

ORDENANZA 47/2026.

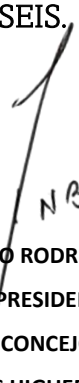
EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LAS HIGUERAS
SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

ARTÍCULO 1: AUTORIZÁSE al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir con la Asociación Gremial de Empleados de Comercio de Río Cuarto el convenio marco de desarrollo urbanístico y cooperación institucional, que como Anexos forma parte integrante de la presente.

ARTÍCULO 2: Comuníquese, publíquese, dese copia al Registro Municipal y archívese.

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


NB
BERARDO RODRIGO NICOLÁS
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
LAS HIGUERAS


WILLNECKER JOAQUÍN
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
LAS HIGUERAS

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

Resultado: Aprobado por mayoría.

Autoría del Proyecto: Departamento Ejecutivo Municipal.

ANEXO I

CONVENIO MARCO DE DESARROLLO URBANÍSTICO Y COOPERACIÓN INSTITUCIONAL

Entre la MUNICIPALIDAD DE LAS HIGUERAS, con domicilio en Pasaje Bulnes N° 151 de la ciudad de Las Higueras, Provincia de Córdoba, representada en este acto por el Sr. Intendente Municipal GIANFRANCO AGUSTÍN LUCCHESI, D.N.I. N° 37.876.031, debidamente facultado para este acto, en adelante denominada "LA MUNICIPALIDAD"; por una parte; y por la otra la ASOCIACIÓN GREMIAL DE EMPLEADOS DE COMERCIO DE RÍO CUARTO (AGEC), entidad sindical con Personería Gremial otorgada mediante Resolución N° 1218 e inscripta bajo el N° 766, con domicilio legal en la calle General Paz N° 1070, de la ciudad de Río Cuarto, representada en este acto por su Secretario General OBERTO JOSÉ LUIS, D.N.I. N° 14.624.435, en adelante denominada "AGEC"; conjuntamente denominadas "LAS PARTES", acuerdan celebrar el presente CONVENIO MARCO DE DESARROLLO URBANÍSTICO Y COOPERACIÓN INSTITUCIONAL, sujeto a las siguientes cláusulas:

ANTECEDENTES

Las Partes dejan expresa constancia de que el presente convenio tiene por finalidad establecer el marco jurídico que regirá la cooperación institucional destinada al desarrollo de un emprendimiento urbanístico de interés público y social, orientado a ampliar la oferta de suelo urbano destinado a vivienda, promoviendo el crecimiento planificado de la ciudad de Las Higueras y facilitando el acceso a lotes con servicios tanto para vecinos de la comunidad como para afiliados a AGECE. A tal efecto, AGECE manifiesta ser titular registral del inmueble identificado catastralmente bajo Nomenclatura N° 2405003430294500, con una superficie aproximada de CUARENTA Y NUEVE (49) HECTÁREAS, ubicado en jurisdicción de la ciudad de Las Higueras. Las Partes reconocen que dicho inmueble se encuentra comprendido dentro del proyecto de ampliación del radio urbano impulsado por la Municipalidad de Las Higueras y actualmente tramitado ante el Gobierno de la Provincia de Córdoba, constituyendo uno de los sectores estratégicos destinados a satisfacer la creciente demanda habitacional existente en la región. Asimismo, reconocen que el Municipio cuenta con

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

capacidad técnica, administrativa e institucional para gestionar la aprobación del desarrollo urbanístico ante los organismos provinciales competentes, obtener el financiamiento destinado a la ejecución de las obras de infraestructura y llevar adelante la totalidad de las acciones necesarias para transformar el inmueble rural en un emprendimiento urbano dotado de los servicios públicos esenciales. En virtud de ello, ambas instituciones consideran conveniente instrumentar un mecanismo de colaboración que permita conjugar el aporte territorial efectuado por AGECE con la capacidad de gestión, planificación y ejecución de obra pública propia de LA MUNICIPALIDAD, generando un proyecto que redunde en beneficio tanto de los afiliados al gremio como de la comunidad en general. Las Partes dejan expresamente establecido que el presente Convenio constituye un acuerdo de colaboración institucional y desarrollo urbanístico de carácter estratégico, cuya ejecución se encuentra inspirada en los principios de cooperación, buena fe, transparencia, razonabilidad administrativa, equilibrio de prestaciones y preservación del interés público.

