

General Lagos, 6 de julio de 2026

**ORDENANZA Nº31/2026**

**VISTO:** el Convenio de Urbanización rubricado por la Comuna de General Lagos con la desarrolladora GRIBORO S.A. que fuera celebrado en fecha 13/05/2025 y aprobado por Ordenanza Nº 48/2025, y la reciente adenda al mismo de fecha 17/6/2026 y;

**CONSIDERANDO:**

- Que el Artículo 27º del Convenio mencionado establece que “Cualquier tipo de modificación sustancial que modifique responsabilidades y obligaciones de las partes del presente convenio y/o modificaciones del proyecto técnico de urbanización presentado oportunamente deberá ser documentado a través de la adenda correspondiente”;
- Que la citada Urbanización se desarrolla en los inmuebles identificados con las siguientes Partidas de Impuesto Inmobiliario Nº 16-17-00-348990/0007; P.I.I. Nº 16-17-00-348990/0009; P.I.I. Nº 16-17-00-348990/0000; P.I.I. Nº 16-17-00-348990/0008 de esta localidad, del Departamento Rosario;
- Que la parcela identificada con la PII Nº 16-17-00 348991/0000-3, inscripto su dominio a nombre de la Comuna de General Lagos en el Registro General Rosario a la Matricula 16-88417 de fecha 12/11/2025 del Dpto. Rosario está delimitada y circundada geográficamente por las parcelas que integran el desarrollo urbanístico mencionado;
- Que el trazado urbano propuesto integra al inmueble empadronado a la PII 16-17-00 348991/0000-3, hoy en propiedad de la Comuna de General Lagos, como parte integrante del proceso de expansión de la trama urbana de la localidad y funcionalmente necesario para el proyecto de urbanización a desarrollar;
- Que en el marco de la planificación territorial de plazas, parques y paseos públicos que implementa la Comuna de General Lagos, el citado inmueble resulta apto para su utilización como espacio verde;
- Que resulta válido que GRIBORO S.A. de cumplimiento parcial a su obligación de presentación de espacios verdes establecida en el Convenio Urbanístico mediante la utilización de la parcela PII Nº 16-17-00-348991/0000-3 como plaza pública del proyecto



urbanístico desarrollado bajo el nombre comercial de GAIA, la cual permanecerá en propiedad de la Comuna de General Lagos;

- Que en un sector del mismo se localiza, con consentimiento de la autoridad comunal, una vivienda precaria utilizada por la familia del Señor Guillermo Cussi, DNI 18.660.018 en adelante el "OCUPANTE";
- Que como condición necesaria para la ejecución del acuerdo alcanzado, resulta imprescindible resolver la situación socio-habitacional del OCUPANTE mediante su relocalización en una vivienda digna dentro del proyecto de urbanización a cargo de GRIBORO S.A.;
- Por lo expuesto, la Comisión Comunal de General Lagos, en uso de sus facultades y atribuciones conferidas por Ley, sanciona y promulga la siguiente Ordenanza:

### **ORDENANZA**

Artículo 1°: Se dispone aprobar la adenda rubricada con GRIBORO S.A. en fecha 17/6/2026 que resulta parte integrante del Convenio Urbanístico según Ord. 48/2025;

Artículo 2°: Por el citado acuerdo GRIBORO S.A. dará cumplimiento parcial a la obligación de implantación de espacios verdes establecida en el Convenio Urbanístico mediante la parcela identificada con la PII N° 16-17-00-348991/0000-3, cuya superficie de 4001 m<sup>2</sup> será computada en reemplazo del Lote 240 de la Manzana 16 de 3.554 m<sup>2</sup>; quedando pendiente aún la transferencia de los lotes 242, 25 y 243 del plano de anteproyecto de mensura que consta como anexo 1 del presente, con lo que una vez efectivizado quedaría cumplida la donación del 10% de espacio de verde. Por lo expuesto, el Lote 240 de la Manzana 16 queda a disponibilidad del desarrollador como área privada del proyecto.

Artículo 3°: La Comuna de General Lagos mantendrá la titularidad dominial de la parcela PII N° 16-17-00-348991/0000-3, la cual permanecerá afectada a uso público como espacio verde-plaza pública, siendo que GRIBORO S.A. no adquirirá derecho real alguno sobre dicha parcela.

