



MUNICIPALIDAD DE
MALAGUEÑO

Malagueño, 03 de Marzo de 2026.-

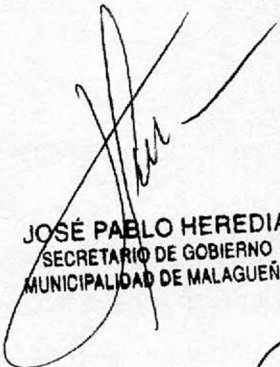
AL PRESIDENTE DEL H.C.D.

SRA. MARIANA BORTOLI

P R E S E N T E

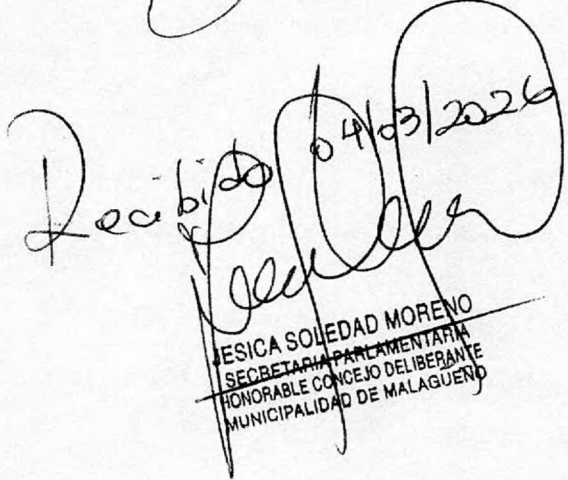
Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud., y por su digno intermedio a los demás miembros de ese Honorable Cuerpo, a los fines de **eleva** adjunto a la presente el **Proyecto de Ordenanza** mediante el cual se **"APRUEBA EL CONVENIO DE CONCERTACIÓN PÚBLICO -PRIVADO ENTRE LA MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO, EDISUR SA Y CÓRDOBA INVESTMENT TRUSTS SAS, MODIFICA ORDENANZA N° 2268/2022"**, para su correspondiente tratamiento y aprobación.

Sin otro particular, saludamos a Ud. muy atentamente.


JOSÉ PABLO HEREDIA
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO




Lic. MARCOS FEY
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO


JESSICA SOLEDAD MORENO
SECRETARIA PARLAMENTARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO





MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO

PROYECTO DE ORDENANZA POR LA CUAL SE "APRUEBA EL CONVENIO DE CONCERTACIÓN PÚBLICO -PRIVADO ENTRE LA MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO, EDISUR SA Y CÓRDOBA INVESTMENT TRUSTS SAS, MODIFICA ORDENANZA N° 2268/2022"

VISTO:

El Expediente Administrativo N°233/S/2026 iniciado por el Departamento Ejecutivo Municipal a los fines de regularizar urbanísticamente el sector denominado "Villa Verde", ubicado en la ciudad de Malagueño;

La Ordenanza N° 2268/2022, sancionada con fecha 29 de septiembre de 2022, que establece el régimen general de ordenamiento territorial y uso del suelo;

CONSIDERANDO:

Que el sector "Villa Verde" constituye un tejido urbano consolidado con ocupación efectiva, trazado vial definido y subdivisiones preexistentes;

NO { Que la configuración parcelaria actual presenta dimensiones inferiores a los estándares mínimos previstos en la normativa general, imposibilitando la regularización dominial bajo el régimen ordinario;

Que la adecuación normativa propuesta no implica expansión urbana sino consolidación del área, optimizando el uso del suelo y mejorando condiciones de habitabilidad;

Que resulta necesario reconocer indicadores específicos acordes a la morfología existente, garantizando al mismo tiempo estándares mínimos de salubridad, ventilación, asoleamiento y espacio público;

Que la modificación normativa puede generar en determinados casos una mejora en las condiciones de aprovechamiento del suelo, correspondiendo establecer mecanismos de participación municipal en dicha valorización;

Que el Municipio debe asegurar la progresiva formalización de infraestructura básica y la consolidación del dominio público;





MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO

**EL DEPARTAMENTO EJECUTIVO
REMITE A CONSIDERACIÓN DEL
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE,
EL SIGUIENTE PROYECTO DE ORDENANZA
PARA SU TRATAMIENTO Y APROBACIÓN:**

Art. 1º: APROBAR el Convenio Modificatorio suscrito entre la Municipalidad de Malagueño y Edisur S.A, Cordoba Investment Trusts S.A.S, y APD Desarrollo Inmobiliarios S.A.S., del Proyecto "Villa Verde", el cual forma parte integrante de la presente como ANEXO I.

Art. 2º: MODIFICAR el régimen de integración de plusvalía previsto en el Artículo 12º y ANEXO III de la Ordenanza N° 2268/2022, estableciendo que la obligación podrá cumplirse, total o parcialmente, mediante **cesión de suelo a favor de la Municipalidad de Malagueño**.

Art. 3º: ESTABLECER que la Municipalidad de Malagueño manifiesta su voluntad de adquirir, en el marco de la integración de plusvalía urbana prevista en la normativa vigente, los inmuebles identificados en el ANEXO I que forma parte integrante de la presente, a saber:

- Lote A, con una superficie aproximada de 90.000 m².
- Lote B, con una superficie aproximada de 20.000 m².

Las superficies mencionadas serán determinadas a desarrollar un Loteo Social, con precisión mediante los correspondientes planos de mensura aprobados por la Dirección Provincial de Catastro.

Art. 4º: APROBAR la transferencia a favor de la **Municipalidad de Malagueño** de los inmuebles identificados como Lote A y Lote B, individualizados en el ANEXO I de la presente.

Como consecuencia de la referida transferencia, DÉJASE SIN EFECTO la obligación asumida en concepto de integración de plusvalía urbana consistente en la ejecución de las siguientes obras oportunamente acordadas:

- Red de baja tensión, red de distribución primaria en media tensión y subestaciones transformadoras correspondientes al Barrio Santa Bárbara, Nomenclatura Catastral 31-01-19-02-01-0070-01.





MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO

- Red de baja tensión del loteo en desarrollo sobre la parcela Nomenclatura Catastral 31-01-19-02-02-0041-06.
- Red de alumbrado público pendiente, u obras que la sustituyan.

La presente sustitución de modalidad de integración de plusvalía se dispone conforme a lo establecido en la Cláusula Tercera de la Addenda de fecha 10 de noviembre de 2023, quedando sin efecto las obligaciones de ejecución material de las obras precedentemente descriptas, en virtud de la transferencia dominial aquí aprobada.

Art. 5º: CREAR EL RÉGIMEN URBANÍSTICO ESPECIAL de Regularización Villa Verde, incorporándose como distrito particular dentro del esquema establecido por la Ordenanza N° 2268/2022.; y **APROBAR** la subdivisión de la parcela identificada catastralmente como Nomenclatura 31-01-52-19-02-001-258, ubicada en el Ejido Municipal de Malagueño, Departamento Santa María, Provincia de Córdoba, conforme plano de mensura y subdivisión que como parte integrante se incorpore al expediente administrativo correspondiente.

Art. 6º: AUTORIZAR sobre la parcela mencionada en el artículo precedente la conformación de un Conjunto Inmobiliario Residencial, en los términos del Código Civil y Comercial de la Nación y la normativa urbanística municipal vigente.

El desarrollo podrá estar compuesto por subparcelas, resultantes del conjunto inmobiliario deberán contar con una superficie mínima de QUINIENTOS METROS CUADRADOS (500 m²) cada una.

Art. 8º : ESTABLECER que la firma EDISUR S.A. se compromete a adquirir de sus titulares registrales la parcela delimitada en el croquis adjunto como ANEXO I de la presente, identificada como Lote C, con una superficie aproximada de 90.000 m².

Asimismo, la mencionada firma deberá proceder a la posterior transferencia del inmueble al dominio de la Municipalidad de Malagueño, libre de todo gravamen, deuda o restricción que afecte su libre disponibilidad.

La adquisición y ulterior transferencia deberán formalizarse mediante escritura pública dentro del plazo que establezca el Departamento Ejecutivo Municipal, quedando a cargo de la empresa todos los gastos, honorarios e impuestos que demanden la operación.





MUNICIPALIDAD DE **MALAGÜENO**

Art. 9º: DISPONER que la firma EDISUR S.A. deberá ejecutar dos (2) nuevas perforaciones de captación de agua subterránea, o las que resulten necesarias, a los fines de garantizar el caudal comprometido, conforme a los cálculos hídricos suscritos por profesional competente en la materia.

Las perforaciones deberán contar, en forma previa a su ejecución, con los permisos y autorizaciones correspondientes otorgados por la **Administración Provincial de Recursos Hídricos (APRHI)**.

Asimismo, la ejecución de las mismas deberá ser realizada por empresa perforista debidamente autorizada, bajo la supervisión y responsabilidad del Director Técnico designado, quien deberá certificar el cumplimiento de las condiciones técnicas exigidas por la normativa vigente.

Art. 10º: AUTORIZAR al Departamento Ejecutivo Municipal a gestionar y formalizar la ampliación de la venta de agua en bloque a la empresa Aguas Cordobesas S.A., en el marco del Convenio suscripto con fecha 19 de noviembre de 2024, hasta un volumen máximo de CUATRO MIL TRESCIENTOS METROS CÚBICOS POR DÍA (4.300 m³/día).

La presente autorización implica la posibilidad de incorporar hasta DOS MIL METROS CÚBICOS POR DÍA (2.000 m³/día) adicionales a los ya oportunamente convenidos.

Dicha ampliación quedará expresamente sujeta a las siguientes condiciones:

- a) Que la diferencia de caudal solicitada resulte técnicamente factible conforme evaluación del prestador y de los organismos competentes.
- b) Que el volumen adicional pueda obtenerse efectivamente de las fuentes de abastecimiento establecidas, sin afectar la prestación regular del servicio ni comprometer la sustentabilidad del recurso.
- c) Que se cuente con las autorizaciones regulatorias que correspondan.

Art.11º: RATIFICAR y ESTABLECER expresamente la incorporación a la normativa de fraccionamiento, uso y ocupación del suelo prevista en la Ordenanza N° 2268/2022 de las fracciones individualizadas, identificadas como:





MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO

- Lotes 115, 116, 117, 118, 119 y 120,
- Lote 1 – Manzana 77,
- Lote 160 B.

En consecuencia, dichas fracciones quedarán sometidas a los parámetros urbanísticos establecidos en la citada Ordenanza, conforme el siguiente criterio de zonificación:

a) Será aplicable la normativa correspondiente a **Zona de Uso Mixto** para los lotes o subparcelas que resulten **frentistas a Avenida Italia**.

b) Será aplicable la normativa correspondiente a **Zona Residencial Exclusiva (U.R.E)** para el resto de los lotes o subparcelas no comprendidos en el inciso anterior.

Art.12º: ESTABLECER que la firma APD Desarrollos Inmobiliarios S.A.S. se compromete a abonar a la Municipalidad de Malagueño, en concepto de integración de plusvalía urbana derivada del cambio de normativa de fraccionamiento, ocupación y uso del suelo aplicable a las fracciones individualizadas en el artículo precedente, la suma total de DÓLARES ESTADOUNIDENSES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL (USD 375.000).

El pago se realizará conforme el siguiente esquema:

a) Anticipo: la suma de DÓLARES ESTADOUNIDENSES CIENTO CUARENTA MIL (USD 140.000), dentro del plazo de diez (10) días corridos contados a partir de la promulgación de la presente Ordenanza o de la suscripción del convenio correspondiente, lo que ocurra primero.

b) Saldo: el monto restante de DÓLARES ESTADOUNIDENSES DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL (USD 235.000) será abonado en once (11) cuotas mensuales, iguales y consecutivas de DÓLARES ESTADOUNIDENSES VEINTIÚN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES CON 63/100 (USD 21.363,63) cada una, con vencimiento el día 10 de cada mes, comenzando el mes inmediato posterior al pago del anticipo.





MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO

Art.13°: ESTABLECER que la firma **APD**, en caso de concretar la adquisición de los inmuebles identificados como **Lote 160 A** y **Lote 103**, con una superficie total de 665.715,39 m², destinados a su anexión al proyecto urbanístico en trámite, se compromete a abonar a la **Municipalidad de Malagueño** la suma de **un (1) dólar estadounidense (USD 1)** por cada metro cuadrado adquirido.

El importe resultante constituirá la plusvalía correspondiente al cambio normativo aplicable a las fracciones identificadas como **Lote 160 A** y **Lote 103**. El monto total que corresponda abonar, conforme a la superficie definitiva que surja del plano visado, será cancelado en **doce (12) cuotas mensuales, iguales y consecutivas**, cuyo valor se determinará dividiendo el importe total por doce (12).

La primera cuota vencerá el día diez (10) del mes inmediato siguiente al de la visación del plano respectivo, operando los vencimientos subsiguientes el mismo día de los meses posteriores, hasta su total cancelación.

Art.14°: ESTABLECER expresamente que los cambios de normativa de fraccionamiento, ocupación y uso del suelo aprobados en virtud del presente acuerdo tendrán carácter personal y específico, y sólo podrán ser aprovechados por las partes firmantes del mismo.

En consecuencia, los beneficios urbanísticos derivados de la presente Ordenanza:

- a) No podrán ser invocados ni extendidos a terceros ajenos al acuerdo.
- b) Sólo podrán ser transferidos o utilizados por quienes cuenten con autorización expresa y escrita de la Municipalidad de Malagueño, previa evaluación técnica y jurídica correspondiente.
- c) No generarán precedente administrativos automáticos para situaciones análogas.

Toda cesión, transferencia o modificación societaria que implique el cambio de sujeto desarrollador deberá ser previamente comunicada al Departamento Ejecutivo Municipal, quien deberá autorizar expresamente la continuidad de los beneficios normativos acordados.

Art.15°: ESTABLECER que en todos aquellos casos en que se hubiere pactado el pago de un monto de plusvalía en dinero, el Departamento Ejecutivo Municipal estará facultado a autorizar, de común acuerdo con el obligado al pago, la sustitución total o parcial de dicha obligación dineraria por la ejecución de obras de infraestructura pública de valor económico equivalente.





MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO

La equivalencia deberá acreditarse mediante:

- a) Presupuesto técnico detallado.
- b) Cómputo y análisis de costos.
- c) Verificación por parte de las áreas técnicas municipales competentes.

Las obras sustitutas deberán responder a necesidades prioritarias de infraestructura urbana y quedar incorporadas al patrimonio municipal una vez decepcionadas.

Art.16°: ESTABLECER que los valores fijados en dólares estadounidenses (USD) podrán ser abonados en moneda de curso legal en la República Argentina, aplicándose para su conversión el tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina vigente al cierre del día hábil inmediato anterior a la fecha de efectivo pago.

Art. 17°.- Protocolizar, comunicar, publicar, dar copia al registro municipal y cumplido archivar.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE MALAGUEÑO, A LOS 26 DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTISÉIS.


JOSÉ PABLO HEREDIA
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO




Lic. MARCOS FEY
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO

**CONVENIO DE CONCERTACIÓN PÚBLICO-PRIVADA ENTRE LA
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO, EDISUR S.A. y CÓRDOBA INVESTMENT
TRUSTS S.A.S.**

El presente convenio se suscribe en la ciudad de Malagueño, Provincia de Córdoba, a los **03 días del mes de marzo de 2026**, por y entre:

- a) **MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO**, representada en este acto por su Intendente, Lic. MARCOS FEY, D.N.I. 24.147.530 y por el secretario de Gobierno, Seguridad Ciudadana y Auditoría Interna Sr. JOSÉ PABLO HEREDIA, D.N.I. 28.992869, con domicilio a los efectos del presente en calle San Martín n° 590 de la ciudad de Malagueño, Provincia de Córdoba, en adelante, la "MUNICIPALIDAD".
- b) **EDISUR S.A.**, C.U.I.T. 30-70941894-3, representada en este acto por su apoderado, Dr. Santiago Comet, D.N.I. 29.607.731, con domicilio en Colinas Mall, Oficina 3, Boulevard Bonciolini s/n, barrio Colinas de Manantiales, ciudad de Córdoba, en adelante, el "EDISUR".
- c) **CÓRDOBA INVESTMENT TRUSTS S.A.S.**, C.U.I.T. 30-71699127-6, representada en este acto por su apoderado, Dr. Santiago Comet, D.N.I. 29.607.731, con domicilio en Colinas Mall, Oficina 3, Boulevard Bonciolini s/n, barrio Colinas de Manantiales, ciudad de Córdoba, la que actúa en su carácter de fiduciaria del fideicomiso inmobiliario "Estancia Casas Viejas", C.U.I.T. 30-71794786-6, en adelante, el "FIDEICOMISO INMOBILIARIO".
- d) **APD DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, C.U.I.T. 30-71701403-7, representada en este acto por su administrador titular, Dr. Santiago Comet, D.N.I. 29.607.731, con domicilio en Colinas Mall, Oficina 3, Boulevard Bonciolini s/n, barrio Colinas de Manantiales, ciudad de Córdoba, en adelante, el "APD DESARROLLOS".

CONSIDERANDO:

- a) Que la Municipalidad de Malagueño desea adquirir una superficie de terreno de aproximadamente VEINTE hectáreas (20 has); la fracción antedicha forma parte de los inmuebles de mayor superficie que se identifican bajo las nomenclaturas catastrales n° 3101190202004107 y n° 3101190202004012 (en adelante, el "Inmueble"). Se adjunta como **ANEXO I** croquis de la superficie que desea adquirir



la Municipalidad de Malagueño (en el croquis adjunto, las fracciones que desea adquirir la Municipalidad se designan como Lotes A y B respectivamente).

b) Que existe demanda de terrenos con infraestructura para la construcción de viviendas individuales por parte de un amplio segmento social de la ciudad de Malagueño, y actualmente la oferta de terrenos económicamente accesibles es limitada y no logra satisfacer la demanda existente.

c) Que, atento el aumento sostenido en los últimos años de los valores de terrenos con infraestructura dentro del ejido de Malagueño, especialmente en emprendimientos desarrollados por privados, es necesario generar oferta de terrenos económicamente accesibles.

d) Que, teniendo en consideración el contexto descripto, la Municipalidad de Malagueño tiene intenciones de desarrollar un loteo social en la fracción a adquirir, reuniendo dicha fracción características muy convenientes para dicha finalidad, por su contigüidad a la mancha urbana de la ciudad.

e) Que, con fecha 19 de noviembre de 2024 se suscribió un convenio entre la Municipalidad de Malagueño, Aguas Cordobesas S.A., Edisur y la sociedad Fiduciaria del Sur S.A., el ente regulador de servicios públicos (Ersep), y el ente metropolitano de Córdoba, en virtud del cual la Municipalidad de Malagueño se comprometió a abastecer de un cierto caudal de agua a Aguas Cordobesas S.A., mediante la modalidad de venta de agua en bloque, en tanto y en cuanto Edisur y Fiduciaria del Sur S.A. ejecuten a su costo y cargo una obra hidráulica consistente en refuncionalización de toma y acueducto de vinculación. El caudal comprometido por la Municipalidad de Malagueño es de 2300 m³/día, supeditado a que la Administración Provincial de Recursos Hídricos (APRHI) otorgue las factibilidades respectivas.

f) Que con fecha 29 de septiembre de 2022 se sancionó por parte del Concejo Deliberante de la Municipalidad de Malagueño la Ordenanza n° 2268/2022, que aprueba el proyecto de loteo para la urbanización "Villa Verde", la que será desarrollada por el Fideicomiso Inmobiliario sobre los inmuebles ubicados en el ejido de la Municipalidad de Malagueño y que se designan allí mismo.

g) Que la Ordenanza n° 2268/2022, en su artículo 12°, ratifica un convenio de



integración de plusvalía, en virtud del cual el Fideicomiso Inmobiliario se compromete a la ejecución de ciertas obras de infraestructura eléctrica a favor del Municipio; el convenio de plusvalía fue suscripto en junio de 2022, y posteriormente con fecha 10 de noviembre de 2023 se celebró una addenda modificatoria, en la que se especificaron las obras comprometidas por el Fideicomiso Inmobiliario.

h) Que el Fideicomiso Inmobiliario y la sociedad APD Desarrollos Inmobiliarios S.A.S. tienen intenciones de incorporar al desarrollo aprobado mediante Ordenanza n° 2268/2022 las siguientes fracciones de terreno:

1. Una fracción de **170.384,00 metros cuadrados**, que surgirá de la mensura y subdivisión de la parcela que se designa ante la Dirección de Catastro bajo la nomenclatura n° 3101190201257001, se inscribe en el Registro General de la Propiedad al folio cronológico 40561 del año 1984, y que en el plano de mensura y subdivisión visado por la Municipalidad de Malagueño y que se designa como **LOTE 101**; se adjunta a este convenio como **ANEXO II** copia del plano de mensura y subdivisión mencionado.
2. Las parcelas que, en el plano de mensura y subdivisión que se adjunta como **ANEXO III**, y que fue visado por la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba con fecha 31 de marzo de 2025 en expediente 0033-158017/2025, se designan como **LOTES 116, 117, 118, 119 y 120**, cuya sumatoria de superficie asciende a **229.503,02 metros cuadrado** (nomenclaturas catastrales provinciales n°3101190201077115 – 116 – 117 – 118 – 119 – 120).
3. La parcela designada bajo la nomenclatura catastral provincial n° 3101190201077001, e inscripta ante el Registro General de la Provincia bajo matrícula n° 31-1594061, con superficie según mensura de **105.587,00 metros cuadrados**; se adjunta como **ANEXO IV** plano de mensura y subdivisión del que surge la parcela mencionada, a la que se designa como **LOTE 1 MZA 77**, aprobado por la Dirección de Catastro de la Provincia con fecha 01 de agosto de 2017.
4. Una fracción de **224.360,38 metros cuadrados**, que surgirá de la mensura y subdivisión de la parcela que, conforme plano de mensura y subdivisión visado por la Municipalidad de Malagueño con fecha 22 de marzo de 2024,



se designa como **LOTE 160**, con superficie de 542.019,97 metros cuadrados, y el que a su vez forma parte de la mayor superficie individualizada ante la Dirección de Catastro de la Provincia bajo la nomenclatura n° 3101190201077160 ; se adjunta a este convenio como **ANEXO Va** croquis de la fracción referida en este inciso, a la que se identifica como **LOTE B**, y como **ANEXO Vb** plano de mensura y subdivisión de la mayor superficie visado por la Municipalidad con fecha 22 de marzo de 2024.

5. Una fracción de **318.659,59 metros cuadrados**, que surgirá de la mensura y subdivisión de la parcela que, conforme plano de mensura y subdivisión visado por la Municipalidad de Malagueño con fecha 22 de marzo de 2024, se designa como **LOTE 160**, con superficie de 542.019,97 metros cuadrados, y el que a su vez forma parte de la mayor superficie individualizada ante la Dirección de Catastro de la Provincia bajo la nomenclatura n° 3101190201077160; se adjunta a este convenio como **ANEXO Va** croquis de la fracción referida en este inciso, a la que se identifica como **LOTE A**, y como **ANEXO Vb** plano de mensura y subdivisión visado de la mayor superficie por la Municipalidad.

6. Una fracción de **347.055,80 metros cuadrados**, que forma parte de la mayor superficie que se individualiza bajo la nomenclatura n° 3101519778373887 ante la Dirección de Catastro de la Provincia de Córdoba y que surgirá de la subdivisión de esta parcela, conforme plano de mensura y subdivisión visado por la Municipalidad de Malagueño con fecha 22 de marzo de 2024; se adjunta a este convenio como **ANEXO VIa** croquis de la fracción referida en este inciso, a la que se identifica como **LOTE 103**, y como **ANEXO VIb** plano de mensura y subdivisión de la mayor superficie, visado por la Municipalidad con fecha 22 de marzo de 2024.

- i) Que Edisur S.A., el Fideicomiso Inmobiliario y APD Desarrollos Inmobiliarios S.A.S., han propuesto a la Municipalidad de Malagueño un acuerdo de concertación público-privada, en virtud del cual las Partes asuman los compromisos mutuos que se describen en las cláusulas siguientes.

En base a los antecedentes expuestos, las Partes acuerdan:



PRIMERA: COMPROMISOS RECÍPROCOS DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO Y LA MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO.

1.1. Sujeto a la condición suspensiva de la cláusula 1.4, el "Fideicomiso Inmobiliario" se compromete a adquirir, de parte de sus titulares registrales, los lotes que se delimitan en el croquis del **ANEXO I** como "**LOTES A y B**", con una superficie de 90.000 y 20.000 metros cuadrados respectivamente, y a transferirlos al dominio de la Municipalidad de Malagueño. Tanto el precio de compra, como los costos, gastos, impuestos y honorarios que se generen con motivo de la transferencia del dominio, serán soportados en su totalidad por el Fideicomiso Inmobiliario.

1.2. Sujeto a la condición suspensiva de la cláusula 1.4, y en contraprestación por la transferencia de los **LOTES A y B** del croquis adjunto como **ANEXO I**, el Fideicomiso Inmobiliario quedará liberado de ejecutar a favor del Municipio las obras de infraestructura que se detallan a continuación, y que fueron oportunamente acordadas como "plusvalía" por la aprobación del proyecto urbanístico "Villa Verde" mediante Ordenanza n° 2268/2022:

- a) Red de Baja Tensión, Red de distribución primaria en Media Tensión y subestaciones transformadoras de barrio Santa Bárbara (manzanas designación catastral n° 3101190201007001).
- b) Red de baja tensión de loteo en desarrollo sobre parcela nomenclatura catastral n° 3101190202004106.
- c) Red de alumbrado público pendiente u obras que la sustituyan conforme cláusula tercera addenda de fecha 10 de noviembre de 2023.

1.3. Asimismo, en contraprestación también por la transferencia de los **LOTES A y B**, el Fideicomiso Inmobiliario quedará liberado de integrar plusvalía por la aprobación del proyecto de fraccionamiento que se presente en relación con el inmueble de 170.384 metros cuadrados y que surge de la subdivisión del inmueble nomenclatura catastral n° 3101521902001258. El proyecto de fraccionamiento será presentado para su visación ante la Municipalidad de Malagueño con anterioridad al 31 de diciembre de 2026, y contemplará lotes residenciales con destino a vivienda



individual, de superficie no menor a 500 metros cuadrados, bajo el formato de conjunto inmobiliario.

1.4. Las obligaciones correlativas de las cláusulas 1.1, 1.2 y 1.3 quedarán sujetas a la condición suspensiva consistente en la ratificación de este convenio por parte del Concejo Deliberante de la Municipalidad de Malagueño. Dicha ordenanza deberá contemplar la modificación de las condiciones de fraccionamiento y ocupación del suelo de la fracción de 170.384 metros cuadrados, que surgirá de la mensura y subdivisión de la parcela nomenclatura n° 3101521902001258, autorizando la aprobación de un conjunto inmobiliario residencial con subparcelas de superficie mínima de 500 m². Será aplicable la normativa de la Ordenanza n° 2268/2022 prevista para la denominada "Zona Residencial Exclusiva".

1.5. Los compromisos asumidos en la cláusula 1.1 podrán ser cumplidos por el Fideicomiso Inmobiliario, mediante el pago, por cuenta y orden de la Municipalidad de Malagueño, del precio de venta de las parcelas, en un eventual contrato de compraventa celebrado entre los titulares registrales como vendedores y la Municipalidad de Malagueño como compradora.

1.6. A los fines de dar existencia catastral y registral a las parcelas a transferir, se deberá tramitar previamente la aprobación catastral de los respectivos planos de mensura, unión y subdivisión de los inmuebles designados bajo las nomenclaturas catastrales provinciales n° 3101190202004107 y n° 3101190202004012. La transferencia se realizará en un plazo de 45 días corridos desde finalizados los trámites respectivos.

SEGUNDA: COMPROMISOS RECÍPROCOS DE EDISUR S.A. Y LA MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO.

2.1. Sujeto a las condiciones suspensivas de la cláusula 2.3, "EDISUR S.A." se compromete a adquirir, de parte de sus titulares registrales, la parcela que se delimita en el croquis adjunto del **ANEXO I** como **"LOTE C"**, con una superficie de 90.000 metros cuadrados, y a transferirle al dominio de la Municipalidad de Malagueño.

2.2. Sujeto a la condición suspensiva de la cláusula 2.3, y en contraprestación por la transferencia del **LOTE C** (90.000 m²), del croquis adjunto como **ANEXO I**, la



Municipalidad de Malagueño asumirá a favor de Edisur S.A., el compromiso de incrementar el caudal de agua en bloque que venderá a Aguas Cordobesas S.A. según el convenio de fecha 19 de noviembre de 2024 hasta 4300m³/día (es decir, 2000 m³/día adicionales a los ya convenidos), siempre y cuando esa diferencia de caudal de agua en bloque sea factible y se obtengan los mismos de las fuentes establecidas en el punto 2.3.2 del presente.

2.3. Las obligaciones correlativas de las cláusulas 2.1 y 2.2 quedarán sujetas a las condiciones suspensivas descriptas en los siguientes incisos, las que deberán cumplirse acumulativamente en un plazo máximo que vencerá el día **31 de diciembre de 2026**:

- a) Será condición la ratificación de este convenio por parte del Concejo Deliberante de la Municipalidad de Malagueño.
- b) Será condición que EDISUR S.A. ejecute dos nuevas perforaciones, o las necesarias que hicieran falta, para garantizar el caudal comprometido según cálculos hídricos suscriptos por profesional competente en la materia. Las perforaciones deberán contar con permiso de ejecución por parte del APRHI y su ejecución deberá ser realizada por una empresa perforista autorizada y supervisada por un director técnico autorizado; posteriormente deberán obtenerse el respectivo permiso de uso ante la misma repartición.
- c) Será condición también de las citadas obligaciones que se suscriba una addenda al convenio de fecha 19 de noviembre de 2024, entre la Municipalidad de Malagueño, Aguas Cordobesas S.A., el Ente Metropolitano, el ErseP y las sociedades Edisur S.A. y Fiduciaria del Sur S.A., en virtud del cual se incremente el caudal comprometido por Malagueño a 4300 m³/día, todo para abastecer a las urbanizaciones de Manantiales que allí se indiquen.

2.4. Es aplicable a la fracción comprometida por Edisur S.A., lo dispuesto en la cláusula 1.6. precedente.

TERCERA: COMPROMISOS RECÍPROCOS DE APD DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. Y LA MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO (MODIFICACIÓN NORMATIVA 559.450/4.19.24)



3.1. Los compromisos asumidos por APD Desarrollos Inmobiliarios S.A.S. en esta cláusula TERCERA estarán sujetos como condición suspensiva, a que el Concejo Deliberante de la Municipalidad de Malagueño ratifique este convenio mediante Ordenanza. La Ordenanza ratificatoria deberá establecer expresamente la incorporación a la normativa de fraccionamiento, uso y ocupación del suelo de la Ordenanza n° 2268/2022 de las fracciones que en el considerando h) precedente se individualizan como **LOTES 115, 116, 117, 118, 119 Y 120, LOTE 1 MZA 77, y LOTE 160 B**. La normativa aplicable será la de "Zona de Uso Mixto" para lotes o subparcelas frentistas a Av. Italia y la de "Zona Residencial Exclusiva" para el resto de los lotes o subparcelas.

3.2. Sujeto a la condición suspensiva de la cláusula 3.1 precedente, APD Desarrollos Inmobiliarios S.A.S. se compromete al pago a la Municipalidad de Malagueño, en concepto de "plusvalía" por cambio de la normativa de fraccionamiento, ocupación y uso del suelo de las fracciones denominadas **LOTES 115,116,117,118,119 Y 120, LOTE 1 MZA 77 y LOTE 160 B**(superficie total cuyo uso del suelo se modifica: **559.450,4 m2**)de la suma total y definitiva de **DÓLARES ESTADOUNIDENSES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL (U\$S 375.000)**, que se abonarán de la siguiente manera. La suma de **DÓLARES ESTADOUNIDENSES CIENTO CUARENTA MIL (U\$S 140.000)** en el plazo de DIEZ (10) días corridos desde la promulgación de la Ordenanza ratificatoria de este convenio; posteriormente, se abonarán **ONCE (11) cuotas mensuales, iguales y consecutivas de DÓLARES ESTADOUNIDENSES VEINTIÚN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES (U\$S 21.363,63) cada una**, con vencimiento la primera de ellas el día 10 del mes siguiente al del pago del importe inicial de U\$S 140.000, y las restantes el mismo día de los meses subsiguientes.

CUARTA: COMPROMISOS RECÍPROCOS DE APD DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. Y LA MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO (MODIFICACIÓN NORMATIVA 665.715,39 m2).

4.1. Los compromisos asumidos por APD Desarrollos Inmobiliarios S.A.S. en esta cláusula CUARTA estarán sujetos como condición suspensiva, a que el Concejo Deliberante de la Municipalidad de Malagueño ratifique este convenio mediante Ordenanza. La Ordenanza ratificatoria deberá establecer expresamente la



incorporación a la normativa de fraccionamiento, uso y ocupación del suelo de la Ordenanza n° 2268/2022 de las fracciones que en el considerando h) precedente se individualizan como **LOTE 160 A** y **LOTE 103**. La normativa aplicable será la de "Zona de Uso Mixto" para lotes o subparcelas frentistas a Bv. Troncal y la de "Zona Residencial Exclusiva" para el resto de los lotes o subparcelas.

4.2. Sujeto a la condición suspensiva de la cláusula 4.1 precedente, APD Desarrollos Inmobiliarios S.A.S. se compromete al pago a la Municipalidad de Malagueño, en concepto de "plusvalía" por cambio de la normativa de fraccionamiento, ocupación y uso del suelo, de un importe de dinero equivalente a **UN DÓLAR (1,00 usd)** por cada metro cuadrado de superficie parcelaria neta de los loteos o conjuntos inmobiliarios que se desarrollen en las fracciones antedichas. Se entenderá por "superficie parcelaria neta" a la superficie de parcelas y/o subparcelas que resulte luego de deslindar calles, pasillos comunes, espacios verdes, y espacios comunitarios. No se incluirán superficies comunes de conjuntos inmobiliarios, que no sean transmisibles de manera independiente de las subparcelas resultantes.

4.3. La determinación del monto exacto de cada plusvalía se realizará al momento de la visación del respectivo plano de loteo o conjunto inmobiliario.

4.4. El importe de "plusvalía" correspondiente al cambio normativo de las fracciones denominadas **LOTE 160 A** y **LOTE 103** se abonará en DOCE (12) cuotas mensuales, iguales y consecutivas, cuyo monto resultará de dividir por doce el importe total que corresponda según plano visado. La primera cuota vencerá el día diez (10) del mes siguiente al de visación de plano.

QUINTA: VARIAS.

5.1. Se deja expresamente aclarado que los cambios normativos pactados en este acuerdo sólo podrán ser aprovechados por las partes firmantes y/o por quienes éstas expresamente autoricen por escrito.

5.2. En todos aquellos casos en que se hubiere pactado el pago de un monto de "plusvalía" en dinero, el Departamento Ejecutivo estará autorizado a sustituir dicho monto por obras de infraestructura públicas de valor equivalente. Los montos



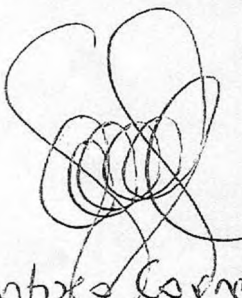
establecidos en dólares podrán abonarse en pesos al tipo de cambio vendedor del Banco Nación, conforme el cierre del día previo al pago.

5.3. El cambio normativo de las fracciones objeto de este acuerdo, no relevará a quienes impulsen los desarrollos urbanísticos respectivos, de obtener de parte de las diferentes reparticiones provinciales, los permisos y/o autorizaciones que correspondan; en especial, sin limitación, factibilidad de fuente de agua por parte de Administración Provincial de Recursos Hídricos (APRH) y licencia ambiental por secretaría de ambiente de la Provincia de Córdoba.

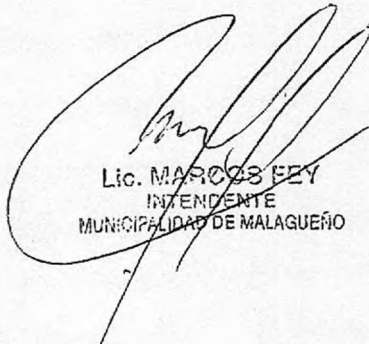
5.4. Las Partes fijan domicilios a los efectos del presente en los denunciados en el encabezamiento.

5.5. Para todos los efectos del presente, las Partes se someten a la jurisdicción de los tribunales ordinarios de la ciudad de Córdoba, renunciando a cualquier otro fuero que les pudiere corresponder.

PREVIA LECTURA, RATIFICACIÓN Y CONFORMIDAD, SE FIRMAN DOS EJEMPLARES DE UN MISMO TENOR Y A UN SOLO EFECTO EN LA CIUDAD Y FECHA INDICADAS EN EL ENCABEZAMIENTO.


Santiago Cornejo
29607731


JOSÉ PABLO HEREDIA
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO


Lic. MARCOS FEY
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO

