



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

REGISTRADA BAJO EL N° 3.739.-

VISTO:

Las actuaciones obrantes en el expediente Letra "S" - N° 167206/2 - Fichero N° 58 - Tomo 2, que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el N° 05031-3; y

CONSIDERANDO:

Que por Ordenanza N° 3490 se establecieron los lineamientos, condiciones y se aprobaron modelos de Boleto de Compra Venta - Anexo V - para llevar adelante la relocalización y traslado de grupos familiares asentados en la villa del barrio Villa Podio.

Que para concretar la relocalización del grupo mencionado supra, se gestionó la ejecución de las Obras de Infraestructura a través del PRO.ME.BA. (Programa de Mejoramiento Barrial), conforme se desprende de las disposiciones contenidas en la Ordenanza N° 3571.-

Que finalmente, en fecha 24 de abril de 2003 fue suscripto el pertinente Convenio de Subpréstamo entre el Superior Gobierno de la Provincia de Santa Fe y la Municipalidad de Rafaela, el que fuera ratificado mediante Decreto N° 20.937, procediéndose a la licitación de tales obras de infraestructura, las que en la actualidad se encuentran en ejecución.

Que por nota N° 321 la Unidad Ejecutora Provincial - PRO.ME.BA., requiere realizar una serie de modificaciones a los documentos legales que se utilizarán en el proceso de regularización dominial del proyecto, los que fueron solicitados por nota 600/04 de la Unidad Nacional del Programa de Mejoramiento de Barrios para encuadrarse en la normativa de reglamento Operativo PRO.ME.BA.

Que, una de las modificaciones exigidas surge de lo comunicado por la Unidad Ejecutora Provincial, la que adjunta copia de la nota N° 600/04 proveniente de la Unidad Nacional del Programa de Mejoramiento de Barrios, en la cual se expresa: "Modificar del texto del boleto de compra venta, previa aprobación de Ordenanza que apruebe la venta sin trasladar los gastos de escrituración a los beneficiarios, ni obligue a estos a reintegrar las inversiones en Infraestructura realizados con financiamiento del programa. En ambos casos estos rubros son considerados subsidios para los beneficiarios", no debiendo por ende procederse al cobro a los beneficiarios de las inversiones que se realicen por tales obras, condición que exige la modificación del artículo 5°) de la Ordenanza N° 3490 y de las cláusulas tercera, séptima y decimocuarta del Anexo V de la misma norma, a fin de adecuar el texto del boleto de compra venta a dichas exigencias.

Que por Ordenanza N° 3436 se autorizó al Señor Intendente Municipal a suscribir un convenio con la DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO DE LA PROVINCIA para la obtención de un préstamo de PESOS Setecientos Cincuenta y Seis Mil Novecientos Sesenta (\$ 756.960.00) para materiales y conducción técnica, con destino a la construcción por administración municipal de 120 viviendas económicas.

Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

Que debido a los incrementos que se dieron en los precios de los materiales de la construcción fue necesario solicitar la redeterminación del monto del préstamo.

Que por Ordenanza N° 3639 se autoriza al Señor Intendente Municipal a ampliar el préstamo mencionado en el párrafo anterior en la suma de PESOS Doscientos Noventa y Un Mil Setecientos Cincuenta y Cuatro con 92/100 (\$ 291.754,92) lo que totaliza un préstamo de \$ 1.048.714,92 para la construcción de 110 viviendas ya que 10 de ellas se construyeron con los recursos aportados por la Región del Piemonte.

Que, por lo señalado y considerando que las sumas recibidas a través de los créditos otorgados por el Ente Provincial, imputadas al pago de materiales y conducción técnica, deben ser reintegradas por los beneficiarios del plan de viviendas, resulta necesario determinar el valor de los prototipos de las viviendas de uno y dos dormitorios, con el objeto de establecerse en los respectivos boletos el valor de la cuota a fijarse según los lazos pactados para su devolución.

Que las Escrituras traslativas de dominio se otorgarán antes de que los beneficiarios cancelen la deuda que contraen por los materiales y conducción técnica de las viviendas, según Boleto de Compra Venta, Anexo V de la Ordenanza 3490, por lo tanto se debe adecuar dicha norma legal, en la que además se deberá constituir Hipoteca de Primer Grado a favor del Instituto Municipal de la Vivienda por el monto adeudado en concepto de materiales y conducción técnica.

Por todo ello, el **CONCEJO MUNICIPAL DE RAFAELA**, sanciona la siguiente:

ORDENANZA

Art. 1º) Establécese en Pesos Ocho Mil Ciento Treinta y Ocho con Sesenta y Seis Centavos (\$ 8.138,66) y Pesos Nueve Mil Ochocientos Ochenta y Dos con Cincuenta y Cinco Centavos (\$ 9.882,55) los precios de Compra Venta de cada una de las 22 viviendas de un dormitorio y las 88 de dos dormitorios, respectivamente, correspondientes a la relocalización de la villa del Barrio Villa Podio (110 viviendas), que consta en el punto b) de la cláusula Tercera del Boleto de Compra Venta y que obra como Anexo V de la Ordenanza N° 3490.-

Art. 2º) Modifíquese el artículo 5º) de la Ordenanza N° 3490, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Art. 5º) Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a destinar la suma de *Pesos Doscientos Treinta y Siete Mil Ochocientos Veintiuno con Sesenta y Un Centavos* (\$ 237.821,61) para efectuar obras de infraestructura necesaria, por administración municipal, contratación de terceros o a través de convenios con Entes y organismos afines."-

Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

Art. 3º) Apruébese el nuevo Boleto de Compra venta que como anexo I se agrega a la presente.-

Art. 4º) Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Regístrese, publíquese y archívese.-

