



MUNICIPALIDAD DE
MALAGUEÑO

Malagueño, 02 de Junio de 2026.-

**A LA PRESIDENTE DEL H.C.D.
SRA. MARIANA BORTOLI
P R E S E N T E**

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. y por su intermedio a los demás miembros de ese Honorable cuerpo, a los fines de elevar adjunto con la presente, Proyecto de Ordenanza **"POR LA CUAL SE MODIFICA LA ORDENANZA MUNICIPAL 1095/2013 - Proyecto de Urbanización presentado por GRIF S.A. y Pilay S.A. con relación al inmueble ubicado sobre la Colectora de la Autopista Córdoba — Carlos Paz de acuerdo al Plano y Memoria Técnica, denominado TEJAS IV"**, para vuestro tratamiento y aprobación.

Sin más, aprovecho la oportunidad para saludarla con especial consideración.-



Lic. MARCOS FEY
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO

Recibido 02-06-26

MARIANA EDITH BORTOLI
PRESIDENTA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO





MUNICIPALIDAD DE **MALAGUEÑO**

PROYECTO DE ORDENANZA "POR LA CUAL SE MODIFICA LA ORDENANZA MUNICIPAL 1095/2013 - Proyecto de Urbanización presentado por GRIF S.A. y Pilay S.A. con relación al inmueble ubicado sobre la Colectora de la Autopista Córdoba — Carlos Paz de acuerdo al Plano y Memoria Técnica, denominado TEJAS IV".

FUNDAMENTOS

Por Ordenanza N° 1095/2013 promulgada el 30 de abril de 2013 se resolvió "Aprobar el Proyecto de Urbanización presentado por GRIF S.A. y Pilay S.A. con relación al inmueble ubicado sobre la Colectora de la Autopista Córdoba -Carlos Paz de acuerdo al Plano y Memoria Técnica, denominado "TEJAS IV"-Datos catastrales: Oto. 33 -- Ped: 05 - Pblo: 13 - Gire: 01 - Sección: 04, matrícula Folio Real 944.415 y 944.416, el cual cuenta con una superficie total de 59 Ha. 7.S25.m2" (art. 1°).

La ordenanza respectiva establece reglas generales sobre características generales de la urbanización, limitaciones de uso, reglas de mantenimiento, obras de infraestructura y demás parámetros en materia ambiental y de edificación normales y habituales para este tipo de desarrollos inmobiliarios.

A su vez, aludía indistintamente a la existencia de un "loteo" o "conjunto inmobiliario" y denominaba a la empresa desarrollista "urbanizadora" o "loteadora". Si bien el desarrollo inmobiliario incluía elementos que en principio no encuadraban acabadamente dentro de la noción de "loteo", en ausencia de reglas que permitieran en aquel entonces un encuadramiento jurídico más preciso, se optó por la utilización de estas expresiones genéricas, asumiendo la Ordenanza la regulación de los aspectos particulares de relevancia del emprendimiento.

Con posterioridad a la sanción de esta Ordenanza, fue aprobado y entró en vigencia el Código Civil y Comercial de la Nación, que dedica su Libro Cuarto, Título VI, a los Conjuntos inmobiliarios.

Cotejando el proyecto aprobado por la Ordenanza 1095/13, se advierte que reúne los requisitos necesarios para su encuadramiento como Conjunto Inmobiliario, pues: (i) se prevé el cerramiento del emprendimiento (art. 2°, apartado a.2.a.2); (ii) se prevé la existencia de partes privativas (de uso residencial) y comunes (de uso recreativo) (art. 2°, apartados a y b); (iii) se exige la indivisión y la inaccesibilidad de las partes afectadas al uso recreativo (art. 2° in fine); (iv) se establece la posibilidad de dictar reglas de limitación de uso de los lotes privados (art. 3°); (v) se establece la creación de un ente que represente a los vecinos y que se encargue del mantenimiento de los espacios comunes (arts. 4° y 5°).



MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO

De este modo, se advierte que la urbanización reúne todos los elementos característicos de los conjuntos residenciales (art. 2074, Cód. Civ. y Com.), por lo cual debe someterse forzosamente a la normativa correspondiente a tales conjuntos inmobiliarios (art. 2075, Cód. Civ. y Com.).

Consecuentemente, resulta necesario adecuar la Ordenanza respectiva a fin de adecuarla al régimen de conjuntos inmobiliarios, siendo oportuno hacerlo al tiempo que se presenta este proyecto, por estar todavía la urbanización en curso de desarrollo.

