 metros cuadrados, dimensiones establecidas de común acuerdo entre las partes.

IX. Que las partes declaran bajo juramento y de común acuerdo que las transferencias previstas configuran una operación de fomento urbanístico donde el aporte temporal de tierra con cargo de urbanización se cancela mediante la restitución parcial de la misma tierra ya parcelada y provista de servicios. En consecuencia, esta retransmisión parcelaria final por cumplimiento de cargo se encuentra exenta de tributación y libre de onerosidad para los PROPIETARIOS.

X. Que la causa fin de este instrumento es la articulación del esfuerzo privado de los PROPIETARIOS (quienes aportan las 9 hectáreas de tierra de alto valor inmobiliario y la totalidad de los proyectos de ingeniería, planos y estudios ambientales de prefactibilidad ya concluidos) con la capacidad operativa de la MUNICIPALIDAD, quien asume el cargo de ejecutar materialmente la infraestructura, una vez acreditado los fondos provinciales en las arcas municipales, para dicha ejecución. Como consecuencia del encuadre bajo Loteo Promovido por el Estado (Ley 10362), quedan extinguidas de pleno derecho todas las actuaciones, solicitudes privadas previas y la exigencia del aporte obligatorio de espacio verde comunitario previsto por la Ordenanza Nº 032/2020 para loteos puramente privados, toda vez que el Municipio pasa a ser co-propietario directo del 50% de las parcelas resultantes útiles de la urbanización.

XI. Que la MUNICIPALIDAD fundamenta su participación en este instrumento de concertación público-privada y la afectación de la fracción de terreno al régimen excepcional de la Ley Provincial Nº 10362 en imperiosas razones de interés público, motivado por la marcada necesidad habitacional de las

César Seculini
Sec. de Gobierno
Municipalidad de Colonia Caroya

Ané Paola Nanini
Intendente
Municipalidad de Colonia Caroya



familias de Colonia Caroya y la urgencia de instrumentar políticas públicas de hábitat que promuevan el acceso a la tierra urbana para los habitantes locales. Que este loteo, si bien nace sobre una parcela de origen privado, adquiere por el fomento y la promoción estatal el carácter de Loteo Público Municipal de Interés Social, constituyendo una herramienta indispensable y prioritaria de la gestión de gobierno para mitigar el déficit habitacional, orientar el crecimiento urbano planificado, y garantizar condiciones de equidad e inclusión socio-habitacional bajo la tutela y fomento del Estado Municipal en ejercicio de sus competencias orgánicas y constitucionales.

CLÁUSULAS CONTRACTUALES:

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO Y ENCUADRE LEGAL: El presente Convenio de Concertación Público-Privada tiene por objeto coordinar, planificar y ejecutar la urbanización definitiva de la fracción de aproximadamente **NUEVE (9) HECTÁREAS** de terreno emplazada en el sector Sur-Este de la parcela de mayor superficie descrita en el presente instrumento. La urbanización de esta fracción se denominará oficialmente Loteo Público Municipal "**EL ARBOLADO**" — **Sector Colonia Caroya**, y se desarrollará bajo los beneficios y el régimen de fomento habitacional de la **Ley de la Provincia de Córdoba Nº 10362** (Loteos y Fraccionamientos Promovidos por el Estado), la cual regula el objeto de este contrato. A todos los efectos de la ley citada, la **MUNICIPALIDAD DE COLONIA CAROYA** asume con carácter irrevocable el rol, cargo y calidad de "**Desarrollista**" exclusivo del proyecto urbanístico, asumiendo la responsabilidad directa, por la ejecución material de las obras de infraestructura de servicios básicos frente a los organismos gubernamentales, terceros y los adjudicatarios finales, desde que se encuentre depositado en la

César Seculini
Sec. de Gobierno
Municipalidad de Colonia Caroya

Ana Paola Nanini
Intendente
Municipalidad de Colonia Caroya

Av. San Martín 3899 - Tel: 03525 461111 - Atención Ciudadana 3525 432037
CP. 5223 Colonia Caroya - Córdoba - Argentina
www.coloniacaroya.gov.ar - @muni.coloniacaroya



arcas municipales los fondos que el Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba enviará para dicho desarrollo.

CLÁUSULA SEGUNDA: INDIVIDUALIZACIÓN DOMINIAL DEL INMUEBLE DE MAYOR

EXTENSIÓN: A los fines de la debida precisión registral y dominial, de plena conformidad con las constancias de la Escritura de Compraventa y Cancelación de Usufructo Número Cuarenta y Siete, de fecha 23 de marzo de 2018, se individualiza y transcribe la poligonal del inmueble de mayor extensión del cual forma parte la fracción objeto de este convenio: **LOTE 1632-5047**, ubicado en Pedanía Cañas, Departamento Colón, Provincia de Córdoba. El mismo describe una figura irregular que mide: Mil trescientos veintisiete metros cincuenta y cuatro centímetros (1.327,54 m) en su costado Norte (Línea D-J); su costado Sud-Este se integra por una línea quebrada de once (11) tramos que partiendo de su extremo Norte (Punto J) se dirige rumbo al Sud con las siguientes medidas: 197,05 metros (Línea I-J), 40,04 metros (Línea H-I), 103,15 metros (Línea G-H), 136,04 metros (Línea F-G), 164,50 metros (Línea E-F), 18,16 metros (Línea E-K), 169,35 metros (Línea O-K), 87,95 metros (Línea Ñ-O), 45,28 metros (Línea N-Ñ), 18,07 metros (Línea M-N) y 188,58 metros (Línea L-M); su costado Sud-Oeste mide Novecientos cincuenta y cuatro metros cincuenta y cuatro centímetros (954,54 m) (Línea L-C); y finalmente su costado Oeste mide Cuatrocientos setenta y tres metros cinco centímetros (473,05 m) (Línea C-D); totalizando una **SUPERFICIE TOTAL DE SESENTA Y OCHO HECTÁREAS DOS MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (68 Has. 2.187 m²)**. Lindando: al Norte, parte con Parcela 1614-0545 de Francisco Carlos Pautasso y parte con Parcela 1614-0351 de Gendarmería Nacional; al Sud-Este, parte con Lote 1632-5150, parte con Calle Parque El Palmar y parte con Lote 1632-4948, todos del mismo plano; al Sud-Oeste y Oeste, con Parcela 1632-5143 de

César Seculini
Sec. de Gobierno
Municipalidad de Colonia Caroya

Ana Paola Nanini
Intendente
Municipalidad de Colonia Caroya



la Sucesión de Chicotti de Rossotti Elsa. Nomenclatura Catastral: **13-02-01632-5047-00**. Cuenta DGR Nº **13-02-2.433.739-7**. Inscripto bajo la **Matrícula Nº 1.371.161 del Departamento Colón (13)**.

CLÁUSULA TERCERA: MENSURA DE SUBDIVISIÓN TÉCNICA E INDEPENDIZACIÓN DE LA FRACCIÓN:

Los PROPIETARIOS asumen la obligación de encomendar, dirigir y costear a su entero cargo el plano de mensura y subdivisión catastral necesario para independizar administrativamente la fracción de aproximadamente nueve (9) hectáreas situadas en el sector Sur-Este (objeto del desarrollo) de la parcela general. A tal efecto, los PROPIETARIOS se comprometen a iniciar los trámites técnicos correspondientes de inmediato, disponiendo de un plazo máximo e improrrogable de **TREINTA (30) DÍAS** contados a partir de la firma del presente convenio para realizar la presentación formal del respectivo proyecto técnico de plano ante la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba para su visación previa. El Municipio prestará toda la colaboración administrativa que resulte necesaria para la celeridad de dicho trámite.

CLÁUSULA CUARTA: DONACIÓN SUJETA A CARGO REAL DE URBANIZACIÓN:

Con el objeto de viabilizar el desarrollo del loteo de conformidad con las exigencias del régimen de la Ley Provincial Nº 10362, los PROPIETARIOS transfieren a favor de la **MUNICIPALIDAD DE COLONIA CAROYA**, quien acepta de conformidad, el dominio y la posesión de la fracción de aproximadamente nueve (9) hectáreas a individualizarse según el plano técnico de mensura descrito en la cláusula precedente. Dicha transferencia dominial se realiza bajo la modalidad de **Donación con Cargo Real e Irrevocable** (en los términos de los artículos 1562 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación), quedando la titularidad del Municipio sujeta de manera estricta al

César Seculini
Sec. de Gobierno
Municipalidad de Colonia Caroya

Ana Paola Nanini
Intendente

Av. San Martín 3899 - Tel: 03525 461111 - Atención Ciudadana 3525 432027
CP. 5223 Colonia Caroya - Córdoba - Argentina
www.coloniacaroya.gov.ar - @muni.coloniacaroya



cumplimiento de los siguientes cargos y obligaciones de hacer: **a) Desarrollar y ejecutar** de manera íntegra, a su exclusivo costo y bajo su exclusiva responsabilidad, las obras de infraestructura de servicios básicos detalladas en el presente convenio en un plazo improrrogable de **VEINTICUATRO (24) MESES** contados desde la fecha de la aprobación del proyecto por la provincia de Córdoba, sujeto a la acreditación de los fondos provinciales en las arcas municipales para el presente desarrollo urbanístico "El Arbolado"; y **b) Restituir y Adjudicar definitivamente** a favor de los PROPIETARIOS, mediante escritura traslativa de dominio por cumplimiento de cargo de urbanización y redistribución parcelaria, el **CINCUENTA POR CIENTO (50%)** de las parcelas útiles resultantes del fraccionamiento final (equivalente a aproximadamente 104 o 105 lotes, conforme al plano de loteo definitivo), libre de todo gravamen, deuda, tasa o contribución.

CLÁUSULA QUINTA: PLAZOS Y PROCEDIMIENTO DE ESCRITURACIÓN DE LAS

PARTES: Las partes convienen de común acuerdo un cronograma de escrituración bilateral, con plazos resolutorios estrictos para asegurar la regularización dominial de cada etapa del proyecto:

1. Escritura de Donación con Cargo (Etapa I): La escritura pública traslativa de dominio de la fracción de aproximadamente nueve (9) hectáreas a favor del Municipio de Colonia Caroya deberá ser otorgada dentro del plazo máximo e improrrogable de **TREINTA (30) DÍAS** contados a partir de la fecha de visación y aprobación definitiva por parte de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba del plano de mensura y subdivisión técnica contemplado en la Cláusula Tercera.

2. Escrituras de Adjudicación y Retransmisión de Lotes (Etapa II): Las escrituras traslativas de dominio o acto administrativo e igual tenor correspondientes al

César Seculini
Sec. de Gobierno
Municipalidad de Colonia Caroya

Ana Paola Nanini
Intendente
Municipalidad de Colonia Caroya



cincuenta por ciento (50%) de los lotes que corresponden a los PROPIETARIOS por restitución parcelaria deberán ser otorgadas por el Municipio de Colonia Caroya a favor de Miriam Angela Calume y Héctor Atilio Raselli dentro del plazo fatal e improrrogable de **SESENTA (60) DÍAS** contados a partir de lo que ocurra en primer término entre: a) La finalización, habilitación y recepción final aprobada por parte de los entes reguladores de la totalidad de las obras de infraestructura; o b) La aprobación técnica, visación y protocolización definitiva del Plano de Subdivisión de Loteo Final (las 209 parcelas resultantes) en la Dirección General de Catastro.

CLÁUSULA SEXTA: RÉGIMEN INTEGRAL DE GASTOS DE ESCRITURACIÓN, SELLOS E

IMPUESTOS DE LA TIERRA: A los fines de garantizar la total indemnidad económica de los PROPIETARIOS y evitar cualquier distorsión tributaria derivada de la operatoria de concertación, se estipula el siguiente régimen de distribución de cargas fiscales y registrales:

1. Gastos de Escrituración, Honorarios y Tasas Registrales: 1.1. Escritura de Donación con Cargo (Etapa I). Los gastos de escrituración, los honorarios profesionales del escribano público interviniente, los aportes a la Caja Notarial y al Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba, las tasas de inscripción ante el Registro General de la Propiedad de la Provincia de Córdoba, los aportes a Catastro, las tasas de visación técnica y cualquier otro costo directo o indirecto necesario para el otorgamiento de la Escritura de Donación con Cargo correspondiente a la Etapa I, serán soportados en su totalidad y de manera exclusiva por la MUNICIPALIDAD DE COLONIA CAROYA, sin derecho a repetición alguna contra los PROPIETARIOS. 1.2. Las Escrituras de Adjudicación e Instrumentación de los PROPIETARIOS (Etapa II): Los gastos escriturarios, honorarios notariales, aportes de caja y Colegio de Escribanos,

César Seculini

Sec. de Gobierno

Municipalidad de Colonia Caroya

Ana Paola Nanini

Intendente

Municipalidad de Colonia Caroya

Av. San Martín 3899 - Tel: 03525 461111 - Atención Ciudadana 3525 432037

CP. 5223 Colonia Caroya - Córdoba - Argentina

www.coloniacaroya.gov.ar - @muni.coloniacaroya



tasas registrales y derechos de inscripción correspondientes a la escrituración individual y adjudicación de las parcelas resultantes que sean restituidas a favor de los PROPIETARIOS (equivalentes al cincuenta por ciento - 50% de los lotes útiles del desarrollo) serán afrontados en un cincuenta por ciento (50%) por la MUNICIPALIDAD y en el cincuenta por ciento (50%) restante por los PROPIETARIOS, aplicándose esta distribución de costos exclusivamente sobre los lotes que les correspondan en propiedad a estos últimos. Por su parte la **Escrituración de Lotes de Titularidad Municipal (Etapa II)**: El cien por ciento (100%) de todos los gastos, tasas, aportes y honorarios profesionales derivados de la escrituración de los lotes que queden bajo el dominio exclusivo de la MUNICIPALIDAD (el cincuenta por ciento 50% restante de la división) será soportado de forma exclusiva por la MUNICIPALIDAD.

2. Se establece como condición esencial para ambas transmisiones dominiales que las mismas se celebren y registren libres de toda deuda impositiva.

CLÁUSULA SÉPTIMA: OBLIGACIONES Y APORTES TÉCNICOS DE LOS PROPIETARIOS: Los PROPIETARIOS asumen a su entero cargo, costo y dirección la realización de las siguientes obligaciones de dar y de hacer, las cuales constituyen su aporte esencial al Loteo Público Municipal "El Arbolado":

1. **Aporte de la Tierra:** La transferencia dominial temporal mediante donación con cargo de la fracción de aproximadamente 9 hectáreas descrita en el presente.

2. **Plan Maestro de la Urbanización:** Aporte del Plan Maestro Integral desarrollado para la totalidad de las sesenta y ocho (68) hectáreas de la poligonal mayor, coordinando de forma armónica la urbanización de los

César Seculini
Sec. de Gobierno
Municipalidad de Colonia Caroya

Ana Paola Nanini
Intendente
Municipalidad de Colonia Caroya



sectores de Colonia Caroya y Jesús María. Este plan adecua el trazado de calles a la topografía, garantiza la preservación de más de 20 hectáreas de bosque nativo y respeta el curso natural del Canal San Carlos.

3. Estudios Físicos Realizados: Aporte de los estudios de suelo, incluyendo: a) Estudios Físico-Hidrogeológicos; b) Estudios para la gestión de la prefactibilidad del servicio de agua potable de red; c) Estudios de escorrentías superficiales y cuencas; d) Ensayos de composición y capacidad de absorción del suelo; e) Relevamientos topográficos de detalle y curvas de nivel; f) Evaluación de metales y plaguicidas en suelo.

4. Proyectos de Ingeniería y Urbanísticos: Aporte de la totalidad de los proyectos de infraestructura ejecutivos necesarios, a saber: a) Plano de loteo y distribución urbanística aprobado por el Ing. Mauricio Sciacca; b) Cálculo de demanda de agua y proyecto ejecutivo de red de provisión de agua potable; c) Proyecto de manejo de escorrentías superficiales y obras de drenaje pluvial; d) Proyecto hidráulico de conducción y regulación de canales; e) Verificación hidráulica de la red de calzadas; f) Proyecto ejecutivo vial de altimetría y cordón cuneta. g) Proyecto de jerarquización y puesta en valor del canal San Carlos.

5. Instancia de Licencia Ambiental: Elaboración y presentación formal del Estudio de Impacto Ambiental (EIA), el Plan de Gestión Ambiental (PGA) y las auditorías ambientales necesarias ante la Secretaría de Ambiente de la Provincia de Córdoba para la obtención de la correspondiente Licencia Ambiental de la urbanización, asumiendo los PROPIETARIOS la totalidad de los honorarios de los profesionales ambientales intervinientes.

César Seculini
Sec. de Gobierno
Municipalidad de Colonia Caroya

Ana Paola Nanini
Intendente
Municipalidad de Colonia Caroya



CLÁUSULA OCTAVA: OBLIGACIONES DE HACER E INFRAESTRUCTURA DE LA MUNICIPALIDAD: La MUNICIPALIDAD asume en forma irrevocable las siguientes obligaciones de hacer, bajo su exclusivo costo, financiación, dirección técnica y carácter de Desarrollista del proyecto, una vez acreditados los fondos provinciales para el presente desarrollo urbanísticos en las arcas municipales:

1. Gestiones Administrativas de Fomento: Iniciar y tramitar con prioridad absoluta todas las prefactibilidades, aprobaciones de planos de subdivisión, visaciones y autorizaciones de loteo municipal promovido por el Estado ante la Dirección General de Catastro y demás entes provinciales y nacionales, haciendo valer las dispensas y la celeridad administrativa regulada en los artículos 4, 5 y 14 de la Ley N° 10362.

2. Ejecución Material del 100% de la Infraestructura Básica: Financiar y ejecutar con materiales de primera calidad la totalidad de las obras de servicios públicos necesarias para la habilitación definitiva del loteo, las cuales comprenden:

a) Red de Distribución de Agua Potable domiciliaria con conexiones individuales;

b) Red de Energía Eléctrica de media y baja tensión domiciliaria, con sus correspondientes subestaciones transformadoras, y red de alumbrado público con tecnología LED;

c) Cordón Cuneta de Hormigón en la totalidad de las calzadas y arterias del loteo;

César Seculini
Sec. de Gobierno
Municipalidad de Colonia Caroya

Ana Paola Nanini
Intendente
Municipalidad de Colonia Caroya



d) Infraestructura Vial Completa consistente en la apertura física de la traza de calles, consolidación de subrasante, abovedamiento y enripiado de alta resistencia;

e) Red de Arbolado Público y parquización de los espacios verdes comunitarios.

3. Plazo Final de Obras: La totalidad de la infraestructura de servicios básicos deberá estar completamente terminada, habilitada, en funcionamiento y con la correspondiente recepción final provisoria y definitiva emitida por los organismos pertinentes en un plazo de **VEINTICUATRO (24) MESES** contados desde la fecha de firma de la segunda escritura de Donación.

CLÁUSULA NOVENA: DISTRIBUCIÓN PARCELARIA EQUITATIVA Y EVITACIÓN DE

ASIMETRÍAS: Una vez aprobado de forma definitiva el plano de subdivisión y fraccionamiento del Loteo Público Municipal "El Arbolado", que resultará en un bloque estimado de doscientos nueve (209) parcelas útiles residenciales de conformidad con el croquis preliminar del Ingeniero Mauricio Sciacca, las partes procederán a la adjudicación del cincuenta por ciento (50%) para cada una. A los fines de garantizar la absoluta equidad en la distribución, evitar asimetrías de valor de mercado por localización, topografía, cercanía al Canal San Carlos o dimensiones, las partes acuerdan formalmente que la adjudicación de los lotes se realizará de forma alternada, manzana por manzana, esquina por esquina, conforme al "Plano y Grilla de Adjudicación Equitativa Alternada" que las partes suscriben y adjuntan al presente convenio como Anexo II, constituyendo parte indivisible del mismo. Ninguna de las partes podrá arrogarse la elección unilateral de lotes de mejor localización o valor en perjuicio de la otra.

César Seculini
Sec. de Gobierno
Municipalidad de Colonia Caroya

Ana Paola Nanini
Intendente
Municipalidad de Colonia Caroya

Av. San Martín 3899 - Tel: 03525 461111 - Atención Ciudadana 3525 432037
CP. 5223 Colonia Caroya - Córdoba - Argentina
www.coloniacaroya.gov.ar - @muni.coloniacaroya



CLÁUSULA DÉCIMA: SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO MUNICIPAL Y CLÁUSULA

PENAL: Ante el incumplimiento de las obligaciones asumidas por el Municipio en su carácter de Desarrollista y donatario de la fracción sujeta a cargo, las partes acuerdan las siguientes sanciones de carácter civil y financiero:

1. Revocación de Donación por Incumplimiento de Cargo (Pacto de Reversibilidad): El vencimiento del plazo de veinticuatro (24) meses establecidos para la finalización de las obras de infraestructura de servicios básicos, o de sesenta (60) días corridos para el otorgamiento de las escrituras de adjudicación, operará como causal de revocación del dominio transferido por incumplimiento de cargo de pleno derecho (Art. 1570 y concordantes del CCCN). En tal caso, el dominio de la fracción de aproximadamente 9 hectáreas y todas sus mejoras revertirán automáticamente a favor de los PROPIETARIOS, sin necesidad de interpelación judicial previa y sin que la Municipalidad tenga derecho a reclamar indemnización, compensación o reembolso alguno por las obras ejecutadas, siempre que el incumplimiento sea atribuible a la MUNICIPALIDAD y no a un tercero.

2. Cláusula Penal Monetaria por Demora: Sin perjuicio del ejercicio de la reversión dominial, si la MUNICIPALIDAD se demorara en la entrega definitiva de la infraestructura de servicios básicos o en el otorgamiento de las escrituras de adjudicación de los lotes correspondientes a los PROPIETARIOS en los plazos fijados en el presente convenio, incurrirá en mora automática y deberá abonar a favor de los PROPIETARIOS una multa en concepto de cláusula penal diaria equivalente al valor de **tres (3) litros de Nafta Premium de bandera YPF** (calculada al precio de surtidor de la estación de servicio oficial local) por cada lote adjudicado y por cada día de retraso, siempre que la demora le sea imputable a la MUNICIPALIDAD y no a un tercero. Esta multa tiene como

César Segulini
Sec. de Gobierno
Municipalidad de Colonia Caroya

Ana Paola Nanini
Intendente
Municipalidad de Colonia Caroya



finalidad compensar el perjuicio económico derivado de la indisponibilidad de comercialización y goce de las parcelas resultantes.

CLÁUSULA UNDÉCIMA: GARANTÍA DE INDEMNIDAD ABSOLUTA A FAVOR DE LOS PROPIETARIOS:

La MUNICIPALIDAD DE COLONIA CAROYA, en su condición de único Desarrollista y ejecutor material del Loteo Público Municipal "El Arbolado", asume de forma expresa la obligación de mantener totalmente indemne a los PROPIETARIOS, Sra. Miriam Angela Calume y Sr. Héctor Atilio Raselli, frente a cualquier tipo de reclamo, demanda, inspección, acción judicial o extrajudicial de índole: a) Laboral, Gremial o de Seguridad Social, entablada por empleados de la Municipalidad, obreros de la construcción, subcontratistas, proveedores de materiales, profesionales intervinientes o el gremio de la construcción (UOCRA) con motivo de la ejecución de las obras de infraestructura vial e instalación de servicios públicos; b) Civil o extracontractual, motivada por daños y perjuicios causados a vecinos de parcelas linderas, al Canal San Carlos, o a cualquier tercero con motivo del obrar de las cuadrillas de obra, maquinarias o excavaciones municipales; y c) Comercial o Contractual, entablada por los futuros adquirentes o beneficiarios de las parcelas que le correspondan al Municipio en su 50% de fomento habitacional, liberando a los PROPIETARIOS de cualquier responsabilidad solidaria derivada de su carácter de aportantes originales de la tierra.

CLÁUSULA DUODÉCIMA: PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y CONVALIDACIÓN

LEGISLATIVA: A los fines de convalidar el diseño del Loteo Público Municipal, las partes ratifican los parámetros especiales acordados para el sector de Colonia Caroya:

César Seculini
Sec. de Gobierno
Municipalidad de Colonia Caroya

Ana Paola Nánini
Intendente
Municipalidad de Colonia Caroya

Av. San Martín 3899 - Tel: 03525 461111 - Atención Ciudadana 3525 432037
CP. 5223 Colonia Caroya - Córdoba - Argentina
www.coloniacaroya.gov.ar - @muni.coloniacaroya



1. Dimensiones de Lotes: Se fija excepcionalmente el tamaño mínimo de los lotes residenciales resultantes en los doscientos (200) metros cuadrados y hasta los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie.

2. Compromiso Legislativo Municipal: El Departamento Ejecutivo Municipal asume el compromiso ineludible de remitir al Concejo Deliberante de Colonia Caroya en un plazo no mayor a **diez (10) días corridos** desde la firma del presente, y de defender activamente, el correspondiente proyecto de Ordenanza de convalidación que incorpore formalmente estos parámetros especiales de zonificación y subdivisión para el Loteo Público Municipal "El Arbolado".

3. Respeto al Canal San Carlos y Exclusión de Aportes Adicionales: Se ratifica que el Canal San Carlos no será entubado bajo ningún concepto físico o hidráulico, integrándose al diseño paisajístico de la urbanización como un área verde jerarquizada y parquizada para recreación comunitaria de preservación nativa. Asimismo, y en virtud de tratarse de un loteo en copropiedad donde el Municipio ya retiene el cincuenta por ciento (50%) de las parcelas útiles totales, los PROPIETARIOS quedan eximidos de forma absoluta de realizar cualquier donación de espacio verde para equipamiento municipal comunitario de tierras establecido en la Ordenanza N° 032/2020 para desarrollos estrictamente privados, declarando formalmente extinguidas dichas obligaciones.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA: DOMICILIOS, NOTIFICACIONES Y JURISDICCIÓN:
Para todos los efectos legales resultantes de la interpretación, ejecución o eventual resolución del presente convenio, las partes constituyen domicilios especiales y legales en los indicados en el encabezado de comparecientes,

César Seculini
Sec. de Gobierno
Municipalidad de Colonia Caroya

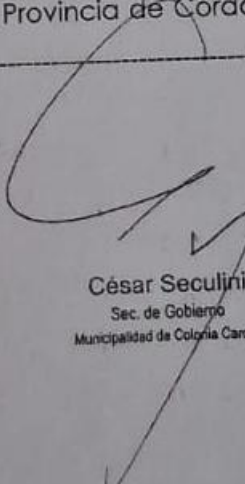
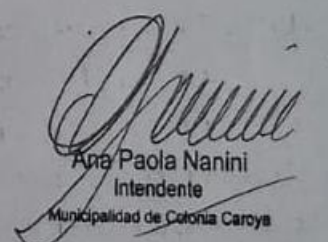
Ana Paola Nanini
Intendente
Municipalidad de Colonia Caroya



donde se tendrán por válidas y plenamente eficaces todas las notificaciones, intimaciones y emplazamientos que se cursaren. Asimismo, las partes acuerdan someter cualquier controversia judicial que no pudiere resolverse de mutuo acuerdo a la jurisdicción y competencia exclusiva de los Tribunales Ordinarios en lo Civil, Comercial y de lo Contencioso-Administrativo de la ciudad de Jesús María, Provincia de Córdoba, renunciando expresamente a cualquier otro fuero, competencia o jurisdicción extraordinaria (incluido el fuero federal o contencioso-administrativo de la ciudad de Córdoba) que por razón de las personas, las cosas o los privilegios del Estado pudiere corresponderles.

En prueba de plena conformidad y aceptación de las cláusulas precedentes, se firman tres (03) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Colonia Caroya, Provincia de Córdoba, a los 28 días del mes de agosto del año 2026.



César Seculini
Sec. de Gobierno
Municipalidad de Colonia Caroya

Ana Paola Nanini
Intendente
Municipalidad de Colonia Caroya

Andrés Vidal Villalba
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante

Eliana De Buck
Presidente
Concejo Deliberante