

Colonia Tirolesa, 11 de mayo de 2026.-

VISTO:

El Convenio Público Privado de pago de Plusvalía, suscripto entre el Sr. Intendente Municipal, Juan Domingo Panchilli, en representación de la Municipalidad de Colonia Tirolesa, y el Sr. Raúl Ignacio Boarotto, con fecha 04 de mayo de 2026;

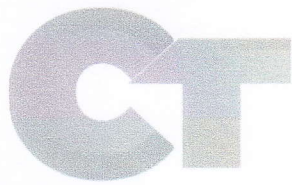
Y CONSIDERANDO:

Que, con fecha 04 de mayo de 2026, el Sr. Intendente Municipal, Juan Domingo Panichelli, en representación de la Municipalidad de Colonia Tirolesa, y el Sr. Raúl Ignacio Boarotto, suscribieron, luego de sendas negociaciones entre las partes, un Convenio Público Privado de Pago de Plusvalía, el cual se convino en los siguientes términos "**CONVENIO PÚBLICO - PRIVADO**

*Entre la **MUNICIPALIDAD DE COLONIA TIROLESA, C.U.I.T 30-66840453-3**, representada en este acto por el Sr. Intendente **Juan Domingo PANICHELLI**, intendente de la Municipalidad de Colonia Tirolesa, con domicilio constituido en calle Arturo Illia Sur N° 16, Colonia Tirolesa, Dpto. Colón de la Pcia. de Córdoba, por una parte; y el Sr. BOAROTTO RAUL IGNACIO, DNI:23.451.433, CUIT. 20-23.451.433, con domicilio real en calle Ruta A 74 Km 13 -Colonia Tirolesa, de la Localidad de Colonia Tirolesa, en adelante "EL DESARROLLISTA", acuerdan celebrar el presente Convenio Público - Privado de Ejecución de Obra, que se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones:-----*

ANTECEDENTES: *Que, en el año 2017, los sucesores del titular registral Ercilio Ladislao Varela, iniciaron los trámites administrativos ante la Municipalidad de Colonia Tirolesa, con el fin de que se les vise y apruebe el plano de mensura y subdivisión del Loteo sobre un (1) inmueble ubicado en el Departamento Colón, Pedanía Constitución, Dominio 1245, Folio 1733, Tomo 7, año 1982, número de cuenta de la Dirección General de Rentas de la Provincia de Córdoba, 1303-2125835/3, y con designación catastral municipal 13-03-10-01-05-014-2112-3753, formándose el expediente administrativo nro. 0000309/2017.-----*

Que, a raíz de la presentación de factibilidad realizada por los sucesores del titular registral, la Administración Municipal emitió la certificación de



Factibilidad de Emplazamiento, con fecha 02 de marzo de 2017, la cual se emitió en los siguientes términos "...El Municipio considera POSITIVA LA FACTIBILIDAD DE EMPLAZAMIENTO, ya que la ubicación prevista para el loteo cumple con las condiciones técnicas recomendables para un emprendimiento de estas características, condicionando la aprobación a la concreción de los servicios de infraestructura exigidos por esta Municipalidad.-----

La mencionada solicitud de Factibilidad queda sujeta a la ORDENANZA N°739/16 Uso de Suelo, Decreto de Promulgatorio 027/16 conforme a la Zona A-3, y la aplicación de la ORDENANZA N°746/16, Decreto Promulgatorio 042/16 la cual establece un Canon por lote a resultar de cada fraccionamiento de tierras, Art. 75, y art. 186 inc. 3 y 6, y la Ley 8102, art. 30 inc. 1 y 21..."-----

Que, una vez obtenida la prefactibilidad citada precedentemente, con fecha 18 de enero de 2018 se presentó el primer plano de Mensura y Subdivisión ante la administración municipal, el cual fue visado, de forma previa, con fecha 28 de febrero de 2018. Luego dicho plano de Mensura y Subdivisión fue visado por el Colegio de Ingenieros Civiles de la Provincia de Córdoba, con fecha 17 de julio de 2018, otorgándole el número 118778. A su vez, este plano cuenta con la certificación de amojonamiento.-----

Que, conforme surge del expediente administrativo, con fecha 14 de marzo de 2019, y fecha 26 de agosto de 2019, la administración municipal expidió certificación de plano aprobado.-----

Que a raíz de un cambio en la nomenclatura catastral 13-03-01-05-046-001 a 13-03-10-01-05-014-2112-3753, esto debido a una donación realizada por los Sres Varela a un tercero, la nomenclatura original se vio modificada, afectando en todo la posibilidad de factibilidad, oportunamente otorgada, volviendo a cero todo, además, ha de dejarse constancia que en fecha 20 de febrero de 2017, se los emplazó a los sucesores de Varela, para que en el término de un año, que abonaran por cada lote solicitado , la suma de pesos Cinco Mil (\$5.000) , teniendo un año para abonar el mismo, no obrando antecedentes de dicho pago de los mismos, lo que según ordenanza 739/16 y 746/16 , lo que tornaba la pérdida al pedido y factibilidad de loteo.-----

Que, el expediente durante un lapso de cuatro (4) años no ostentó movimiento alguno; hasta que se apersonó el Ingeniero Albino Pedro Massaccesi, en representación del nuevo titular registral del inmueble Raúl Boarotto, anoticiando al municipio que a partir de este momento iba a ser el responsable técnico del desarrollo. A su vez, solicitó los requisitos para poder

avanzar en el trámite, a lo cual se le respondió que se requería a) Poder de representación del Titular Registral para el profesional intervinientes; y b) Pedido de factibilidad de Emplazamiento.-----

Que, dado los requisitos solicitados por la administración municipal, se evidencia que se requería reiniciar el trámite cuasi del inicio.-----

Que, la situación registral del inmueble viró en el año 2021, ya que los sucesores del Sr. Ercilio Ladislao Varela, vendieron dicho inmueble, por Escritura número ochenta y cuatro (84) de fecha 21 de octubre de 2021, al Sr. Raúl Ignacio Baorotto.-----

Que en virtud de la adquisición del inmueble, con las modificaciones en la designación catastral, que se detallaron ut supra, trámite a cargo de la Dirección Provincial de Catastro y el trámite correspondiente a la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble del Sr Boarotto como propietario, en fecha 19 de abril de 2023, el Ingeniero Massaccesi acompañó el poder que ostenta su representación, y a su vez, nota solicitando la prefactibilidad de loteo.-----

Que, la administración municipal, ante el pedido realizado por el ingeniero citado, respondió por escrito haciendo saber que se suspendieron las certificaciones de prefactibilidad por ciento ochenta días (180).-----

Que, pasado dicho plazo, el Ingeniero reiteró la petición de prefactibilidad de emplazamiento.-----

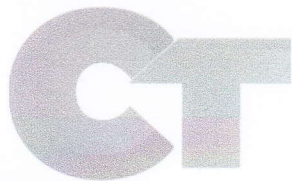
Que, a dicha nota la gestión municipal saliente no le respondió dicha nota.---

Que, prosiguiendo con el relato de los antecedentes, es imperioso destacar que con fecha 08 de diciembre de 2023, asumieron las nuevas autoridades municipales, siendo el nuevo Intendente el Sr. Juan Domingo Panichelli.-----

Que ello, se rescata dado que la nueva gestión apenas asumió se encargó una auditoria de la totalidad de las áreas municipales, debido a las inconsistencias que se evidenciaron en las mismas, faltantes de documentación, irregularidades administrativas, etc. Lo cual demoró la tramitación de los expedientes que se encontraban en trámite.-----

Que, el 26 de enero de 2024, el Ingeniero reiteró la petición, dada la falta de respuesta. Que, con fecha 07 de marzo de 2020, el área de Catastro de la Municipalidad responde que por Decreto se suspendieron la entrega de prefactibilidades. Todo ello hasta que se culminará la auditoria que se encontraba en proceso.-----

Que, una vez normalizado el proceso de Subdivisiones y Loteos, con fecha 21



de febrero de 2025, la administración municipal entrega la Prefactibilidad de emplazamiento al interesado.-----

Que una vez entregada la prefactibilidad, el ingeniero designado, con fecha 23 de octubre de 2025, solicita la aprobación previa del plano presentado.----

Que, una vez presentada y analizada la documentación, el Departamento Ejecutivo Municipal solicitó reunión con el Ingeniero y el Loteador, para acordar el pago de la plusvalía correspondiente, debido a que se evidenciaron diferencias con los denominados espacios comunes.-----

Que, el Departamento Ejecutivo Municipal, en compensación por los espacios comunes, y en carácter de plusvalía, le solicitó al loteador una "Subastación Eléctrica" para el Barrio Anunciatta II, o su equivalente en pesos.-----

Que, luego de analizar los costos el loteador accedió al pago de la citada plusvalía, por ello, se acordó realizar el presente convenio Público Privado con la Municipalidad de Colonia Tirolesa. -----

