



*Honorble Concejo Deliberante
de Mar Chiquita*

ORDENANZA

VISTO

El Expediente Municipal N°1038/2021; La Ley Provincial N° 14.449 y la Ordenanza Municipal N° 64/2021.

CONSIDERANDO

Que mediante el Expediente Municipal N° 1038/2021, se dio inicio a la tramitación del barrio abierto denominado “Tipantú”, a desarrollarse en el predio identificado catastralmente como Circ. IV, Parcela 48S, Partida N° 30.567, sito en la localidad de Santa Clara del Mar, Partido de Mar Chiquita, con una superficie aproximada de sesenta y seis (66) hectáreas;

Que mediante Ordenanza N° 064/21 sobre Contribución Obligatoria por Valorización Inmobiliaria, la Municipalidad de Mar Chiquita adhirió íntegramente a la Ley Provincial N° 14.449 y convalidó la normativa ante las autoridades provinciales, incorporando en su artículo 5º los hechos generadores establecidos en dicha ley. En su artículo 9º inciso b), la Ordenanza N° 064/21 establece: “*Contribuciones obligatorias originadas en modificaciones de la zonificación o autorizaciones de mayores aprovechamientos, dentro de la misma Área (mínimo 10%)...*”;

Que la Municipalidad de Mar Chiquita tiene especial interés en la promoción de desarrollos inmobiliarios, dada su relevancia para el crecimiento económico y social de la región, así como por el impacto positivo de inversiones de esta magnitud en la zona;

Que conforme constancias obrantes en el Expediente Municipal mencionado, el Municipio determinó que el valor del metro cuadrado de mercado —método de valuación previsto en la Ley 10.707 y en la Ordenanza N° 064/21, ajustado a la nueva valuación fiscal actualizada a valores de mercado y descontado el antiguo valor fiscal— asciende a \$71.000 (pesos setenta y un mil);

Que, conforme el espíritu de la Ley N° 14.449 y de la Ordenanza N° 064/21, se entiende que la contribución obligatoria por valorización inmobiliaria debe orientarse al cumplimiento de los fines previstos por dichas normas —favorecer el acceso al suelo por sectores de la sociedad— sin resultar confiscatoria ni afectar la razonable rentabilidad de los desarrolladores. En ese marco, corresponde hacer lugar parcialmente a lo solicitado por TIPANTU en la presentación del 7 de junio de



*Honorble Concejo Deliberante
de Mar Chiquita*

2025, suscripta por su representante legal, quien manifestó que la empresa asume íntegramente la responsabilidad y el costo de la proyección, planificación, construcción, tendido de redes y obras hidráulicas, lo que incluye la obtención y pago de todas las autorizaciones y permisos. La ejecución efectiva de estas obras de infraestructura contribuye al logro de los objetivos establecidos en la Ley 14.449;

Que, en virtud de lo expuesto, y de conformidad con las constancias obrantes en el Expediente mencionado, el Municipio suscribió con la Firma "Organización Tipantú S.A." el convenio de fecha 27 de noviembre de 2025, registrado bajo el Nro. 462/2025, mediante el cual se acuerda el pago de la Contribución por Valorización Inmobiliaria (Ley N° 14.449 y Ordenanza Municipal N°64/21), en relación al Barrio Abierto "Tipantú";

Que, en razón de lo antedicho, deberá intervenir el Honorable Concejo Deliberante en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley Orgánica de las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires.

POR ELLO

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE MAR CHIQUITA EN USO DE SUS FACULTADES SANCIONA CON FUERZA DE-----

-----ORDENANZA-----

ARTICULO 1º: CONVALIDASE, el Convenio N° 462/25 suscripto entre la Municipalidad de Mar Chiquita y la Firma "ORGANIZACIÓN TIPANTÚ S.A.", conforme los considerandos del presente, el cual queda incorporado como Anexo I de la presente Ordenanza. -----

ARTICULO 2º: REGISTRESE, comuníquese a quienes corresponda y archívese. -

ORDENANZA N° 096

Dada en el recinto del Honorable Concejo Deliberante a los 28 días del mes de noviembre del año 2025. -

Dodrigo Manuel Acosta
SECRETARIO
Honorable Concejo Deliberante



Camillo C. Minnucci
RESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante