

ORDENANZA N° 2777/2026

VISTO:

El Expediente N° 620230466/2023 – Guillermo Javier Grasso - Marcos Gonzalo Zenobi - Marco Miguel Frattiani, en representación de Servicios y Construcciones S.A.

El Convenio de Partes con Fin Urbanístico, celebrado entre el Sr. Guillermo Javier Grasso, Sr. Marcos Gonzalo Zenobi, y Sr. Marco Miguel Frattiani, en representación de Servicios y Construcciones S.A; y la Municipalidad de Colonia Caroya.

Y CONSIDERANDO:

Que se acuerda la firma de un Convenio Urbanístico que afecta a los Catastros Municipales N° 9732 y N° 1704.

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 el Sr. Guillermo Javier Grasso, Sr. Marcos Gonzalo Zenobi, y Sr. Marco Miguel Frattiani, en representación de Servicios y Construcciones S.A; y la Municipalidad de Colonia Caroya, representada por la Intendente, Sra. Ana Paola Nanini, y el Secretario de Gobierno, Sr. César Omar Seculini, cuyo contenido se adjunta a la presente como Anexo I.

Artículo 2º.- Incorpórese al Convenio una Adenda aclaratoria donde se adopta la modalidad de ingreso controlado para la zona urbanizada. Entiéndase por ingreso controlado la instalación de elementos (tales como garita de control, guardias de seguridad, cámaras de videovigilancia u otros afines) que no restrinjan ni impidan la libre circulación por la vía pública.

Artículo 3º.- Incorpórese al Convenio una Adenda aclaratoria donde se prohíbe la modalidad de ingreso restringido para la zona urbanizada. Entiéndase como ingreso restringido la colocación de barreras, portones, cercos perimetrales, muros u otros obstáculos físicos para privar o limitar el libre acceso.



Ante un eventual incumplimiento de la norma, el Departamento Ejecutivo Municipal estará facultado para aplicar las sanciones correspondientes y proceder a la remoción de las instalaciones no autorizadas.

Artículo 4º.- Establecese que cualquier Convenio posterior, Adenda, así como cualquier transferencia o donación de inmuebles y/o fracciones de terreno que se deriven del procedimiento, requerirá la aprobación previa del Concejo Deliberante para autorizar la firma.

Artículo 5º.- 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 CON FINES URBANISTICOS

EXpte. DE REF. N°: 620230466

N° DE TRÁMITE: 3426

CONJUNTO INMOBILIARIO DE INGRESO CONTROLADO.

PROPIETARIOS: SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES S.A., GRASSO, GUILLERMO JAVIER; ZENOBI, MARCOS GONZALO y FRATTIANI, MARCO MIGUEL.

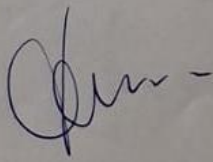
Entre la **MUNICIPALIDAD DE COLONIA CAROYA**, representada para este acto por la Sra. Intendente Municipal, **ANA PAOLA NANINI** y el Sr. Secretario de Gobierno **CESAR OMAR SECULINI**, por una parte y en adelante "**LA MUNICIPALIDAD**", con domicilio en Av. San Martín N.º 3.899, de la ciudad de Colonia Caroya y por la otra, **SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES S.A., GRASSO, GUILLERMO JAVIER; D.N.I. 29.933.373**, con domicilio real en calle Dalmacio Cadamuro N° 3266, B° René Favaloro, de la ciudad de Colonia Caroya, **ZENOBI, MARCOS GONZALO, D.N.I. 29.835.962**, con domicilio real en Pasaje Privado N° 372, B° Altos de San Isidro, de la localidad de Sinsacate, departamento Totoral, y **FRATTIANI, MARCO MIGUEL; D.N.I. 22.567.051**, con domicilio real en Mza 3, Lote 6 S/N, Fincas del Sur, de la ciudad de Córdoba, capital de la provincia del mismo nombre, en adelante "**EL DESARROLLISTA**", fijando domicilio a todos los efectos en Dalmacio Cadamuro N° 3266, B° René Favaloro; conjuntamente denominados "**LAS PARTES**", quienes acuerdan celebrar el presente Convenio Urbanístico sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones. -----

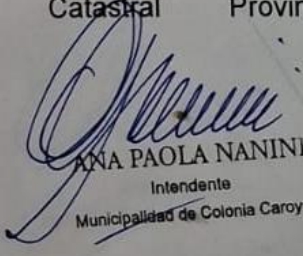
Se celebra el presente **CONVENIO DE URBANIZACIÓN** sujeto a las siguientes cláusulas:

ANTECEDENTES:

a) Que **EL DESARROLLISTA** es titular de dominio del inmueble identificado con

Nomenclatura	Catastral	Nomenclatura	Catastral	Provincial
--------------	-----------	--------------	-----------	------------


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



1302090501052100 y 1302090501052105, siendo respectivamente el Catastro Municipal 1704 y 9732, con una superficie total, entre las dos parcelas, de 104.295,08 metros cuadrados, ubicados en el Lote 8 "C", Parcela 100 y 1053, de la ciudad de Colonia Caroya, con una superficie total de 104.295,07 m², según plano de Anteproyecto en adelante, "EL INMUEBLE". --

- b) Que **EL DESARROLLISTA** ha presentado ante "**LA MUNICIPALIDAD**", un Anteproyecto de loteo de urbanización foliado en el expediente de referencia, bajo la modalidad de Barrio de Ingreso Controlado, en el área Segunda Sección conforme a ordenanza 2361/20 y 2516/2022, cuya propuesta presenta criterios urbanísticos que requieren de firma de convenio y su aprobación por parte del Concejo Deliberante, conforme a normas vigentes. -----
- c) Que dicha modalidad implica el mantenimiento del carácter de dominio público municipal de las vías de circulación, espacios verdes y demás bienes de uso común internos, sin perjuicio de la implementación de un sistema de control de acceso conforme al presente Convenio, diferenciándose así del régimen de "conjuntos inmobiliarios" con calles privadas regulado en los arts. 2073 a 2086 del Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26.994), al que igualmente se remite en forma analógica en lo relativo al reglamento de convivencia y funcionamiento interno del barrio. -----
- d) Que resulta de interés municipal el ordenado crecimiento urbano, la dotación de infraestructura de servicios y la generación de empleo e inversión, siempre que se garantice el acceso irrestricto de los organismos públicos, servicios de emergencia y fuerzas de seguridad, y se resguarde el interés general de la comunidad. -----
- e) Que el Honorable Concejo Deliberante de la ciudad de Colonia Caroya deberá sancionar la Ordenanza respectiva, mediante la cual se aprueba el presente convenio urbanístico. -----
- f) Que resulta necesario regular en forma expresa las obligaciones recíprocas de **LAS PARTES** en materia de infraestructura, cesión de tierras, sistema de

César Seculini

Sec. de Gobierno

Municipalidad de Colonia Caroya

ANA PAOLA NANINI

Intendente

Municipalidad de Colonia Caroya



control de acceso, mantenimiento, seguros, régimen económico y sancionatorio, en resguardo del interés público comprometido. -----

PRIMERA: OBJETO

El presente Convenio tiene por objeto establecer el marco de derechos y obligaciones entre "LA MUNICIPALIDAD" y "EL DESARROLLISTA" para la ejecución del Anteproyecto urbanístico sobre el Inmueble, bajo la modalidad de Barrio de Ingreso Controlado, comprendiendo especialmente: (i) la ejecución de obras de infraestructura y su recepción municipal; (ii) la cesión de tierras destinadas a espacios verdes y equipamiento comunitario; (iii) la implementación y operación de un sistema de control de acceso sobre bienes del dominio público municipal; (iv) la constitución de una entidad de propietarios que administre el barrio una vez concluidas las obra. -----

SEGUNDA: DEFINICIONES

- a) Barrio de Ingreso Controlado: urbanización desarrollada sobre el Inmueble cuyas vías de circulación y espacios comunes permanecen bajo dominio público municipal, en la que se autoriza, por ordenanza y por este Convenio, la instalación de un sistema de control de acceso que restringe el ingreso vehicular y peatonal sin impedir el ejercicio del poder de policía municipal ni el acceso de los sujetos enumerados en la Cláusula Octava. -----
- b) Vías de circulación: calles, sendas peatonales y espacios de circulación interna del emprendimiento, de dominio público municipal, no enajenables, imprescriptibles e inembargables (arts. 235 y 237 CCCN). -----
- c) Sistema de Control de Acceso: conjunto de medios humanos y tecnológicos (garitas, personal de control, tarjetas o dispositivos de acceso, circuito cerrado de televisión, barreras) destinado a identificar y registrar el ingreso y egreso de personas y vehículos, sin que ello implique enajenación, cesión ni restricción absoluta del carácter público de las vías. -----

César Seculini
Sec. de Gobierno
Municipalidad de Colonia Caroya

ANA PAOLA NANINI
Intendente
Municipalidad de Colonia Caroya



- d) Lote: cada una de las parcelas resultantes del fraccionamiento del Inmueble, destinadas a uso residencial u otro uso autorizado por la normativa aplicable.
- e) Entidad de Propietarios: asociación civil sin fines de lucro (u otra figura jurídica idónea) a constituirse conforme la Cláusula Novena, que agrupará a los titulares de las Unidades Funcionales y asumirá la administración, mantenimiento y gestión del Sistema de Control de Acceso y de los espacios comunes, una vez recibidas las obras por **LA MUNICIPALIDAD**.
- f) Residente: propietario, poseedor, locatario o cualquier persona con residencia habitual o temporaria en una Unidad Funcional, debidamente empadronado. -
- g) Visitante: toda persona ajena al padrón de Residentes que ingresa al barrio de manera ocasional, previa identificación y registro. -----

TERECERA: INMUEBLE Y ANTEPROYECTO URBANISITICO.

El proyecto comprende el fraccionamiento del Inmueble, más las siguientes áreas comunes y de cesión: espacios verdes y forestados de la superficie total, áreas de equipamiento comunitario, vías de circulación y reserva fiscal a favor de "**LA MUNICIPALIDAD**", todo ello conforme al plano de Anteproyecto que se agrega como Anexo I y que deberá ser presentado y aprobado oportunamente ante dependencias oficiales pertinentes para su ejecución. -----

LA MUNICIPALIDAD acepta los lotes resultantes del loteo propuestos por el Anteproyecto, conforme Anexo I. -----

Al tratarse de un loteo regulado por el presente Convenio, se establecen ciertos parámetros urbanísticos y de uso de suelo particulares, a saber:

- Se autoriza el trazado de calles y red vial interna acorde a Anteproyecto. ----
- Se establece una línea de retiro de edificación de cinco metros sobre las calles terciarias para cada vivienda sobre los frentes. En los lotes en esquina sobre el lado de menor cantidad de metros del lote, el retiro será de cinco metros y sobre el lado mayor un retiro de dos metros y medio. -----
- Podrán ejecutarse hasta dos (2) unidades funcionales por lote. -----

César Seculini
Sec. de Gobierno
Municipalidad de Colonia Caroya

ANA PAOLA NANINI
Intendente
Municipalidad de Colonia Caroya



- El Factor de Ocupación Total (FOT) será de uno (1) y el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) será de sesenta por ciento (60%), tanto para los lotes de uso residencial como para los de uso común y que se identifican en el Anteproyecto con el número 07. -----
- Se autoriza la construcción de un zócalo comercial integrado por cinco (5) lotes de quinientos metros cuadrados (500 m²) cada uno, sobre Calle 30, con destino único para uso comercial y de servicios, en los que podrán habilitarse hasta cuatro (4) unidades funcionales por lote, con un Factor de Ocupación Total (FOT) de uno con cinco (1,5) y un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) del ochenta por ciento (80%). -----
- En atención a que el Anteproyecto corresponde a un barrio con ingreso controlado, **LA MUNICIPALIDAD** no exigirá a **EL DESARROLLISTA** el cumplimiento del "Plan de Viviendas Agrupadas" previsto en el artículo 202, inciso a), de la Ordenanza N° 1788/13 y sus modificatorias, por considerarse subsanado dicho requisito en virtud del beneficio habitacional que el Anteproyecto aporta a la ciudad. -----

CUARTA: REGIMEN JURÍDICO DE LAS VÍAS DE CIRCULACIÓN Y BIENES COMUNES.

Las vías de circulación, espacios verdes y demás bienes comunes internos del emprendimiento integrarán, desde su recepción municipal, el dominio público de **LA MUNICIPALIDAD** revistiendo carácter inalienable, imprescriptible e inembargable (arts. 235 y 237 CCCN). Su afectación al régimen de acceso controlado no importa cesión de dominio ni desafectación del uso público, sino una restricción de uso autorizada y sujeta a las condiciones del presente Convenio, revocable por **LA MUNICIPALIDAD** por razones de interés público, con el procedimiento y los efectos previstos en la Cláusula Decimotercera. -----

QUINTA: CESIÓN DE TIERRAS AL DOMINIO MUNICIPAL

EL DESARROLLISTA cederá gratuitamente a favor de **LA MUNICIPALIDAD**, libres de todo gravamen, ocupantes y deudas, las superficies destinadas a espacios verdes, equipamiento comunitario y vías de circulación conformando el polígono

César Seculini
Sec. de Gobierno
Municipalidad de Colonia Caroya

ANA PAOLA NANINI
Intendente
Municipalidad de Colonia Caroya

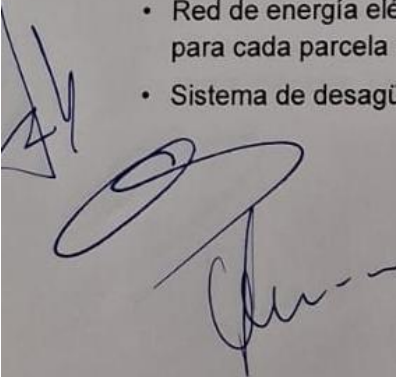


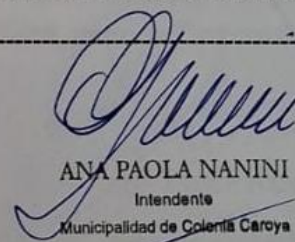
entre las calles y bulevares, y el terreno para el Banco de Inmuebles Municipal, en un todo de acuerdo con los porcentajes y destinos exigidos por la normativa provincial y municipal de fraccionamiento aplicable. La escrituración de la cesión se formalizará dentro de los sesenta días de aprobado el plano de mensura definitivo, quedando los gastos de escrituración a cargo de **EL DESARROLLISTA**. -----

SEXTA: OBLIGACIONES DEL DESARROLLISTA

6.1 EL DESARROLLISTA se obliga a ejecutar, a su exclusivo costo y cargo, con materiales y especificaciones técnicas aprobadas por **LA MUNICIPALIDAD**, las siguientes obras, conforme al cronograma que se agrega como Anexo II:

- Apertura, nivelación de las vías de circulación internas del INMUEBLE objeto del presente ubicado entre las calles Santos Noville (norte) y Rodolfo Visintín, del Barrio Los Chañares de esta ciudad. Los accesos al barrio de ingreso controlado se emplazarán sobre las calles Santos Noville (Calle 30) y Rodolfo Visintín (Calle 96), mediante dos (2) bulevares de veintiséis (26) metros de ancho debiendo ser el largo de los mismos según plano de anteproyecto y mensura correspondiente, prosiguiendo con arterias perpendiculares a la Avenida San Martín de quince (15) metros de ancho con un el largo según se indica en el plano de anteproyecto y mensura, todo lo cual conforma un polígono de 39.366,93 m² aproximadamente, según planilla de superficie presentada por **EL DESARROLLISTA**, conforme al plano de subdivisión de anteproyecto que se agrega como Anexo I y forma parte integrante del presente. -----
- Cordón cuneta tradicional en cada calle. -----
- Ciclovía consolidada conforme a plano de Anteproyecto. -----
- Red de agua potable, para cada parcela resultante del loteo. -----
- Red de energía eléctrica domiciliar y alumbrado público de las vías internas, para cada parcela resultante del loteo. -----
- Sistema de desagües pluviales. -----


César Seculini
Sec. de Gobierno
Municipalidad de Colonia Caroya


ANA PAOLA NANINI
Intendente
Municipalidad de Colonia Caroya



- Parquización de espacios verdes y arbolado de alineación, conforme especies autorizadas por **LA MUNICIPALIDAD**. -----
- Parquización de la banda perimetral en líneas rectas y cerramiento perimetral con tejido de alambre, con una altura no superior a los 2,50 metros. -----
- Señalización vial y nomenclatura de calles. -----
- Cerramiento medianero de la calle 32. La cesión de la mitad de superficie correspondiente a la apertura de dicha calle es de dominio público y queda exenta de incorporarla a la traza vial interna del Anteproyecto, por lo que el mencionado cerramiento debe quedar en la línea de vereda correspondiente.-
- Instalación de la luminaria y cordón cuneta tradicional sobre los bordes externos del Anteproyecto de loteo, es decir: sobre calle 30 hasta calle 96, calle 40 hasta calle 32, calle 96 hasta calle 32 y calle 32 entre calle 40 y calle 96, siendo los metros conforme a informe de Obras Públicas. -----
- El cerramiento en ningún caso podrá obstruir servidumbres de paso preexistentes, cursos de agua públicos, ni el acceso de los sujetos enumerados en la Cláusula Octava. -----
- Para el zócalo comercial indicado en el Anteproyecto (Anexo I) deberá **EL DESARROLLISTA** ejecutar dársenas de estacionamiento a cuarenta y cinco grados (45°) debiendo contemplar un paso peatonal de 1,50 metros mínimo. -
- Construir las instalaciones de uso común ("amenities") en los dos (2) lotes identificados en el plano con el número 07, con destino deportivo, educativo, recreativo y cultural de uso comunitario, conforme a la normativa municipal. Los lotes indicados poseen una superficie de 1756,83 m2 cada uno. -----
- **Mantenimiento y Servicios:**
 - Consolidación y mantenimiento permanente de calles internas y mantenimiento permanente de los espacios verdes del loteo. -----
 - Desarrollo e instalación de infraestructura para espacios verdes con juegos para infancias, bancos y mesas y juegos saludables. -----

César Seculini
Sec. de Gobierno
Municipalidad de Colonia Caroya

ANA PAOLA NANINI
Intendente
Municipalidad de Colonia Caroya



- Realizar recolección domiciliaria sobre calles internas afectadas al proyecto y generar un punto de recolección concentrada para acceso por parte del municipio sobre calle 96 según plano de Anteproyecto y conforme a las especificaciones técnicas que el área de servicios públicos del municipio le indique oportunamente. -----
- Banco Municipal de Inmuebles: Cesión de la superficie correspondiente al Banco Municipal de Inmuebles según el cálculo y las ordenanzas vigentes o su pago en pesos según valor calculado acorde a ordenanza vigente. -----
- Garitas de acceso y del Sistema de Control de Acceso, incluyendo el equipamiento tecnológico correspondiente. -----

Las obras deberán contar con la correspondiente aprobación de planos y factibilidad de los organismos competentes, proveedores de agua, energía, gas, y autoridad hídrica, según corresponda, en forma previa a su ejecución. -----

6.2. Constitución de la Entidad de Propietarios

EL DESARROLLISTA promoverá la constitución de la Entidad de Propietarios conforme a la Cláusula Novena y le transferirá la administración del Sistema de Control de Acceso y el mantenimiento de los bienes comunes a partir del comienzo de la venta de los lotes, sin perjuicio de la titularidad de dominio público municipal de las vías de circulación. -----

SÉPTIMA: OBLIGACIONES DE LA MUNICIPALIDAD

- Aprobar el proyecto urbanístico, el plano de mensura y los proyectos de obra presentados por **EL DESARROLLISTA**, dentro de los plazos previstos en el Código de Planeamiento Urbano. -----
- Fiscalizar la ejecución de las obras de infraestructura mediante inspecciones periódicas, dejando constancia en el libro de obra o registro equivalente. -----
- Emitir la recepción provisoria y, cumplido el plazo de garantía de obra, la recepción definitiva de las obras de infraestructura y de los bienes cedidos conforme la Cláusula Quinta. -----

César Seculini
Sec. de Gobierno
Municipalidad de Colonia Caroya

ANA PAOLA NANINI
Intendente
Municipalidad de Colonia Caroya



- Ejercer el poder de policía municipal dentro del Barrio de Ingreso Controlado en igualdad de condiciones que, en el resto del ejido municipal, incluyendo la facultad de fiscalización, inspección y sanción. -----
- Garantizar, a través de las fuerzas de seguridad y organismos competentes, el resguardo del orden público dentro del emprendimiento, sin que el Sistema de Control de Acceso pueda oponerse a su actuación. -----
- Prestar o supervisar, según corresponda, los servicios públicos esenciales (recolección de residuos, alumbrado público, mantenimiento de espacios verdes cedidos) en las mismas condiciones que en el resto de la ciudad, sin perjuicio de lo previsto en la Cláusula Décima respecto de contribuciones específicas. -----

OCTAVA: SISTEMA DE CONTROL DE ACCESO

El Sistema de Control de Acceso operará las 24 horas, los 365 días del año, y se ajustará a las siguientes reglas mínimas, cuyo incumplimiento habilitará a **LA MUNICIPALIDAD** a exigir su adecuación inmediata o, en su caso, a disponer su cese conforme la Cláusula DECIMOSEGUNDA:

- a) Empadronamiento de Residentes: se llevará un registro actualizado de Residentes y de los vehículos autorizados, con acceso directo mediante dispositivo o tarjeta, sin demoras ni controles adicionales. -----
- b) Registro de Visitantes: todo Visitante deberá identificarse y ser autorizado por el Residente que reciba la visita, dejándose constancia en el registro respectivo, sin que ello pueda insumir demoras irrazonables ni exigirse el pago de arancel, peaje o contraprestación alguna por el mero tránsito. -----
- c) Acceso irrestricto y sin demora: en ningún caso el Sistema de Control de Acceso podrá impedir, demorar o condicionar el ingreso de: (i) fuerzas de seguridad y personal judicial en ejercicio de sus funciones; (ii) servicios de emergencia (bomberos, ambulancias, defensa civil, servicios funerarios); (iii) personal municipal de fiscalización, inspección u obra pública; (iv) personal de empresas prestadoras de servicios públicos (agua, energía, gas, -----

César Seculini
Sec. de Gobierno
Municipalidad de Colonia Caroya

ANA PAOLA NANINI
Intendente
Municipalidad de Colonia Caroya



telecomunicaciones) en cumplimiento de tareas de mantenimiento o emergencia; (v) servicio postal y de mensajería; y (vi) cualquier organismo estatal en ejercicio de sus competencias. A tal efecto se instalará cartelería visible en los accesos informando esta obligación. -----

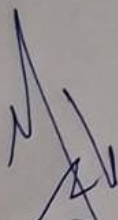
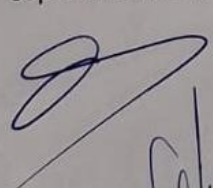
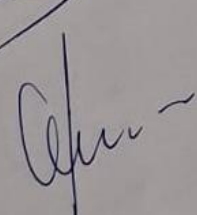
- d) Prohibición de restricción absoluta: el Sistema de Control de Acceso no podrá, en ninguna circunstancia, transformarse en un cerramiento que impida el ejercicio del uso público de las vías de circulación por parte de la autoridad municipal, ni derivar en la privatización de hecho del dominio público. -----
- e) Auditoría municipal: **LA MUNICIPALIDAD** podrá auditar en cualquier momento, con o sin previo aviso, el funcionamiento del Sistema de Control de Acceso y los registros de ingreso y egreso. -----

NOVENA: ENTIDAD DE PROPIETARIOS

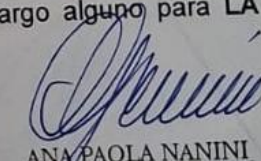
Dentro de los 30 días de escriturada la primera Unidad Funcional a favor de un tercero, **EL DESARROLLISTA** promoverá la constitución de la Entidad de Propietarios bajo la forma de asociación civil sin fines de lucro o figura idónea conforme la legislación aplicable, cuyo estatuto deberá prever, como mínimo: (i) órgano de administración electivo integrado por Residentes; (ii) asamblea de propietarios como órgano soberano; (iii) reglamento interno de convivencia y uso de los espacios comunes; (iv) régimen de contribución obligatoria de los Residentes para el mantenimiento del Sistema de Control de Acceso, los espacios verdes y demás bienes comunes; (v) representación de la Entidad ante **LA MUNICIPALIDAD** en todo lo relativo a la operación del Barrio de Ingreso Controlado. En lo pertinente y en cuanto resulte compatible con el carácter de dominio público de las vías internas, el reglamento interno podrá tomar como referencia el régimen de funcionamiento, limitaciones y régimen disciplinario previsto en los arts. 2074, 2080 y 2086 del Código Civil y Comercial de la Nación para los conjuntos inmobiliarios. -

DÉCIMA: RÉGIMEN ECONÓMICO

Los costos de proyecto, obra e infraestructura descriptos en la Cláusula Sexta serán soportados íntegramente por **EL DESARROLLISTA**, sin cargo alguno para **LA**

César Seculini
Sec. de Gobierno
Municipalidad de Colonia Caroya


ANA PAOLA NANINI
Intendente
Municipalidad de Colonia Caroya



MUNICIPALIDAD. Una vez constituida la Entidad de Propietarios, esta asumirá los costos de mantenimiento y operación del Sistema de Control de Acceso y de los espacios comunes, mediante las contribuciones de los Residentes conforme su reglamento interno. Ello sin perjuicio del pago de las tasas, derechos y contribuciones municipales que correspondan conforme el Código Fiscal y la Ordenanza Impositiva vigentes, las que se liquidarán en las mismas condiciones que en el resto del ejido municipal, a partir del momento que el propietario del lote adquirido según proyecto aprobado por las dependencias correspondientes, se presente al municipio a solicitar permiso de luz y agua o, excepcionalmente, al momento de escrituración, siempre que nunca se haya solicitado antes los permisos mencionados. Todo ello sin perjuicio a las tasas e impuesto municipales que continuará abonando el desarrollista por la o las cuentas madres de mayor superficie sujetas al presente proyecto.

DECIMOPRIMERA: PLAZO Y VIGENCIA

El presente Convenio entrará en vigor a partir de la fecha de su suscripción y de la promulgación de la Ordenanza respectiva y mantendrá su vigor mientras subsista la afectación del Inmueble a la modalidad de Barrio de Ingreso Controlado. El plazo de ejecución de las obras de infraestructura previstas en la Cláusula Sexta será de veinticuatro meses contados desde la aprobación del proyecto, y emisión del certificado de Licencia Ambiental emitida por las dependencias pertinentes del Gobierno de la Provincia de Córdoba, prorrogable por acuerdo expreso y fundado de **LAS PARTES.**

DECIMOSEGUNDA: INCUMPLIMIENTOS, PENALIDADES Y RESCISIÓN

El incumplimiento por parte de **EL DESARROLLISTA** de los plazos de obra, de las condiciones del Sistema de Control de Acceso o de cualquier otra obligación sustancial a su cargo, previa intimación fehaciente y otorgamiento de un plazo de treinta días para subsanarlo, facultará a **LA MUNICIPALIDAD** a: (i) suspender o dejar sin efecto la autorización del Sistema de Control de Acceso, sin que ello genere derecho a indemnización a favor de **EL DESARROLLISTA** ni de la Entidad de Propietarios; y/o (ii) declarar la rescisión del presente Convenio, sin perjuicio de

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
@muni.coloniacaroya



las acciones legales que correspondan. **LA MUNICIPALIDAD** podrá, asimismo, por razones fundadas de interés público, dejar sin efecto la autorización del Sistema de Control de Acceso, en cuyo caso las vías internas recuperarán su condición de libre acceso público, sin que ello importe modificación del dominio público ya cedido. ---

DECIMOTERCERA: CESIÓN DEL CONVENIO

EL DESARROLLISTA no podrá ceder su posición contractual en el presente Convenio sin la conformidad previa y expresa de **LA MUNICIPALIDAD**, con excepción de la transferencia de las obligaciones de administración y mantenimiento a la Entidad de Propietarios en los términos de la Cláusula Novena, que no requerirá dicha conformidad en tanto se cumplan las condiciones allí previstas. -----

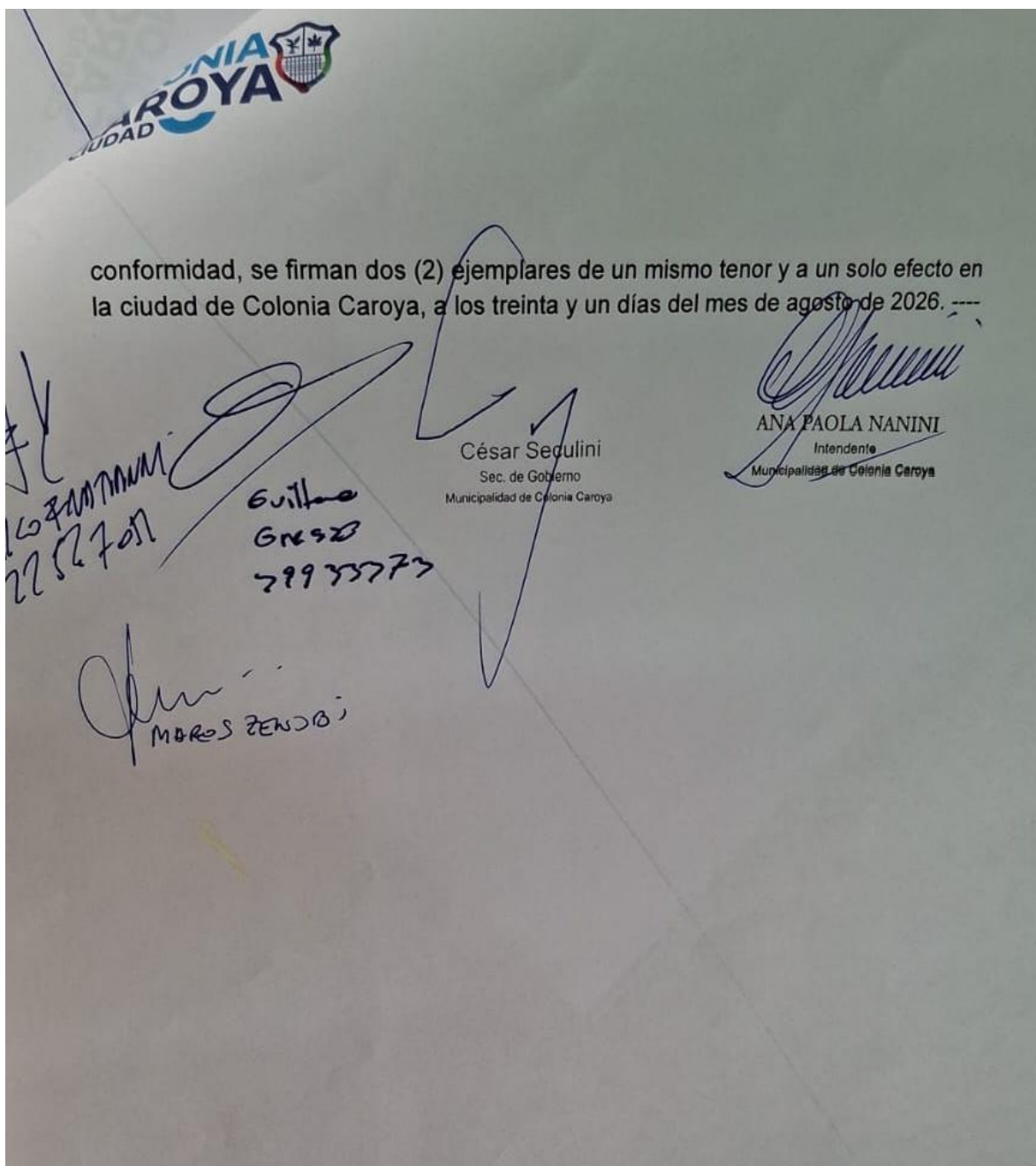
DECIMOCUARTA: JURISDICCIÓN Y SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. Para todas las cuestiones derivadas de la interpretación, aplicación o cumplimiento del presente convenio, **LAS PARTES** fijan los siguientes domicilios en los ut supra denunciados. Asimismo, se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Jesús María, Provincia de Córdoba, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción, incluido el federal si correspondiere. Previamente a la instancia judicial, las partes se comprometen a agotar la vía administrativa y a intentar una solución amigable a través de mesas de diálogo técnico entre **LA MUNICIPALIDAD** y los representantes legales de **EL DESARROLLISTA**. -----

DECIMOQUINTA: El presente convenio, conforme lo establecido en la Carta Orgánica Municipal, se celebra ad-referéndum de la aprobación por parte del Concejo Deliberante de Colonia Caroya, como condición de plena validez y eficacia, comprometiéndose en su caso los actantes a suscribir los documentos pertinentes. El órgano legislativo local podrá requerir al departamento ejecutivo municipal y al desarrollista, las aclaraciones y fundamentaciones que considere pertinentes. -----

Previa lectura y ratificación de su íntegro contenido, se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad de Colonia Caroya. En prueba de

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