Que, a raíz de ello, es que las partes han acordado suscribir el presente convenio, para culminar con la tramitación del loteo mencionado ut supra el pago de una Plusvalía a favor de la Municipalidad de Colonia Tirolesa, el cual se registrará por los siguientes términos y condiciones.-----

PRIMERA: Objeto del Convenio: La MUNICIPALIDAD se obliga a otorgar la factibilidad de localización positiva y de servicios, con liberación de trazas para la postación del alumbrado público, prefactibilidad de agua, y Residuos Sólidos Urbanos, como así toda actualización de los mismos, o informes requeridos por MEUL, APRHI u otro organismo Provincial, y aprobación de Plano en relación al Loteo un (1) inmueble ubicado en el Departamento Colón, Pedanía Constitución, FOLIO REAL 13-1740727, número de cuenta de la Dirección General de Rentas de la Provincia de Córdoba, nro. 13034258834/5, y con designación catastral municipal 13-03-10-01-05-046-001, formándose el expediente administrativo municipal nro. 0001903. A su vez, la MUNICIPALIDAD concederá la autorización al DESARROLLISTA a que desarrolle el barrio con las siguientes características: Barrio abierto con control de acceso y perimetrado, conforme la planimetría presentada por el DESARROLLISTA a la MUNICIPALIDAD. Esta autorización quedará asentada al tiempo de que se eleve al Honorable Concejo Deliberante la Ordenanza de aprobación de barrio respectiva.-----

La obligación de la MUNICIPALIDAD está condicionada a que EL DESARROLLISTA presente la documentación requerida y necesaria para otorgar dichas prefactibilidades, las cuales se especifican en el Código de



Edificación Municipal, Ordenanza nro. 739/2016, de fecha 15 de marzo de 2016, y a su vez, se cumplimente con las normas municipales que regulan la materia.-----

SEGUNDA: Cesión y Uso de Espacio Comunitario EL DESARROLLISTA ofrece adquirir la totalidad de la superficie del espacio comunitario correspondiente al loteo mencionado en cláusula primera, los cuales se designan con la siguiente nomenclatura catastral municipal **1303100105014001 y 1303100105046002**, que corresponden a la Municipalidad de Colonia Tirolesa, con una superficie 2500m² y 750m², respectivamente, conforme lo establece la normativa vigente de loteos. La MUNICIPALIDAD acepta la cesión a favor del DESARROLLISTA, en los términos planteados en el plano presentado al área de Catastro Municipal.--
Ambas partes acuerdan que dicha adquisición podrá concretarse, previa evaluación y aprobación por parte del Honorable Concejo Deliberante, bajo las condiciones establecidas en la Cláusula Tercera.-----

TERCERA: Contraprestación: En contraprestación por la adquisición de los aproximados 3250m² de espacios comunitarios, el DESARROLLISTA se obliga a entregar la suma final, y por todo concepto, de pesos **cincuenta millones (\$50.000.000)** como PLUSVALIA por el convenio establecido en la cláusula SEGUNDA: La MUNICIPALIDAD destinará la suma pactada, bajo su responsabilidad y cargo, en forma total o parcial, para obtención de un **Transformador 13,2/0,400-0,230 de 250kva de potencia**. A su vez, comprende el **montaje y la construcción completa de una Subestación Transformadora tip E-415, con transformador 13,2/0,400-0,230 de 250kva de potencia**.- El DESARROLLISTA ofrece poner a disposición de la MUNICIPALIDAD dicho monto en pesos, conforme al importe convenido ut supra, no pudiendo la entidad reclamar suma extra aparte del convenido. La MUNICIPALIDAD establece que el dinero citado deberá ser transferido/depositado en las cuentas que ostenta la MUNICIPALIDAD, conforme los siguientes datos: Cuenta nro. 405 0000010605, C.B.U. 0200405501000000010651, Alias: municoloniatirolese - CUIT 30-66840453-3. Dicha obligación de pago será exigible posteriormente a la aprobación por parte del Honorable Concejo Deliberante y de la promulgación de la ORDENANZA que así lo indique.-----

CUARTA: Plazos y condiciones de la contraprestación: El DESARROLLISTA se obliga a cumplimentar con la contraprestación citada en la cláusula tercera en un plazo de siete (7) días contados a partir de la promulgación de la ORDENANZA de aprobación del convenio.-----
Una vez que se acredite la transferencia/depósito de las sumas pactadas en



MUNICIPALIDAD COLONIA TIROLESA

la cláusula tercera del presente convenio, se expedirá un recibo formal al DESARROLLISTA que acredite el cumplimiento de su obligación. -----

QUINTA: Plazos y Condiciones del otorgamiento de las factibilidades: La MUNICIPALIDAD se obliga a emitir las resoluciones y actos administrativos necesarios para formalizar el objeto del presente convenio, descrito en la Cláusula Primera en un plazo treinta (30) días, contados a partir de que el DESARROLLISTA cumplimente con su obligación de pago plasmada en la Cláusula Cuarta del presente convenio. -----

SEXTA: Obligación condicional: La MUNICIPALIDAD no estará obligada a entregar factibilidades y aprobación definitiva, hasta tanto el DESARROLLISTA no cumplimente con su obligación pactada en la cláusula tercera del presente convenio. -----

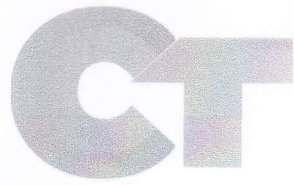
SEPTIMA: Para la resolución de cualquier controversia que pudiera surgir en la interpretación o ejecución del presente convenio, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Córdoba, con renuncia expresa de cualquier otro fuero o jurisdicción.-----

OCTAVA: El presente convenio tendrá vigencia desde la fecha de su suscripción, y hasta el cumplimiento efectivo de todas las obligaciones asumidas por las partes. -----

En conformidad se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Localidad de Colonia Tirolesa, Provincia de Córdoba, a los 04 de mayo de 2026. -----”

Que, desde el Departamento Ejecutivo Municipal, en persona de su Intendente Municipal, Juan Domingo Panichelli, se está trabajando de forma mancomunada con el Sector Privado que quiere invertir en esta localidad, todo ello con el fin de fortalecer el desarrollo económico del territorio, pero a su vez, para optimizar la infraestructura de los servicios públicos que administra el municipio.

Que, en esta oportunidad la Plusvalía que se acordó con el sector privado tiene íntima relación con el Barrio Anunciatta II, el cual ha sido un proyecto que en sus orígenes (en manos de la gestión precedente) había sido un desastre, y que esta gestión municipal pudo revertir dicha situación. No solo con la obtención de las escrituras, las cuales ya se comenzaron a entregar, sino que también con lo relativo a la infraestructura del mismo.



Que, conforme surge de la cláusula tercera del convenio, que por la presente se requiere su ratificación, se acordó una suma de dinero la cual tendrá destino exclusivo, la adquisición de ***Transformador 13,2/0,400-0,230 de 250kva de potencia, con se respectivo montaje y la construcción completa de una Subestación Transformadora tip E-415, con transformador 13,2/0,400-0,230 de 250kva de potencia.-***

La adquisición citada es imprescindible para poder concluir con la infraestructura de alumbrado. La consecuencia directa de esta implementación es que se podrán comenzar a otorgar los aptos constructivos, autorización que los beneficiarios vienen esperando a lo largo de dos (2) años, y que en esta oportunidad se hará realidad.

Por lo que, no solo se ha logrado, en esta gestión municipal, que los beneficiarios puedan obtener su escritura, la cual también se sumo a los adjudicatarios del Barrio Anunciatta I, los cuales desde el año 2011 venían esperando su tan ansiada escritura, sino que ahora se va a ser realidad el sueño de empezar a construir su casa.

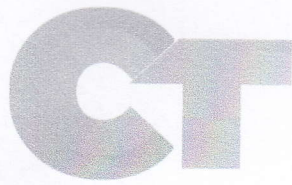
Por todo ello

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE COLONIA TIROLESA
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA**

Art. 1: RATIFÍQUESE el “Convenio Público Privado de Pago de Plusvalía”, suscripto por el Sr. Intendente Municipal, Juan Domingo Panichelli, y el Sr. Raúl Ignacio Boarotto, D.N.I. 23.451.433, con fecha 04 de mayo de 2026, el cual se acompaña como Anexo I, de la presente.

Art. 2: Pase al Departamento Ejecutivo Municipal para su correspondiente promulgación.

Art. 3: Comuníquese, publíquese y Archívese.



MUNICIPALIDAD
**COLONIA
TIROLESA**

*DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE COLONIA
TIROLESA, DEPARTAMENTO COLÓN, PROVINCIA DE CÓRDOBA, A LOS ONCE DÍAS DEL
MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTISEIS.*

Ordenanza N° 1155/2026

Ramos Florencia.

Gabriel A. Guillot
PRESIDENTE
H. Concejo Deliberante
Colonia Tirolesa