PRIMERA — OBJETO

El presente Convenio tiene por objeto establecer las condiciones jurídicas, técnicas, administrativas y económicas bajo las cuales LAS PARTES llevarán adelante el desarrollo urbanístico integral del inmueble identificado catastralmente bajo Nomenclatura N° 2405003430294500, mediante su incorporación al Programa Provincial "Lo Tengo", o al régimen que en el futuro lo sustituya, con el propósito de obtener la aprobación del loteo, ejecutar las obras de infraestructura correspondientes y generar lotes urbanos destinados a vivienda. Las Partes declaran que el desarrollo urbanístico comprenderá la totalidad de las tareas técnicas, administrativas, legales y materiales necesarias para obtener un loteo plenamente habilitado conforme la legislación provincial y municipal vigente.

SEGUNDA — PRINCIPIOS RECTORES

La interpretación y ejecución del presente Convenio deberá efectuarse respetando los siguientes principios:

- a) colaboración institucional;
- b) protección del interés público;
- c) equilibrio económico entre las prestaciones asumidas;
- d) transparencia administrativa;
- e) conservación del negocio jurídico;
- f) cooperación permanente entre LAS PARTES;
- g) buena fe contractual;
- h) desarrollo urbano sustentable;

i) utilización eficiente de los recursos públicos.

TERCERA — APOORTE INMOBILIARIO DE AGECE

AGEC se obliga a aportar el inmueble objeto del presente Convenio mediante escritura pública de aporte de dominio con cargo, la cual será otorgada una vez cumplidas autorizaciones institucionales correspondientes. La escritura deberá consignar expresamente que la transferencia del dominio constituye un aporte con cargo destinado exclusivamente al desarrollo urbanístico objeto del presente Convenio, y se instrumentará bajo la modalidad de **aporte de dominio con cargo**, dejándose expresa constancia en la escritura pública de que el negocio jurídico tiene como causa exclusiva la ejecución del emprendimiento urbanístico regulado por este Convenio. La escritura deberá contener expresamente:

- a) la identificación del presente Convenio como antecedente jurídico de la transferencia;
- b) la individualización del inmueble objeto del aporte;
- c) la obligación asumida por LA MUNICIPALIDAD de ejecutar íntegramente el desarrollo urbanístico;
- d) la obligación de entregar a AGECE el CUARENTA POR CIENTO (40%) de los lotes urbanizados, conforme las condiciones previstas en el presente Convenio;
- e) la obligación de otorgar el comodato previsto sobre el inmueble destinado a equipamiento comunitario;
- f) la obligación de ejecutar las obras de infraestructura comprometidas;
- g) toda otra obligación cuya incorporación resulte necesaria para reflejar fielmente el contenido del presente Convenio.

Las partes dejan expresa constancia de que la escritura pública constituirá únicamente el instrumento traslativo del dominio, manteniéndose plenamente vigente el presente Convenio respecto de todas aquellas obligaciones cuya ejecución deba producirse con posterioridad.

CUARTA — OBLIGACIONES DE AGECE

AGEC asume las siguientes obligaciones esenciales:

- a) Transferir a favor de LA MUNICIPALIDAD el dominio pleno del inmueble identificado catastralmente bajo Nomenclatura N° 2405003430294500, mediante escritura pública de **aporte de dominio con cargo**, en las condiciones previstas en el presente Convenio.
- b) Prestar toda la colaboración institucional necesaria para la correcta ejecución del emprendimiento urbanístico, suscribiendo la documentación que resulte necesaria para la obtención de autorizaciones, aprobaciones y permisos administrativos.