Artículo 4°: Como contraprestación necesaria para hacer viable el cumplimiento de la obligación prevista anteriormente, y en carácter de cargo, GRIBORO S.A. deberá



relocalizar al OCUPANTE y a su grupo familiar en una vivienda digna que será construida y equipada íntegramente por GRIBORO S.A. localizada en el loteo en desarrollo denominado GAIA;

Artículo 5°: El inmueble a ceder a la familia CUSSI se corresponde con el lote 163 de la Manzana 10 del loteo cuyo anteproyecto de plano de mensura consta en el Anexo 1 de la adenda citada; el lote a entregar a la familia Cussi tendrá una superficie de 360 m<sup>2</sup> con un valor de mercado de U\$D 23.400 equivalente a U\$D 65/m<sup>2</sup>.-

Artículo 6°: La vivienda a construir por GRIBORO S.A. tendrá las siguientes características: superficie total de 71,70 m2 cubiertos y se desarrollará en planta baja, los ambientes se distribuyen en un esquema de L con el objeto de mantener la flexibilidad para futuras ampliaciones. Ambientes: 1(un) Living comedor (21,84 m2), 1(una) Cocina integrada (7,10 m2), 1(un) Baño completo (4,20 m2) y 2 (dos) Habitaciones (13 m2 c/u) con piso de cerámicos y placares de madera; todo ello conforme al Anexo 2 que forma parte integral de la adenda citada. El valor estimado de la vivienda, tomando como referencia el valor del metro cuadrado de construcción del IPEC de \$ 900.000 (641 U\$D), asciende a \$ 64.800.000, equivalente a U\$D 46.121.=

Artículo 7°: GRIBORO S.A., cumplidas que fueren las obligaciones previstas en la cláusula 3) y 4) de la adenda citada deberá otorgar a la familia Cussi la correspondiente Escritura Pública traslativa de dominio por ante el escribano que GRIBORO S.A. designe, corriendo por su cuenta los gastos que ello pudiere ocasionar.

Artículo 8°: El equipamiento a implantar en la plaza pública por parte de GRIBORO deberá proveer los elementos necesarios para que la misma resulte accesible, atractiva, funcional y segura, para el conjunto de la Comunidad, en el marco del CONVENIO y de conformidad al proyecto que diseñará en el marco del Convenio Urbanístico.

Artículo 9°: El valor estimado de la parcela PII Nº 16-17-00-348991/0000-3 se corresponde con la siguiente tasación. Partiendo de un lote tipo de 360 m<sup>2</sup> con un valor base de U\$D 65/m<sup>2</sup> para calcular el valor de una mayor área se aplican los siguientes coeficientes de urbanización: por apertura de calles 10% + ejecución de desagües hídricos 20 % + tendido de energía eléctrica 30% + tendido de red de provisión de agua potable 25 % + tendido de red cloacal 25% + tendido de red de gas 10 % por lo que el



valor homogeneizado por m<sup>2</sup> del lote de 4.001 m<sup>2</sup> es de:  $VH/m^2 = U\$D 65,00/m^2 \times 0,90 \times 0,80 \times 0,70 \times 0,75 \times 0,75 \times 0,90 = U\$D 16,58 / m^2$ .-----

-----  
Por lo que para los 4.001 m<sup>2</sup> correspondiente a la cesión de espacios verdes por parte de la Comuna totaliza = U\$D 66.336,58 / m<sup>2</sup>.-

Artículo 10°: Por lo expuesto ut-supra GRIBORO S.A. por la cesión de Espacios Verdes de la Comuna de General Lagos aporta U\$D 23.400 por el lote + U\$D 46.121 por la edificación de la vivienda lo que totaliza U\$D 69.521; quedando compensado el valor expuesto en el artículo 9).-

Artículo 11°: GRIBORO S.A. ejecutará las obras de equipamiento de la plaza pública en el marco del Convenio firmado oportunamente y dentro del plazo de doce (12) meses contados desde la fecha en que el OCUPANTE desocupe efectivamente la parcela.

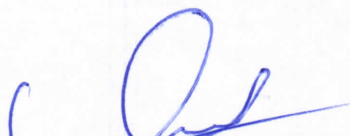
Artículo 12°: Desde la fecha de la recepción definitiva de las obras de equipamiento, La Comuna de General Lagos asumirá la administración, mantenimiento, conservación y custodia de la plaza pública, así como la responsabilidad por cualquier daño, accidente o siniestro que pudiere ocurrir en dicho espacio público.

Artículo 13°: El OCUPANTE que presto su conformidad expresa en la citada adenda mediante la suscripción de la misma, obligándose a desocupar voluntariamente y de manera definitiva la parcela PII N° 16-17-00-348991/0000-3 dentro del plazo máximo de 30 días de entregada la posesión de la nueva vivienda a construirse en el lote 163 de la Manzana 10; deberá cumplimentar lo manifestado en el plazo previsto.

Artículo 14°: Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese.



BETIANA V. FERRI  
SECRETARIA ADMINISTRATIVA  
COMUNA DE GRAL LAGOS



Lic. ESTEBAN O. FERRI  
PRESIDENTE COMUNA  
GENERAL LAGOS