Por ello, se propone el dictado de una Ordenanza modificatoria que adecúe las reglas administrativas establecidas para el desarrollo inmobiliario denominado "Tejas 4" a las normas del Libro Cuarto, Título VI del Código Civil y Comercial de la Nación.

Asimismo, el instrumento que se pretende modificar existía un cargo a La Loteadora donde se autorizaba al departamento ejecutivo a aceptar la donación de la superficie equivalente de cuatro (4) lotes identificados como 23-24-25-26 de la manzana 48, a favor del municipio destinado a la realización de obra pública en el Ejido de la Municipalidad, y de siete (7) lotes identificados como 1 2-3-4-5-6-7 de la manzana 49 que serán destinados exclusivamente a la construcción de un establecimiento escolar. En virtud de ello, La Loteadora construiría en dichos lotes un jardín de infantes y una guardería. El cargo era por ocho (8) años, y si transcurridos éstos no se concretara la construcción de un establecimiento escolar, los lotes no utilizados por el jardín de infantes y guardería pasarían a poder de La Loteadora nuevamente.- En virtud de haber devenido dicho cargo carente de utilidad pública actual y resultar urbanísticamente incompatible la implantación de establecimientos de uso público general dentro del conjunto inmobiliario, es que se propone novar y dejar sin efecto el cargo impuesto a la Desarrollista en el artículo 9º de la Ordenanza N° 1095/2013 de ejecutar, sobre los lotes identificados como lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 de la Manzana 49, la construcción de un establecimiento escolar (jardín de infantes y guardería), y consecuentemente sustituir la obligaciones precedentes en cabeza de La Loteadora o Desarrollista por un cargo que se ajuste a las necesidades actuales de los vecinos del barrio y de mayor utilidad pública, y sin que ello implique liberación alguna para la misma.

Es por ello que se solicita a ese Honorable Cuerpo el tratamiento y aprobación del Proyecto de referencia.-

**EL DEPARTAMENTO EJECUTIVO
REMITE A CONSIDERACIÓN DEL
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE,
EL SIGUIENTE PROYECTO DE ORDENANZA**



San Martín 590 - C.P. 5101 Malagueño
(0351) 4981185
www.malagueno.gob.ar

**MUNICIPALIDAD DE
MALAGUENO**
PARA SU TRATAMIENTO Y APROBACIÓN:

Art. 1º.- Modificar el artículo 2º de la Ordenanza N° 1095/2013, que quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo 2º - La Urbanización deberá realizarse en los términos previstos por el Libro Cuarto, Título VI, Capítulo 1 del Código Civil y Comercial de la Nación, y contar con las características previstas por el artículo 2074 de dicho Código.

Deberá adecuarse al régimen del derecho real de propiedad horizontal especial, conforme el Libro Cuarto, Títulos V y VI del Código Civil y Comercial de la Nación.

Deberá contar necesariamente con:

- a) Unidades funcionales, consistentes en superficies de carácter privativo y uso residencial o comercial, que deberán contar con independencia funcional y salida a la vía pública por vía directa o indirecta.*
- b) Superficies comunes o de uso común destinadas a vías de circulación, acceso y comunicación, como así también al emplazamiento del puesto de guardia e ingreso controlado a la Urbanización.*
- c) Superficies destinadas al uso deportivo, recreativo y social, que servirán de apoyatura a las superficies de uso residencial. Estas unidades revestirán también el carácter de partes comunes o de uso común y en las mismas se podrán ubicar superficies cubiertas, tales como sum, asadores, vestuarios, etc. Una vez concluida la urbanización, no podrán ser enajenadas ni cedidas a ningún título en forma separada, ni parcial, ni totalmente respecto de las que constituyan el área residencial.*
- d) Cerco Perimetral y Accesos controlados, de modo tal que el conjunto inmobiliario conforme un recinto cerrado en su perímetro, con respecto al entorno. El cerramiento perimetral deberá adecuarse a las condiciones y exigencias de relación funcional y paisajística que requiera la adecuada armonización del Conjunto Inmobiliario con el sector urbano donde se inserta, y no podrá realizarse mediante muro ciego u elementos opacos en toda la colindancia con el dominio público. En las colindancias con fundos privados serán de aplicación las normas del Código Civil y Comercial de la Nación y disposiciones municipales sobre medianería y cerramiento.*
- e) Otros bienes afectados al uso comunitario, calificados como tales por el respectivo reglamento de propiedad horizontal que regule el emprendimiento".*



MUNICIPALIDAD DE MALAGUENO

Art. 2º.- Modificar el artículo 3º de la Ordenanza N° 1095/2013, que quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo 3º - Los propietarios de unidades funcionales privativas estarán sujetos a las limitaciones en el uso establecidas por esta Ordenanza y otras normas administrativas aplicables. Asimismo, deberán respetar las limitaciones al uso establecidas por el reglamento de propiedad horizontal del conjunto inmobiliario y las disposiciones adoptadas por el Consorcio de Propietarios que no contraríen las disposiciones de esta Ordenanza las que complementariamente fueran aplicables".