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

- c) Entregar a LA MUNICIPALIDAD, dentro del plazo que de común acuerdo establezcan las partes, el **Proyecto de Mensura y Loteo**, juntamente con los estudios topográficos, planialtimétricos, de escorrentías pluviales, curvas de nivel y toda otra documentación técnica necesaria para la tramitación inicial del desarrollo urbanístico.
- d) Facilitar el acceso al inmueble para la realización de inspecciones técnicas, estudios de suelo, relevamientos y demás tareas necesarias para la elaboración de los proyectos ejecutivos.
- e) Abonar el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales y de escrituración derivados de la transferencia del dominio, correspondiendo el cincuenta por ciento (50%) restante a LA MUNICIPALIDAD.
- f) Designar representantes técnicos e institucionales para integrar la Comisión de Seguimiento prevista en este Convenio.

Las obligaciones asumidas por AGECEC serán consideradas obligaciones de colaboración institucional, debiendo ejecutarse conforme al principio de buena fe previsto por el Código Civil y Comercial de la Nación.

QUINTA — OBLIGACIONES DE LA MUNICIPALIDAD

LA MUNICIPALIDAD asume las siguientes obligaciones esenciales:

- a) Gestionar íntegramente el desarrollo urbanístico objeto del presente Convenio.
- b) Tramitar la aprobación administrativa del loteo ante el Gobierno de la Provincia de Córdoba mediante el **Programa Provincial "Lo Tengo"**, o el régimen jurídico que en el futuro lo sustituya o complemente.
- c) Elaborar, contratar o gestionar la totalidad de los proyectos ejecutivos que resulten necesarios para la urbanización del inmueble, incluyendo proyectos viales, hidráulicos, sanitarios, eléctricos y toda otra documentación técnica exigida por los organismos competentes.
- d) Asumir íntegramente los costos derivados de la subdivisión del inmueble, mensuras complementarias, aprobación administrativa del loteo, visaciones, honorarios profesionales, tasas administrativas y demás erogaciones necesarias para obtener la aprobación definitiva del emprendimiento.
- e) Gestionar el financiamiento destinado a la ejecución de las obras de infraestructura mediante el **Programa Provincial "Mi Lugar"**, dependiente del Ministerio de Cooperativas y Mutuales del Gobierno de la Provincia de Córdoba, o mediante cualquier otro programa provincial, nacional o fuente de financiamiento que en el futuro pudiera reemplazarlo o complementarlo.
- f) Ejecutar la totalidad de las obras de infraestructura comprometidas en el presente Convenio.

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

- g) Administrar los recursos públicos afectados al desarrollo urbanístico conforme a los principios de legalidad, eficiencia, transparencia y responsabilidad fiscal.
- h) Entregar a AGECE los lotes urbanizados que le correspondan conforme la distribución prevista en el presente Convenio.

SEXTA — GESTIÓN ADMINISTRATIVA DEL LOTEÓ

LA MUNICIPALIDAD asumirá la responsabilidad exclusiva de impulsar la totalidad de los procedimientos administrativos necesarios para obtener la aprobación definitiva del emprendimiento urbanístico. A tal efecto, gestionará la incorporación del proyecto al Programa Provincial **"Lo Tengo"**, previsto para Municipios de la Provincia de Córdoba, o al régimen administrativo que en el futuro lo sustituya. Comprenderá dicha gestión, entre otras actuaciones:

- presentación del expediente administrativo;
- incorporación de la documentación técnica;
- contestación de observaciones;
- adecuación del proyecto cuando fuere requerida por la autoridad competente;
- obtención de la aprobación definitiva del plano de subdivisión.

AGECE prestará toda la colaboración documental que resulte necesaria para facilitar dichas gestiones.

SÉPTIMA — PROYECTOS EJECUTIVOS

Sin perjuicio de la documentación técnica que aportará AGECE conforme la Cláusula Cuarta, LA MUNICIPALIDAD será responsable de la elaboración, contratación o aprobación de todos los proyectos ejecutivos necesarios para la materialización del emprendimiento. Comprenderán, entre otros:

- proyecto vial;
- proyecto de red eléctrica;
- proyecto de alumbrado público;
- proyecto de distribución de agua potable;
- pliegos de contratación cuando corresponda.

Todos los proyectos deberán ajustarse a la normativa provincial, municipal y a las exigencias de los organismos competentes.

OCTAVA — EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

LA MUNICIPALIDAD se obliga a ejecutar, por administración o mediante contratación de terceros, las obras de infraestructura necesarias para la urbanización integral del inmueble. A tales efectos podrá celebrar contratos de obra pública, licitaciones, concursos de precios, contrataciones directas u otros procedimientos legalmente autorizados.

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

Las obras mínimas comprometidas comprenderán:

- a) apertura y conformación definitiva de calles;
- b) obras hidráulicas destinadas al adecuado escurrimiento de las aguas superficiales;
- c) ejecución de la red de distribución de agua potable;
- d) ejecución de la red de distribución eléctrica;
- e) instalación completa del alumbrado público.

Las Partes dejan expresamente establecido que las obras precedentemente enumeradas constituyen las obras mínimas comprometidas, sin perjuicio de que LA MUNICIPALIDAD pueda ejecutar posteriormente otras obras de infraestructura complementarias, tales como redes cloacales, gas natural, pavimentación, cordón cuneta, forestación, espacios verdes u otras mejoras urbanísticas.

NOVENA — FINANCIAMIENTO

Las obras previstas en el presente Convenio serán financiadas prioritariamente mediante recursos provenientes del **Programa Provincial "Mi Lugar"**, dependiente del Ministerio de Cooperativas y Mutuales del Gobierno de la Provincia de Córdoba. No obstante, LAS PARTES reconocen que LA MUNICIPALIDAD podrá gestionar fuentes complementarias o alternativas de financiamiento provenientes del Estado Nacional, del Estado Provincial, de organismos multilaterales de crédito, de programas específicos o de recursos propios municipales, siempre que ello no altere los derechos reconocidos a AGECEC mediante el presente Convenio. La eventual modificación de la fuente de financiamiento no implicará alteración alguna de las obligaciones asumidas por LA MUNICIPALIDAD respecto de la ejecución de las obras comprometidas.

DÉCIMA — PLAZO DE EJECUCIÓN

LA MUNICIPALIDAD se obliga a ejecutar y concluir las obras de infraestructura comprometidas en el presente Convenio dentro del plazo máximo de **DOS (2) AÑOS**, contados a partir de la fecha en que se produzca el desembolso efectivo de los fondos correspondientes al financiamiento otorgado mediante el Programa Provincial **"Mi Lugar"**, o el programa que en el futuro lo sustituya. El plazo establecido se entenderá suspendido durante el tiempo en que existan causas ajenas a la voluntad de LA MUNICIPALIDAD que imposibiliten el normal desarrollo de las obras, tales como medidas administrativas o judiciales, fuerza mayor, restricciones presupuestarias impuestas por organismos financiadores, demoras imputables a autoridades provinciales o nacionales, acontecimientos climáticos extraordinarios u otras circunstancias de similar naturaleza debidamente acreditadas. En tales supuestos, las partes suscribirán el acta correspondiente dejando constancia de la suspensión del plazo y de la fecha de su reanudación.

DÉCIMA PRIMERA — ENTREGA DE LOS LOTES A AGECEC

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

Una vez obtenida la aprobación definitiva del plano de mensura y subdivisión del inmueble por parte de la autoridad provincial competente, en el marco del Programa Provincial "Lo Tengo", o del régimen que en el futuro lo sustituya o complementa, LA MUNICIPALIDAD procederá a transferir a favor de AGECE el dominio de los lotes que le correspondan conforme a la distribución prevista en la Cláusula Décima Segunda del presente Convenio. Las partes reconocen expresamente que la aprobación de la mensura y subdivisión del inmueble genera la individualización registral de los lotes resultantes, razón por la cual la transferencia de los lotes a favor de AGECE no se encuentra supeditada a la previa ejecución o finalización de las obras de infraestructura comprometidas por LA MUNICIPALIDAD. En consecuencia, una vez aprobada la subdivisión, LA MUNICIPALIDAD otorgará las correspondientes escrituras traslativas de dominio a favor de AGECE, o de las personas humanas o jurídicas que ésta designe como adjudicatarias de los lotes que le correspondan, sin perjuicio de mantener plenamente vigentes todas las obligaciones asumidas en el presente Convenio respecto de la ejecución de las obras de infraestructura previstas, las cuales deberán ejecutarse dentro del plazo establecido en la Cláusula Décima y alcanzarán por igual a la totalidad del emprendimiento urbanístico. La transferencia de los lotes a favor de AGECE o de sus adjudicatarios no implicará renuncia, novación, modificación ni extinción de las obligaciones asumidas por LA MUNICIPALIDAD en el presente Convenio, las que conservarán plena vigencia hasta su íntegro cumplimiento. Los gastos, tributos, tasas, contribuciones, honorarios notariales y demás erogaciones que demande el otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio de los lotes adjudicados a AGECE serán soportados por los respectivos adjudicatarios que ésta designe, quienes deberán comparecer a otorgar las correspondientes escrituras ante el Escribano Público que designe LA MUNICIPALIDAD, conforme al cronograma de escrituración que ésta establezca.

DÉCIMA SEGUNDA — DISTRIBUCIÓN DE LOS LOTES

Como contraprestación al aporte territorial efectuado por AGECE y en reconocimiento de las obligaciones asumidas por ambas partes, se establece que la distribución definitiva de los lotes urbanizados será la siguiente:

- a) CUARENTA POR CIENTO (40%) para AGECE.
- b) SESENTA POR CIENTO (60%) para LA MUNICIPALIDAD.

El porcentaje indicado se calculará sobre la totalidad de los lotes urbanizables efectivamente resultantes de la aprobación definitiva del emprendimiento, excluyéndose únicamente las superficies destinadas obligatoriamente por la normativa vigente a calles, espacios verdes, equipamiento comunitario y cualquier otra superficie que legalmente no pueda ser objeto de adjudicación o comercialización. Cuando de la aplicación del porcentaje correspondiente a AGECE resultare una fracción de lote, cualquiera fuere su magnitud, la misma se redondeará siempre al número entero inmediato superior, en favor de AGECE. La determinación de los lotes específicos que corresponderán a cada parte se efectuará de común acuerdo procurando mantener criterios de razonabilidad, proporcionalidad y equivalencia económica respecto de ubicación, dimensiones y características urbanísticas.

DÉCIMA TERCERA — EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

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

LA MUNICIPALIDAD se obliga a otorgar a favor de AGECE contrato de comodato gratuito respecto del inmueble destinado a **Equipamiento Comunitario** que surja del plano definitivo del loteo. El comodato tendrá un plazo de **NOVENTA Y NUEVE (99) AÑOS**, contados desde la firma del respectivo contrato, pudiendo ser renovado por acuerdo expreso de las partes. Durante la vigencia del comodato, AGECE podrá construir, mantener, ampliar y explotar en dicho inmueble un **Centro Recreativo, Deportivo, Cultural y Social**, incluyendo un **Salón de Usos Múltiples (SUM)**, dependencias administrativas, espacios deportivos, recreativos y toda otra infraestructura compatible con el destino comunitario previsto por la normativa urbanística. Las mejoras incorporadas al inmueble serán de exclusiva propiedad de LA MUNICIPALIDAD al extinguirse el comodato, sin derecho a compensación alguna, salvo acuerdo expreso en contrario. AGECE asumirá durante la vigencia del comodato la conservación ordinaria del inmueble, el pago de los servicios que utilice y el cumplimiento de toda la normativa aplicable.

DÉCIMA CUARTA — COMERCIALIZACIÓN DE LOS LOTES

Las partes acuerdan que la comercialización de los lotes que correspondan a cada una de ellas deberá desarrollarse de manera coordinada, procurando preservar la homogeneidad del emprendimiento y evitar distorsiones comerciales que puedan afectar su desarrollo.

A tal efecto, LA MUNICIPALIDAD y AGECE establecerán de común acuerdo:

- a) el precio inicial de comercialización;
- b) los mecanismos de actualización;
- c) las modalidades de financiación;
- d) los requisitos de adjudicación;
- e) las condiciones generales de venta.

Ninguna de las partes podrá ofrecer condiciones económicas sustancialmente diferentes de las acordadas sin consentimiento previo y por escrito de la otra, salvo programas sociales o habitacionales implementados por organismos públicos que impongan condiciones específicas.

DÉCIMA QUINTA — CUPO PREFERENCIAL PARA AFILIADOS DE AGECE

En caso de que AGECE agotare la totalidad de los lotes que le correspondan conforme el presente Convenio y existiere demanda insatisfecha de sus afiliados, LA MUNICIPALIDAD se compromete a reservar un cupo especial de los lotes de su titularidad para ser ofrecidos exclusivamente a afiliados de AGECE. La cantidad de lotes comprendidos en dicho cupo, así como las condiciones de adjudicación, serán determinadas de común acuerdo entre las partes, respetando el precio y las modalidades de financiación vigentes para el emprendimiento. Los afiliados de AGECE que accedan a dicho cupo preferencial deberán cumplir los mismos requisitos administrativos y legales exigidos para cualquier adjudicatario del emprendimiento.

DÉCIMA SEXTA — COMISIÓN DE SEGUIMIENTO

Con el objeto de coordinar la ejecución del presente Convenio, créase una **Comisión de Seguimiento y Coordinación**, integrada por dos (2) representantes titulares y un (1) suplente designados por cada una de las partes.

Serán funciones de la Comisión:

- a) supervisar el cumplimiento del Convenio;
- b) evaluar el avance técnico y administrativo del proyecto;
- c) emitir recomendaciones no vinculantes;
- d) coordinar la información institucional entre las partes;
- e) proponer soluciones consensuadas frente a dificultades de ejecución;
- f) elaborar actas de seguimiento que reflejen el estado de avance del emprendimiento.

Las decisiones de la Comisión serán adoptadas por consenso y tendrán carácter consultivo, sin perjuicio de las competencias propias de cada institución.

DÉCIMA SEPTIMA — CONDICIONES SUSPENSIVAS

La eficacia jurídica del presente Convenio queda sujeta al cumplimiento conjunto de las siguientes condiciones suspensivas:

- a) la aprobación del presente Convenio por el **Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Las Higueras**, mediante la correspondiente Ordenanza;
- b) la aprobación por los órganos estatutariamente competentes de AGECE;
- d) la factibilidad legal y técnica del emprendimiento;
- e) la inexistencia de impedimentos registrales o judiciales que imposibiliten la transferencia del inmueble.

Mientras dichas condiciones no se encuentren cumplidas, ninguna de las partes podrá exigir judicial o administrativamente el cumplimiento forzado de las obligaciones principales previstas en este Convenio. No obstante, las partes podrán desarrollar todas las tareas preparatorias, técnicas y administrativas necesarias para favorecer el cumplimiento de dichas condiciones.

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

DÉCIMA OCTAVA — INCUMPLIMIENTO

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones esenciales asumidas en el presente Convenio facultará a la parte cumplidora a intimar fehacientemente a la otra para que regularice su situación dentro del plazo de treinta (30) días corridos. Transcurrido dicho plazo sin que el incumplimiento hubiere sido subsanado, la parte cumplidora podrá:

- a) exigir el cumplimiento específico;
- b) solicitar la resolución del Convenio;

No será considerado incumplimiento aquel derivado de hechos de fuerza mayor, caso fortuito o de actos administrativos o judiciales ajenos a la voluntad de las partes que imposibiliten temporalmente la ejecución del Convenio.

DECIMA NOVENA — FUERZA MAYOR

Ninguna de las partes responderá por los incumplimientos derivados de acontecimientos extraordinarios, imprevisibles o inevitables que imposibiliten total o parcialmente la ejecución de las obligaciones asumidas. La parte afectada deberá comunicar tal circunstancia a la otra dentro de un plazo razonable, acreditando documentalmente la existencia del hecho invocado. Mientras subsistan las causas de fuerza mayor quedarán suspendidos los plazos previstos en el presente Convenio.

VIGÉSIMA— MODIFICACIONES

Toda modificación, ampliación o adecuación del presente Convenio deberá formalizarse mediante **Adenda**, suscripta por ambas partes y aprobada por las autoridades competentes cuando ello resulte legalmente exigible. Ninguna conducta, tolerancia o práctica desarrollada por las partes podrá interpretarse como modificación tácita del presente Convenio.

VIGÉSIMA PRIMERA — COMISIÓN INTERPRETATIVA

Toda cuestión relativa a la interpretación, aplicación o ejecución del presente Convenio será analizada en primera instancia por la Comisión de Seguimiento prevista en la Cláusula Décima Sexta. La Comisión procurará alcanzar soluciones consensuadas privilegiando la continuidad del emprendimiento y la preservación del equilibrio de las prestaciones asumidas por las partes. Las recomendaciones de la Comisión no tendrán carácter vinculante, salvo que ambas partes manifiesten expresamente su aceptación.

VIGÉSIMA SEGUNDA — SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Las partes se comprometen a agotar previamente todas las instancias de negociación directa antes de promover cualquier acción judicial. Cuando no resulte posible arribar a una solución consensuada, las controversias serán sometidas a la competencia de los Tribunales

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

Ordinarios con asiento en la ciudad de **Río Cuarto**, Provincia de Córdoba, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponder.

VIGÉSIMA TERCERA — DOMICILIOS

A todos los efectos derivados del presente Convenio, las partes constituyen como domicilios especiales los indicados en el encabezamiento, donde serán válidas todas las notificaciones judiciales y extrajudiciales que se cursen mientras no se comuniquen fehacientemente su modificación.

VIGÉSIMA CUARTA — INTEGRIDAD DEL CONVENIO

El presente instrumento constituye el acuerdo íntegro celebrado entre las partes respecto del objeto que regula y sustituye toda negociación, entendimiento, carta de intención o manifestación previa vinculada al emprendimiento urbanístico objeto del presente Convenio. En consecuencia, la Carta de Intención suscripta con fecha 12 de junio de 2026 quedará reemplazada por este Convenio una vez que el mismo adquiera eficacia conforme a la Cláusula Décima Octava.

VIGÉSIMA QUINTA — VIGENCIA

El presente Convenio entrará en vigor una vez cumplidas las condiciones suspensivas previstas en la Cláusula Décima Octava y permanecerá vigente hasta el íntegro cumplimiento de todas las obligaciones asumidas por las partes. La entrega de los lotes a AGECE, el otorgamiento del comodato sobre el espacio destinado a equipamiento comunitario y el cumplimiento de las restantes obligaciones esenciales constituirán el momento de extinción de las prestaciones principales, sin perjuicio de aquellas obligaciones que, por su naturaleza, deban mantenerse con posterioridad.

VIGÉSIMA SEXTA — RATIFICACIÓN

Las partes manifiestan que el presente Convenio ha sido celebrado de buena fe, reconociendo expresamente que las prestaciones asumidas resultan recíprocamente equivalentes y guardan razonable proporcionalidad con los aportes comprometidos por cada una de ellas. Asimismo, declaran que el desarrollo urbanístico objeto del presente Convenio persigue una finalidad de interés público, orientada a ampliar el acceso al suelo urbano, promover el desarrollo ordenado de la ciudad de Las Higueras y facilitar el acceso a soluciones habitacionales tanto para afiliados de AGECE como para la comunidad en general. En prueba de conformidad, previa aprobación por los órganos competentes de ambas instituciones, se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Las Higueras, Provincia de Córdoba, a los 22 días del mes de Julio de 2026.