

## CONVENIO URBANÍSTICO

Entre la MUNICIPALIDAD DE TANDIL, representada en este acto por el Intendente Municipal, Dr. Miguel Angel Lunghi, con domicilio en Belgrano N° 485 de la ciudad de Tandil, en adelante llamada **LA MUNICIPALIDAD** y por la otra parte **AMERICAN ARQS S.A.**, representado en este acto por Hernan Deluca D.N.I. N° 13.765.616 , con domicilio en calle Castelli 772 de la ciudad de Mar del Plata, se conviene en celebrar el presente Convenio Urbanístico en el marco de lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Territorial (PDT), aprobado por Ord. 9865/05, en el Título 3 – Sistema de Gestión, Capítulo III – Instrumentos de Promoción y Desarrollo - Sección 2, sobre Convenios Urbanísticos, la Ord. 12.679 y su modificatoria N° 12948, y los Decretos N° 3120/12 y 205/13, de conformidad con las cláusulas y condiciones que a continuación se detallan:

### **ANTECEDENTES**

1. La firma **AMERICAN ARQS S.A.** solicita, mediante Nota N° 12.125/13, en la parcela denominada catastralmente como Circ. I Secc. D Ch. 54 Parc. 6, del Partido de Tandil, la aprobación por vía de excepción del incremento de densidad para la parcela mencionada en un 240% y del uso de hospedaje mayor a 20 pasajeros, con una superficie final de 4591 m2.
2. Evaluada la solicitud por las distintas áreas técnicas, con la viable factibilidad otorgada por la Comisión Municipal de Gestión Territorial a fs. 161 de la nota de referencia, la Autoridad de Aplicación determina susceptible la instrumentación de un convenio urbanístico conforme las exigencias establecidas por la normativa vigente en la materia.

En mérito a ello las partes acuerdan:

**PRIMERA:** El objeto de este Convenio es la convalidación excepcional del uso como hospedaje con capacidad mayor a 20 pasajeros, hasta un máximo de 152 pasajeros, del proyecto de obra nueva que se pretende construir en el inmueble de referencia.

**SEGUNDA:** Las partes que suscriben se comprometen, en la medida que les corresponda, a respetar el espíritu que guía las políticas urbanas del sector, establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial.

**TERCERA: LA MUNICIPALIDAD,** por medio de sus áreas técnicas correspondientes, realizará el visado del plano de obra nueva sujeto a la finalización del trámite de subdivisión de la parcela que tramita bajo el N° de nota 4599/2014.

**CUARTA: AMERICAN ARQS S.A.** deberá abonar ante Tesorería Municipal un monto determinado, además de los derechos de construcción correspondientes, en concepto de

participación municipal de la renta urbana extraordinaria generada como consecuencia de la decisión administrativa dictada en razón de la solicitud del interesado, la cual permite modificar el uso asignado originalmente por el PDT permitiendo un mayor aprovechamiento urbanístico.

**QUINTA:** En función de la cláusula precedente, **AMERICAN ARQS S.A.** se obliga por el presente a abonar a LA MUNICIPALIDAD la suma que se determinará por aplicar una alícuota a la sumatoria de las siguientes variables que se encuentren vigentes al momento de ser convalidado el proyecto excepcionado:

- 1) Componente tierra, la diferencia que se obtenga al tasar el suelo libre de mejoras antes y después de la acción urbanística excepcionada y
- 2) Componente edificio, que surgirá de la fórmula: metros cuadrados edificables x VR (valor referencial del Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Bs. As.)

La alícuota, en concordancia con la normativa vigente, será del quince por ciento (15%). El monto resultante se abonará de la siguiente forma:

- 1) El 50% conjuntamente con el pago de los derechos de construcción correspondientes.
- 2) El 50% dentro de los noventa (90) días corridos desde la fecha de pago, con interés mensual del dos por ciento (2%) sobre el saldo. El interés mencionado será computado a mes completo.

La obligación es exigible en el supuesto de que la firma decida realizar el proyecto arquitectónico y en consecuencia proceder al visado del plano, en caso contrario las partes no tendrán reclamo alguno que realizarse.

En caso de no abonarse en tiempo y forma alguna de las cuotas establecidas será de aplicación una multa del dos por ciento (2%) por día de incumplimiento, tampoco se permitirá la habilitación comercial y/o el final de obra respectivo mientras dure el mismo.

**SEXTA:** Para la realización de la actividad mientras esté vigente el rubro excepcionado, **AMERICAN ARQS S.A.** deberá abonar un incremento en el valor de la Tasa Unificada de Actividades Económicas del treinta por ciento (30%) por sobre el aporte correspondiente según declaración jurada de facturación mensual.

**SEPTIMA:** En la superficie excepcionada, la firma se compromete a respetar el uso excepcionado y al cumplimiento de los demás aspectos urbanísticos y edilicios establecidos en el Plan de Desarrollo Territorial y el Código de Edificación vigente.

**OCTAVA: AMERICAN ARQS S.A.** podrá ceder a un tercero los derechos y obligaciones del presente convenio con la previa autorización de LA MUNICIPALIDAD. Se deja expresa constancia de que en caso de cesión, el cesionario, para realizar la actividad en el rubro excepcionado, deberá abonar el incremento dispuesto en la cláusula sexta del presente convenio.

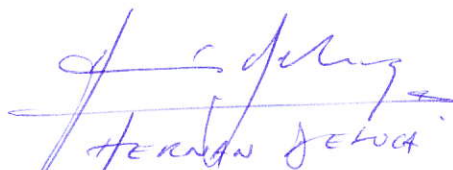
**NOVENA:** Las causas de resolución del presente convenio serán el incumplimiento de algunas de las obligaciones pautadas por el presente.

**DECIMA:** El presente convenio queda sujeto a la convalidación del Honorable Concejo Deliberante.

**DECIMA PRIMERA: A.-** Para todos los efectos legales emergentes del presente contrato las partes constituyen domicilios especiales, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones que se practiquen, sean de índole judicial o extrajudicial, en los indicados en el encabezado.

**B.-** Se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales ordinarios del Departamento Judicial de Azul de la Provincia de Buenos Aires, con expresa renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción.

En prueba de conformidad y bajo las cláusulas precedentes dejan las partes formalizado el presente contrato, a cuyo cumplimiento se obligan conforme a derecho, firmando en prueba de ello en tres (3) ejemplares de un mismo e idéntico tenor y a un solo efecto, conservando dos ejemplares **LA MUNICIPALIDAD** y uno la firma **AMERICAN ARQS S.A.**, en la ciudad de Tandil a los 28 días del mes de Noviembre de 2014.

  
HERNAN JELOCA  
/ P.P. AMERICAN ARQS S.A.

  
MIGUEL ANGEL LUNGHE  
INTENDENTE MUNICIPAL  
- TANDIL -