Dada en la Sala de Sesiones del
**CONCEJO MUNICIPAL DE
RAFAELA**, a los dos días del
mes de diciembre de dos mil
cuatro.-

Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



Arq. LUIS A. CASTELLANO
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

ANEXO I - ORDENANZA N° 3.739.-

BOLETO DE COMPRA - VENTA

--- En la ciudad de Rafaela, provincia de Santa Fe, a los, entre el **INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA**, representado en este acto por el Presidente del Directorio,, D.N.I. N°, y su Secretario,, D.N.I. N° en adelante **LA VENDEDORA** y el Señor D.N.I. N° y el Sr., D.N.I. N° y la Sra., D.N.I. N°, en adelante **los compradores**, convienen celebrar el presente boleto de compra venta sujeto a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: La **VENDEDORA** vende a **los compradores**, un lote de su propiedad, cuyas medidas son de mts. de frente, por mts. de fondo, encerrando una superficie total de m² y se encuentra en la fracción de terreno ubicada en la manzana de la concesión, según plano de mensura y subdivisión inscripto en el Catastro Provincial y con las siguientes mejoras: una casa habitación compuesta de

SEGUNDA: La presente operación se enmarca en el "Proyecto de Relocalización de Villa Podio", realizado por la Municipalidad de Rafaela y el Instituto Municipal de la Vivienda a través del Programa Integral del Hábitat.---

TERCERA: El precio de esta compraventa se fija en la suma de *Pesos* comprensiva de:

\$ en concepto de terreno, \$ en concepto de materiales y aportes profesionales, pagaderos de la siguiente forma:

- a) El monto correspondiente a terreno será abonado en 36 cuotas iguales, mensuales y consecutivas de \$ como aporte previo durante el inicio del período de ejecución del Programa. El primer pago deberá efectivizarse dentro de los veinte primeros días del mes subsiguiente a la firma del presente y las cuotas restantes del 1 al 10 de los meses sucesivos.-
- b) El monto correspondiente a materiales y aportes profesionales será abonado, a partir de la entrega de la vivienda, en 300 cuotas iguales mensuales y consecutivas de \$- El primer pago deberá efectivizarse dentro de los veinte primeros días del mes subsiguiente a la entrega de la vivienda y las cuotas restantes del 1 al 10 de los meses sucesivos.----

CUARTA: Se establece como domicilio de pago de las cuotas del presente boleto de compraventa el fijado en Moreno N° 8 - Palacio Municipal -, en días y horas hábiles.----

QUINTA: En caso de incumplimiento se aplicará un interés moratorio del por ciento mensual. Los **compradores** podrán cancelar anticipadamente sus obligaciones de modo total o parcial.----

Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

SEXTA: Serán a cargo de los **compradores** el pago de tasas contribuciones y todo otro derecho municipal e impuesto provincial, a partir de la firma del presente.---

SÉPTIMA: En este acto los **compradores** declaran haber recibido de la **VENDEDORA** la posesión del inmueble adquirido por este contrato declarando su expresa conformidad al respecto, y que ha recibido el mismo sin oposición de terceros.-----

OCTAVA: La falta de pago por parte de los **compradores** de tres cuotas, consecutivas o alternadas, significará la mora automática y de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento o intimación alguna, quedando facultada la **VENDEDORA** a exigir el pago total de lo adeudado o dar por rescindido el presente boleto de compra - venta.--

NOVENA: En caso de rescisión del presente el importe pagado por cualquier concepto no será reintegrable, considerándose como valor locativo por el uso de la vivienda.----

DÉCIMA: Los **COMPRADORES** no podrán alterar la estructura de la vivienda sin autorización de la Unidad Ejecutora del Programa de Mejoramiento Integral del Hábitat, hasta el momento de la escrituración, debiendo mantenerla en perfectas condiciones de higiene y conservación, siendo a su cargo todo trabajo que ello demande.--

DECIMOPRIMERA: Los **compradores** no podrán transferir el presente boleto de compra venta, salvo expresa autorización de la **VENDEDORA** y solo a personas que reúnan los requisitos para ingresar al presente Plan.---

DECIMOSEGUNDA: Los **compradores** no podrán arrendar o subarrendar la propiedad que por este boleto se adquiere, todo ello bajo pena de dar por rescindido el presente, sin derecho a reclamo alguno tal cual lo prevé la cláusula NOVENA.---

DECIMOTERCERA: En el supuesto que los **compradores** efectuaran abandono de la vivienda, una vez verificado el mismo a través de la repartición que intervenga, la **VENDEDORA** procederá a notificar a los **compradores** que el abandono configura una hipótesis de resolución contractual unilateral, perdiendo en consecuencia los derechos adquiridos por el presente, facultándose a la **VENDEDORA** a proceder a la readjudicación de la propiedad.---

DECIMOCUARTA: Al momento de otorgarse la Escritura Traslativa de Dominio a favor de los **adjudicatarios** se deberá constituir una Hipoteca de Primer Grado sobre el bien, a favor del I.M.V., por la deuda pendiente por los materiales y conducción técnica de las viviendas. La **VENDEDORA** determinará la Escribanía interviniente.-

DECIMOQUINTA: Para todos los efectos legales y judiciales emergentes del presente contrato las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Rafaela, renunciando expresamente a todo otro fuero o jurisdicción en especial el Fuero


Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

Federal. Las partes constituyen domicilio legal en los enunciados donde se tendrán por válidas todas las notificaciones, citaciones y emplazamientos que se practiquen.---

- - - En prueba de conformidad, previa lectura y ratificación firman las partes contratantes el presente instrumento en tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en lugar y fecha indicados.-----


Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela




Arq. LUIS A. CASTELLANO
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela