

ORDENANZA 17/2026.

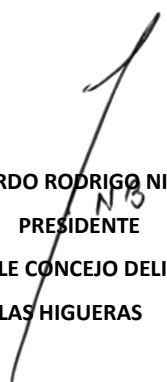
EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LAS HIGUERAS  
SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

ARTICULO 1: APRUÉBASE el Convenio Urbanístico suscripto entre la Municipalidad de Las Higueras, y el Sr. el Sr. Martín J. Diez, DNI N° 34.414.573, en su carácter de apodera fiduciario y fiduciante del desarrollo "Fideicomiso Cantos del Norte", y que como Anexo Único forma parte integrante de la presente.

ARTICULO 2: COMUNÍQUESE, publíquese, regístrese y archívese.

APROBADA EN SESIÓN ORDINARIA DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LAS HIGUERAS, PROVINCIA DE CÓRDOBA, EN SU SEDE DE ESTA MISMA CIUDAD, A LOS VEINTIÚN DÍAS DEL MES DE MAYO DE DOS MIL VEINTISEIS.



BERARDO RODRIGO NICOLÁS  
PRESIDENTE  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
LAS HIGUERAS



WILLNECKER JOAQUÍN  
SECRETARIO  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
LAS HIGUERAS

***“Por el Presente y el Futuro de Las Higueras Ciudad”***

---

Votación: Concejala Zachetti: voto positivo +; Concejal San Martin: voto positivo +; Concejal Albelo: voto negativo -; Concejala Yachino: voto positivo +; Concejal Sosa: voto positivo +; Concejala Coronel: voto positivo +; Concejal Berardo: voto positivo.

Autoría del Proyecto: Departamento Ejecutivo Municipal.

## ANEXO I

### CONVENIO URBANISTICO

Entre la Municipalidad de Las Higueras, con domicilio en calle Pasaje Bulnes N°151, representada en este acto por el Sr. Intendente Municipal Gianfranco Agustín Lucchesi, DNI 37.876.031, por una parte y Martín Javier Diez, DNI N° 34.414.573, en su carácter de apoderado fiduciario y fiduciante del Fideicomiso “Cantos del Norte”, en adelante EL DESARROLLISTA, por la otra parte, convienen celebrar el presente Convenio Urbanístico, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

#### INTRODUCCIÓN

- Vista la Ordenanza Municipal N°16/2015, “Código de Planificación Urbana”, que en el artículo 1.1.2 le otorga competencias a la Comisión Técnica Asesora Municipal (CTAM) para celebrar convenios urbanísticos, con el propósito de incrementar la flexibilidad en la gestión urbana y fomentar el desarrollo de áreas estratégicas.
- Que atento a lo establecido en el artículo 1.1.1 de la citada norma se dispuso la creación de la Comisión Técnica Asesora Municipal mediante Decreto N°3785/2024, designándose como miembros al Sr. Gianfranco Agustín Lucchesi, en calidad de Intendente Municipal, al Ingeniero Germán Bonisconti en representación del área de Obras Públicas y a la Arquitecta Alejandrina Ferreyra en representación del área Catastro Municipal.
- Que en el artículo 1.4.5 de la referida norma se prevé que en aquellos casos en los que se celebre un convenio urbanístico para la cesión de espacios verdes o de equipamiento comunitario, se contempla la modalidad de compensación mediante dinero, obras o terrenos ubicados en la localidad.
- Que el citado artículo establece igualmente que la CTAM será la responsable de determinar la valuación de las compensaciones utilizando criterios objetivos de cálculo, debiendo especificar con precisión el monto a erogar.

#### ANTECEDENTES

Con fecha 17 de abril de 2026, bajo Expediente Administrativo Municipal N°2026-191-1, EL DESARROLLISTA presentó proyecto de loteo respecto del inmueble designado catastralmente como C:01, S:01, Mz:069, Parc:010, perteneciente al Fideicomiso Cantos del Norte.

***“Por el Presente y el Futuro de Las Higueras Ciudad”***

---

Que mediante presentación efectuada ante el Municipio, EL DESARROLLISTA manifestó su voluntad de compensar parcialmente la cesión de espacio verde exigida por el Código Urbanístico Municipal, proponiendo reducir la superficie de espacio verde a ceder a un total de mil doscientos un metros cuadrados con cuarenta y un centímetros cuadrados (1.201,41 m<sup>2</sup>), compensando la diferencia mediante la ejecución de obras de infraestructura urbana y sanitaria.

Que conforme el Código Urbanístico Municipal, el emprendimiento debería ceder un total de cuatro mil doscientos cuarenta y dos metros cuadrados (4.242 m<sup>2</sup>) en concepto de espacio verde y equipamiento comunitario, compensándose mediante el presente convenio una superficie total de tres mil cuarenta metros cuadrados con noventa centímetros cuadrados (3.040,90 m<sup>2</sup>), valuados por la CTAM en la suma de dólares estadounidenses ciento veintiún mil seiscientos treinta y cinco (USD 121.635), considerando un valor de dólares estadounidenses cuarenta (USD 40) por metro cuadrado.

Que EL DESARROLLISTA se compromete a ejecutar dentro del desarrollo urbanístico las siguientes obras:

- a) Provisión y colocación de aproximadamente seis mil cuatrocientos metros cuadrados (6.400 m<sup>2</sup>) de adoquines tipo AH8 marca “La Elenense” o similar, destinados al adoquinado del cien por ciento (100%) de las calles interiores del loteo.
- b) Ejecución de nueva red de cañería cloacal interna del desarrollo.

Que el valor total de dichas obras internas asciende a la suma de dólares estadounidenses trescientos cuarenta y dos mil quinientos (USD 338.941), conforme valuación efectuada por la CTAM y planilla de cálculos acompañada al expediente administrativo, destacándose que las mismas no constituyen obras obligatorias conforme las exigencias del Código Urbanístico Municipal.

Que adicionalmente EL DESARROLLISTA ejecutará fuera del desarrollo urbanístico las siguientes obras públicas:

- Nueva red de cañería cloacal en:
  - Calle 25 de Mayo entre terreno privado y Agustín Tosco;
  - Pasaje Carreras entre Vélez Sarsfield y 25 de Mayo;
  - Vélez Sarsfield entre Agustín Tosco y Pasaje Carreras.
- Obra de cordón cuneta en:
  - Ambas caras de calle 25 de Mayo entre terreno privado y Agustín Tosco;

***“Por el Presente y el Futuro de Las Higueras Ciudad”***

---

- Cara norte de calle 25 de Mayo entre Agustín Tosco y Las Heras;
- Ambas caras de Pasaje Carreras entre 25 de Mayo y Vélez Sarsfield;
- Ambas caras de Vélez Sarsfield entre Agustín Tosco y Pasaje Carreras.

Que el valor de las obras externas anteriormente descriptas asciende a la suma de dólares estadounidenses cincuenta y nueve mil quinientos (USD 59.468).

Que la totalidad de las obras comprometidas por EL DESARROLLISTA asciende a un valor total de dólares estadounidenses cuatrocientos dos mil (USD 398.409), monto ampliamente superior al valor correspondiente a la superficie compensada de espacio verde, generando un beneficio económico y urbanístico significativo para la Municipalidad de Las Higueras y la comunidad en general.

Que la CTAM, mediante Acta N°7 obrante en el expediente administrativo referido, consideró oportuno y conveniente el presente convenio urbanístico, otorgando el visto bueno al mismo.

### **CLAUSULAS**

**PRIMERA** – Objeto del convenio. La Municipalidad acepta la propuesta del proyecto presentado bajo Expediente Administrativo Municipal N°2026-191-1, correspondiente al inmueble designado catastralmente como C:01, S:01, Mz:069, Parc:010.

En relación al proyecto presentado, el Municipio dispone que los requisitos referentes a dimensiones de lotes, retiros, destinos, actividades autorizadas y demás reglamentaciones urbanísticas serán los establecidos por el Código Urbanístico Municipal, con las excepciones expresamente previstas en el presente convenio.

**SEGUNDA** – Respecto del espacio público exigido por el Código Urbanístico Municipal, equivalente al quince por ciento (15%) de los lotes resultantes, corresponde una cesión total de cuatro mil doscientos cuarenta y dos metros cuadrados (4.242 m²). EL DESARROLLISTA cederá efectivamente a favor de la Municipalidad de Las Higueras una superficie de mil doscientos un metros cuadrados con cuarenta y un centímetros cuadrados (1.201,41 m²), compensando la superficie restante de tres mil cuarenta metros cuadrados con noventa centímetros cuadrados (3.040,90 m²) mediante la ejecución de las obras descriptas en los antecedentes del presente convenio.

**TERCERA** – EL DESARROLLISTA se obliga a ejecutar íntegramente y por su exclusiva cuenta y cargo las obras de adoquinado, red cloacal y cordón cuneta detalladas en los antecedentes del presente instrumento, conforme los proyectos técnicos aprobados y dentro de los plazos y condiciones que determine la Municipalidad de Las Higueras.

***“Por el Presente y el Futuro de Las Higueras Ciudad”***

---

CUARTA – Las partes dejan expresamente establecido que las obras internas consistentes en adoquinado y red cloacal dentro del desarrollo urbanístico no constituyen exigencias obligatorias impuestas por el Código Urbanístico Municipal, motivo por el cual la CTAM consideró razonable y procedente su imputación como compensación urbanística del espacio verde exigido.

Asimismo, las partes reconocen que las obras externas comprometidas por EL DESARROLLISTA generan un beneficio directo para infraestructura pública existente fuera del emprendimiento, incrementando significativamente el beneficio económico y urbanístico para la Municipalidad de Las Higueras.

QUINTA – Se autoriza excepcionalmente que los lotes identificados como N°115 y N°116 de la Manzana “A” posean un frente mínimo de cinco metros (5 m), atento que los mismos constituyen únicamente accesos o servidumbres de paso hacia lotes internos de mayores dimensiones.

SEXTA – Se autoriza excepcionalmente que los lotes identificados como N°100, 101, 102 y 103 de la Manzana “D” posean una superficie individual de doscientos cuarenta y ocho metros cuadrados con cuarenta y seis centímetros cuadrados (248,46 m²).

SEPTIMA – Se aprueba la morfología irregular de las Manzanas “A”, “D” y “E”, atento responder al criterio urbanístico de continuidad vial de las calles Vélez Sarsfield y 25 de Mayo, así como a la integración con los desarrollos urbanísticos colindantes y trazados preexistentes, conforme requerimientos efectuados oportunamente por la Municipalidad de Las Higueras.

OCTAVA – Se autoriza en los lotes N°109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116 y 117 de la Manzana “A” la construcción de edificios residenciales de planta baja y hasta tres (3) pisos, pudiendo contemplarse asimismo parámetros urbanísticos especiales respecto del FOS y FOT, los que deberán ser aprobados técnicamente por las áreas competentes municipales en cada instancia de presentación de proyecto.

NOVENA – El desarrollo urbanístico tendrá destino exclusivamente residencial, prohibiéndose expresamente la instalación de galpones para cualquier tipo de uso, permitiéndose únicamente los usos comerciales compatibles y autorizados por la normativa urbanística vigente.

DECIMA – La Municipalidad acepta que el cien por ciento (100%) del espacio verde cedido sea destinado y computado como laguna de retención, conforme proyecto hidráulico aprobado.

***“Por el Presente y el Futuro de Las Higueras Ciudad”***

---

DECIMA PRIMERA – En el caso de que EL DESARROLLISTA no cumpliera con cualquiera de las cláusulas del presente y/o cualquier otra disposición establecida en la Ordenanza Municipal N°16/2015 y/o toda otra normativa municipal aplicable, el presente convenio quedará rescindido de pleno derecho por su exclusiva culpa, debiendo atenerse a la normativa vigente aplicable al emprendimiento.

DECIMA SEGUNDA – El presente convenio tendrá validez y plena vigencia cuando obtenga aprobación del Concejo Deliberante de Las Higueras. La no remisión y/o aprobación del presente convenio por parte del Concejo Deliberante no generará responsabilidad alguna para la Municipalidad de Las Higueras, siendo plenamente aplicable la Ordenanza Municipal N°16/2015 sin consideración de las disposiciones aquí acordadas.

DECIMA TERCERA – En el supuesto de controversias judiciales derivadas de la interpretación y/o ejecución del presente convenio, las partes se someten a la jurisdicción contencioso administrativa de los tribunales ordinarios de la Ciudad de Río Cuarto, con exclusión de cualquier otro fuero o jurisdicción.

En prueba de conformidad y para constancia, se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la localidad de Las Higueras, a los 19 días del mes de mayo de 2026.