Art. 3º.- Modificar el artículo 4º de la Ordenanza N° 1095/2013, que quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo 4º - En la Urbanización deberá garantizarse el derecho de propiedad horizontal especial de cada propietario de unidad funcional, que se ejercerá sobre las partes privativas y comunes de la misma, de conformidad a lo establecido en el Libro Cuarto, Títulos V y VI, del Código Civil y Comercial de la Nación. Deberá dictarse un reglamento de propiedad horizontal del conjunto inmobiliario y establecerse a los fines de la administración del conjunto inmobiliario un Consorcio de Propietarios en los términos del Libro Cuarto, Títulos V y VI, del Código Civil y Comercial de la Nación. Los entes jurídicos que a tales efectos se hubiesen creado, desde el dictado de la Ordenanza Municipal N° 1095/2013 de este Honorable Concejo Deliberante y a hasta la fecha de entrada en vigencia de la presente ordenanza, continuarán en su funcionamiento normal, hasta tanto se produzca la afectación definitiva de la Urbanización al Régimen Legal de Conjunto Inmobiliario, con la consiguiente Inscripción de la Escritura de Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Inmobiliario; momento a partir del cual, se deberán llevar a cabo las gestiones conducentes para que tales entes preexistentes sean disueltos, liquidados y reemplazados por el Consorcio de Propietarios del Conjunto Inmobiliario.

Art. 4º.- Modificar los artículos 5º, 6º y 7º de la Ordenanza N° 1095/2013, que quedarán redactados de la siguiente forma:

"Artículo 5º - Las superficies destinadas a calles, vías de circulación, acceso y comunicación; las superficies destinadas a usos deportivos, recreativos y sociales; los espacios verdes; y los demás espacios necesariamente comunes afectados a obras de infraestructura, constituyen partes, lugares o bienes de uso común del Conjunto Inmobiliario, conforme su destino específico.

**Mejor
Malagueño**



S21 Martín 590 - C.P. 5101 Malagueño
(0351) 4981185
www.malagueño.gob.ar



MUNICIPALIDAD DE MALAGUENO

obras de infraestructura: Red de Agua Potable, Alumbrado Público, Red de Energía Eléctrica (según proyecto aprobado por la EPEC), Apertura de Calles con compactación de subrasante y consolidación de las mismas con material granular (0-20), cerco perimetral con acceso restringido, e ingreso con control de Acceso, arbolado y parquizado. El consumo eléctrico correspondiente al Alumbrado Público será totalmente a cargo del consorcio de propietarios, el cual recuperará de los propietarios los importes abonados mediante las expensas comunes.

Art. 5º.- Deróguese el artículo 8º de la Ordenanza N° 1095/2013.-

Art. 6º.- Déjase sin efecto el cargo impuesto a la Desarrollista en el artículo 9º de la Ordenanza N° 1095/2013 de ejecutar, sobre los lotes identificados como lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 de la Manzana 49, la construcción de un establecimiento escolar (jardín de infantes y guardería), por haber devenido dicho cargo carente de utilidad pública actual y resultar urbanísticamente incompatible la implantación de establecimientos de uso público general dentro del conjunto inmobiliario.

En consecuencia, déjase sin efecto la autorización conferida al Departamento Ejecutivo Municipal para aceptar la donación por parte de la Desarrollista a favor del Municipio de una superficie equivalente a once (11) lotes identificados como lotes 23, 24, 25 y 26 de la Manzana 48 y lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 de la Manzana 49, así como el compromiso u obligación asumida por la Desarrollista de ceder o donar dicha superficie, dejándose sin efecto el destino público oportunamente previsto para dicha superficie.

A los fines de la sustitución de las obligaciones precedentes, aceptase la oferta económica formulada por la Desarrollista y autorizase al Departamento Ejecutivo Municipal a percibir, en concepto de pago de plusvalía a favor del Municipio y a integrarse en dinero, un importe total y definitivo de **PESOS ARGENTINOS TRESCIENTOS VEINTISÉIS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL (\$ 326.484.000,00).**

El importe indicado deberá ser satisfecho por la Desarrollista mediante: a) una entrega inicial de PESOS SESENTA MIL LONES (\$ 60.000.000,00), a abonarse dentro de los diez (10) días hábiles contados desde la promulgación de la presente ordenanza; y b) el saldo mediante la entrega de DOCE (12) cheques de pago diferido, cada uno por la suma de PESOS ARGENTINOS VEINTIDOS MILLONES DOSCIENTOS SIETE

 **Mejor
Malagueño**



San Martín 590 - C.P. 5101 Malagueño
(0351) 4981185
www.malagueño.gob.ar



MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO

Dichos espacios deberán asegurar la adecuada comunicación interna, la accesibilidad y la seguridad de los peatones y vehículos que circulen en el Conjunto Inmobiliario.

Los servicios de higiene de calles; el mantenimiento, higiene y poda de las parcelas destinadas a usos deportivos, recreativos y sociales; de los espacios verdes; y de los demás espacios necesariamente comunes afectados a obras de infraestructura, así como los servicios de seguridad o vigilancia privada y toda otra actividad necesaria para el correcto mantenimiento y funcionamiento del Conjunto Inmobiliario, estarán a cargo del Consorcio de Propietarios, el cual recuperará de los propietarios los importes abonados mediante las expensas comunes.

Todo lo anterior se establece sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 6° de la presente Ordenanza, respecto de los servicios que serán prestados por el Departamento Ejecutivo.

Artículo 6° - Sin perjuicio de la naturaleza jurídica de las partes, lugares y bienes comunes de la Urbanización, el Departamento Ejecutivo ejercerá el poder de policía a perpetuidad de forma plena sobre las superficies destinadas a calles, vías de circulación, acceso y comunicación, pudiendo convenir con la empresa Loteadora o el Consorcio de Propietarios del Conjunto Inmobiliario que represente a los vecinos, el mantenimiento de calles y predios, del alumbrado público, servicio de agua potable, la recolección de residuos y alumbrado público.

Atento a conservar el Departamento Ejecutivo el poder de policía sobre las superficies referidas en el párrafo precedente y dado el carácter accesorio que dichas superficies tienen en relación a las superficies privativas, queda expresamente establecido que tales superficies destinadas a calles, vías de circulación, acceso y comunicación se encuentran definitivamente eximidas de las tasas por servicios a la propiedad, mantenimiento de alumbrado público, agua potable y/o cualquier otra tasa existente o a crearse.

Por lo expuesto, dichas superficies no serán objeto de tales tributos, ni como unidades funcionales o superficies independientes, ni tampoco como superficie común proporcional de las parcelas privativas debiendo cada propietario tributar exclusivamente por la superficie privativa de cada unidad funcional.

Artículo 7° - El desarrollista, quien lo reemplace, y/o el consorcio de propietarios que oportunamente se constituya asumen la responsabilidad de ejecutar las siguientes



MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO

MIL (\$ 22.207.000,00), con vencimientos a los treinta (30), sesenta (60), noventa (90), ciento veinte (120), ciento cincuenta (150), ciento ochenta (180), doscientos diez (210), doscientos cuarenta (240), doscientos setenta (270), trescientos (300), trescientos treinta (330) y trescientos sesenta (360) días, contados desde la fecha de promulgación de la presente ordenanza. La entrega de la totalidad de los cheques deberá formalizarse dentro del mismo plazo establecido para el pago de la entrega inicial.

La mora se producirá de pleno derecho por el solo vencimiento de los plazos establecidos. El rechazo, falta de pago o falta de entrega en término de cualquiera de los cheques, así como el incumplimiento total o parcial de la entrega inicial, producirá la caducidad automática del plan de pagos y habilitará al Departamento Ejecutivo Municipal a exigir el pago inmediato del saldo total adeudado, con más los intereses moratorios calculados conforme la tasa establecida en la Ordenanza Tarifaria vigente, sin perjuicio de las acciones administrativas y/o judiciales pertinentes.

Déjase expresamente establecido que la transferencia dominial de la superficie equivalente a once (11) lotes individualizada precedentemente no se ha perfeccionado a favor del Municipio. En consecuencia, y dejado sin efecto el compromiso de cesión/donación y el destino público previsto, dicha superficie permanecerá en el dominio de la Desarrollista, quien podrá disponer de la misma de conformidad con la normativa urbanística, civil y registral aplicable, pudiendo reconvertirse en Unidades Funcionales de carácter privativo destinadas a uso residencial o comercial.

Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, y como obligación independiente del pago de plusvalía establecido en este artículo, impónese a cargo de la Desarrollista la obligación de proveer fondos para la ejecución de mejoras en la infraestructura y/o espacios y/o bienes comunes de la Urbanización, los que deberán destinarse prioritariamente a la construcción, ampliación, refacción, equipamiento y puesta en valor de espacios recreativos, deportivos y/o polideportivos de carácter social, orientados al uso comunitario y al fortalecimiento de la integración social, la recreación, el deporte y la calidad de vida de los vecinos, por un importe total de **PESOS CIENTO TRECE MILLONES SEISCIENTOS MIL (\$ 113.600.000,00)**, a ser aplicados por la sociedad Tejas del Sur Cuatro S.A., en su carácter de administradora actual de la urbanización, o, en su caso, por el futuro Consorcio de Propietarios del Conjunto Inmobiliario una vez afectado el mismo al régimen legal correspondiente.



Mejor
Malagueño



San Martín 590 - C.P. 5100 Malagueño
(0351) 4981185
www.malagueño.gub.ar

La forma de pago de dicha suma y el destino final de la misma serán convenidos entre la Desarrollista y la entidad administradora indicada, debiendo las obras o mejoras representar un beneficio concreto para los residentes de la Urbanización. La Desarrollista deberá acreditar ante el Departamento Ejecutivo Municipal el cumplimiento de esta obligación mediante la documentación respaldatoria que corresponda."

Art. 7º.- Modificar el artículo 10º de la Ordenanza N° 1095/2013, que quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo 10 - Téngase por formalmente cumplimentados los requisitos que exige la autoridad de aplicación provincial (Agencia Córdoba Ambiente) atento que mediante Resolución N° 319 de fecha 13 de octubre de 2021, La Secretaría de Ambiente de la Provincia de Córdoba, ha resuelto Aprobar definitivamente la Auditoría Ambiental de Cumplimiento con relación a la urbanización TEJAS CUATRO, en base al Aviso de Proyecto y Estudio de Impacto Ambiental presentado por la empresa desarrollista, PILAY S.A. - EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS S.A. - U.T.E.".-

Art. 8º.- Modificar el artículo 12º de la Ordenanza N° 1095/2013, que quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo 12 - En el presente Conjunto Inmobiliario deberán cumplirse los siguientes requisitos técnicos:

Superficies relativo a unidades funcionales de uso privativo:

Superficie mínima: trescientos metros cuadrados (300m²).

Frente mínimo: Doce metros (12 m)

Espacios Verdes:

No será exigible la constitución de espacios verdes, atento la relación existente entre la superficie de los terrenos y las disposiciones sobre ocupación de suelo (F.O.S.).-

Uso del Suelo:

En cada unidad funcional de uso privativo se permitirá la construcción máxima de una unidad de vivienda.

Ocupación del suelo:

En unidades funcionales de uso privativo.



MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO

- *Factor de Ocupación del suelo (F.O.S.) máximo 0,60 (cero coma sesenta).*
- *Factor de ocupación total (F.O.T.) máximo 1 (uno).*
- *Altura Máxima de edificación: 8 metros con cincuenta centímetros (8,50)*
- *Retiro mínimo de línea de edificación: cuatro metros (4 m) en retiros de frente.*

En parcelas para uso deportivo, recreativo o social:

- *Factor de ocupación del suelo (F.O.S.) máximo: 0,60 (cero coma sesenta).*
- *Factor de ocupación total (F.O.T.) máximo: uno (1).*
- *Altura máxima de edificación: ocho metros con 50 centímetros (8,50 m).*
- *Retiros de línea de edificación: cuatro metros (4 m) de frente".*

Art. 9º.- Modificar el artículo 13º de la Ordenanza N° 1095/2013, que quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo 13 - Se encuentra autorizado que en el presente conjunto inmobiliario:

- a) Existan superficies privativas conformadas por dos o más unidades funcionales privativas*
- b) Existan frentes de unidades funcionales a pasajes privados o calles de servicios, asegurando siempre salida directa o indirecta a la vía pública".*

Art. 10.- De Forma. -

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE MALAGUEÑO, A LOS XXX DÍAS DEL
MES DE XXX DEL AÑO DOS MIL VEINTISÉIS (2026). -**

JOSÉ PABLO HEREDIA
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO



Lic. MARCOS FEY
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO