CONCEJO
MUNICIPAL DE RAFAELA

Nº 11.140 - 1

Iniciado el 30 de OCTUBRE de 2026

Por Concejales del Bloque Unidos para Cambiar Santa Fe, Carla Boidi y Lisandro Márcico

---

Extracto **ORDENANZA.....: Modifíquese Artículo N.º 3 de la Ordenanza N.º 2588**

MESA DE ENTRADAS Y SALIDAS

Letra _____ Nº _____ Fichero _____ Tomo _____

Iniciado el _____ de _____

CONCEJO
MUNICIPAL DE RAFAELA

Concejo Municipal de Rafaela
entró el: 30/10/2026
a las: 14:00 horas.-
M. ASTESIANO
FIRMA

Los Concejales Carla Boidi y Lisandro Mársico, de Unidos para Cambiar Santa Fe, presenta para su aprobación el siguiente:

PROYECTO DE ORDENANZA

VISTO

CONSIDERANDO

Que la preventa de terrenos es la compra de un lote en la etapa inicial de un proyecto inmobiliario, antes de que el desarrollo esté totalmente terminado o urbanizado

Que los artículos 3° inc.b, c, d y h; 4°, 6°, 7 inc.b y g, 19 y 20, de la Ordenanza N° 2588 hacen referencia a las preventas o reservas de lotes que podrían llegar a realizar los loteadores/urbanizadores.

Que el Código Civil y Comercial de la Nación (arts.2070 y cc), hace mención a los contratos anteriores a la constitución de la propiedad horizontal o prehorizontalidad, como momento previo a la formación. "Es decir que abarca el período que corre desde el momento en que se ofrecen en venta las unidades ya construidas o recién proyectadas, hasta la finalización de la edificación y se redacta e inscribe el reglamento que provoca la división jurídica del edificio y hace nacer el "estado de propiedad horizontal", *"Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado"*, Director Ricardo Lorenzetti, Tomo IX, Ed. Rubinzal – Culzoni, pag.563, Bs. As.

Que el Decreto N°1309/17, el cual contiene las Normas para la Confección y Registración de Planos de Mensura e Instrucciones para Mensuras, en su artículo 39°, b, dentro de los

Entró C. M. Reg. N° 11140-1

diferentes casos de Propiedad Horizontal enumeran la Prehorinzontalidad y remite a las normas del Código Civil y Comercial, precedentemente citadas.

Que, de tal manera surge muy claramente que en las construcciones de edificios de departamentos no se encuentra prohibida la preventa, como es de venta al pozo, constituyendo un mecanismo necesario para poder llevar adelante la inversión.

Que según se puede observar la legislación y doctrina nacional, como la norma provincial, reconocen la preventa y si bien, estas disposiciones en este aspecto no invalidan la potestad local que tienen los municipios en este ámbito de fijar sus propias ordenanzas, lo vigente en nuestro Municipio, no deja de ser una incoherencia, que debe ser subsanada.

Que los artículos citados precedentemente de la Ordenanza N° 2588, en vigencia impiden el sistema de reserva o preventa, para los lotes haciéndose casi imposible poder cumplir con las exigencias del Artículo 3°, en virtud de que el desarrollador debe poseer la totalidad del capital para poder llevar adelante todas las obras que se requieren, cuestión que resulta difícil, sumado a la escasez de créditos accesibles que le permitan dar inicio a los trabajos.

Que, por tales motivos se debe modificar la redacción de algunos artículos y derogarse los que correspondan.

Que, a su vez, el Estado Municipal debe determinar un procedimiento que resulte en brindar mayor seguridad a la preventa, pudiendo establecer y exigir un modelo tipo de reserva donde conste:

-Aprobación previa municipal del proyecto de loteo con su correspondiente número de expediente.

-De corresponder, estudio de factibilidad hídrica aprobado por las áreas competentes del Ministerio de Obras Públicas (M.O.P.) del gobierno provincial o ante el ente que corresponda en el futuro.

CONCEJO
MUNICIPAL DE RAFAELA

-Prefactibilidad de servicio eléctrico otorgado por la Empresa Provincial de la Energía (E.P.E. SANTA FE).

-Prefactibilidad de abastecimiento de agua potable por parte de Aguas Santafesinas S.A. (A.S.S.A.).

-De corresponder, Estudio de Impacto Ambiental aprobado para loteos en categoría 2, de mediano impacto ambiental o certificación de categorización ambiental en categoría 1, en loteos de bajo o nulo impacto ambiental, tramitado ante el Ministerio de Ambiente y Cambio Climático (M.A. Y C.C.) de la Provincia de Santa Fe o ante el órgano que lo reemplace en el futuro.

Que así también, a los efectos de otorgarle mayor seguridad a las reservas, se deberá exigir la colocación de al menos un cartel publicitario, emplazado en el perímetro del terreno que se desarrollará el loteo, en el que se detallaran todas las aprobaciones y factibilidades citadas en el modelo tipo de reserva y un croquis del proyecto de loteo con aprobación previa.

Por todo ello, el CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE RAFAELA, sanciona la siguiente ORDENANZA:

Artículo 1°) Modifíquese el Artículo 3° de la Ordenanza N° 2588 el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Art. 3°) Exigencias al loteador: en todo fraccionamiento que se realice dentro de la Zona Urbana para crear nuevos núcleos urbanos o ampliar los existentes, en los cuales deba efectuarse apertura de calles, pasajes o avenidas de carácter público, los propietarios del mismo deberán cumplir con las siguientes obligaciones:

a) presentar ante las oficinas técnicas municipales correspondientes, la documentación técnica del fraccionamiento, de acuerdo a las disposiciones municipales vigentes y a lo emergente del artículo 8° de la presente.

b) obtener la visación previa de dicha documentación por parte de la Municipalidad, la que se acordará cuando los planos y documentación técnica del fraccionamiento se adecúen a la legislación municipal.

-La visación previa implicará que el fraccionamiento ha sido aprobado en sus aspectos técnicos.

c) abrir a su exclusivo cargo, las calles, pasajes o avenidas de carácter público del fraccionamiento.

Los perfiles y pendientes de las calles, avenidas y pasajes precitados deberán adaptarse a las normas municipales y a las instrucciones que imparta, en tal sentido, la Secretaría de Obras Públicas.

Las calles de los nuevos loteos deberán respetar la continuidad de las existentes, prolongándose con sus mismas características y/o supeditado a lo establecido en el artículo 2°, I-inciso c).

d) realizar, a su exclusivo cargo, las obras de infraestructura definidas en el artículo 5° de la presente.

e) conservar, a su exclusivo cargo, las calles, pasajes o avenidas de carácter público, por el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de aprobación del fraccionamiento. Déjase aclarado que, en caso de incumplimiento a esta obligación, la Municipalidad podrá disponer la ejecución de los trabajos de conservación con cargo exclusivo a los propietarios del fraccionamiento.

f) mantener, a uso exclusivo cargo, el fraccionamiento en óptimas condiciones de higiene y libre de malezas hasta que se opere la transferencia del dominio a favor de quienes resulten compradores adquirentes por cualquier otro acto; hecho éste que se acreditará únicamente con la respectiva escritura pública de dominio debidamente inscripta en el Registro General de Propiedades.

g) presentar ante la Secretaría de Obras Públicas, la factibilidad de extensión de las redes de infraestructura detalladas en el artículo 5° de la presente, y de provisión mediante certificado de los Entes inherentes, para obtener la aprobación previa prevista por el inciso b) del presente artículo. -

h) construir las redes de infraestructura que serán ejecutadas conforme al proyecto que deberá aprobar cada organismo involucrado y en base a las normas técnicas que impartan las dependencias oficiales".

Artículo 2°) Modifíquese el Artículo 4° de la Ordenanza N° 2588 el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Art. 2°) Quedará permitida la preventa o reserva de terrenos/lotes, bajo el cumplimiento de disponer, por parte del urbanizador/loteador, a la fecha del inicio de las preventas o reservas, de las siguientes aprobaciones o factibilidades:

-a) Certificación de la aprobación previa municipal del proyecto de loteo, con su correspondiente número de expediente.

-b) De corresponder, estudio de factibilidad hídrica aprobado por las áreas competentes del Ministerio de Obras Públicas (M.O.P.) del gobierno provincial o ante el ente que corresponda en el futuro.

-c) Pre-factibilidad de servicio eléctrico otorgado por la Empresa Provincial de la Energía (E.P.E. SANTA FE).

-d) Pre-factibilidad de abastecimiento de agua potable por parte de Aguas Santafesinas S.A. (A.S.S.A.).

-e) De corresponder, Estudio de Impacto Ambiental aprobado para loteos en categoría 2, de mediano impacto ambiental o certificación de categorización ambiental en categoría 1, en loteos de bajo o nulo impacto ambiental, tramitado ante el Ministerio de Ambiente y Cambio Climático (M.A. Y C.C.) del gobierno provincial o ante el ente que corresponda en el futuro".

CONCEJO
MUNICIPAL DE RAFAELA

Artículo 3°) Modifíquese el Artículo 6° de la Ordenanza N° 2588 el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Art. 6°) Plazo para ejecutar las obras de infraestructura: no excederá de cinco años y se fijará a partir de la visación previa, conforme el artículo 3° inciso b).
En caso de que las obras de infraestructura no se iniciaren dentro del plazo de 1 (un) año o iniciadas en ese término, no fueren totalmente terminadas en el plazo comprometido según artículo 5°, se producirá la caducidad de todo lo actuado, debiendo iniciarse nuevamente ante los organismos municipales, toda la tramitación exigida por esta Ordenanza, a los fines de la concreción del fraccionamiento".

Artículo 4°) Modifíquese el Artículo 7° de la Ordenanza N° 2588 el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Art. 7°) Parcialización del proyecto de urbanización de considerable extensión: En los casos de urbanización de considerable extensión -circunstancia ésta que será determinada a exclusivo criterio de la Secretaría de Obras Públicas, previo pedido del interesado en tal sentido- podrán solicitarse y acordarse aprobaciones de lotes en forma parcial respecto a los sectores del fraccionamiento que vayan contando con las obras de infraestructura exigidas en el artículo 5°, forma correlativa. Ante esta situación, se observará el siguiente procedimiento:

a) el loteador solicitará la visación previa de la totalidad del proyecto de loteo que ha decidido encarar, proponiendo en forma expresa y concreta las fracciones que se destinarán a espacios verdes y/o comunitario y calles públicas exigidas conformes a la legislación vigente.

b) el loteador deberá requerir que el loteo sea declarado de "extensión considerable" por parte de la Secretaría de Obras Públicas, proponiendo en forma correlativa y continua, los sectores en los cuales se irán ejecutando las obras de infraestructura y los plazos para la concreción de éstas a los fines de habilitar partes del fraccionamiento para su aprobación.

c) la Secretaría de Obra Públicas evaluará la petición y resolverá sobre la conveniencia o no de hacer lugar a la misma; pudiendo modificar los plazos propuestos para la ejecución de las obras de infraestructura.

d) resuelto lo anterior, el loteador suscribirá un compromiso por el cual se obliga con los plazos de ejecución de las obras de infraestructura que determinará, en definitiva, la mencionada Secretaría.

e) El plazo propuesto para la ejecución de obras de infraestructura para urbanizaciones declaradas según el inciso b) del presente artículo, no excederá de un (1) año.

f) la Secretaría aludida dictará norma legal visando la totalidad del proyecto de loteo, con modificaciones que termine, fijando los plazos estipulados por sectores de ejecución de obras de infraestructura. La parcialización se hará correlativa y con las aprobaciones de los organismos oficiales correspondientes, documentación que se anexará al expediente iniciado. De igual manera a lo fijado por el inciso k, del artículo 8°, se presentará un presupuesto de los trabajos a ejecutar en particular.

g) el Loteador, una vez ejecutada las obras mencionadas en el sector que se tratare, recién podrá obtener la o las aprobaciones parciales del fraccionamiento".

CONCEJO
MUNICIPAL DE RAFAELA

Artículo 5º) Modifíquese el Artículo 19º de la Ordenanza Nº 2588 el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Art. 19º) En caso de que las obras no se iniciaren dentro del plazo de 1 (un) año, o iniciadas en este término no fueren totalmente terminadas en el plazo comprometido, conforme a los dispuesto en el artículo 8º, inciso k), se producirá la caducidad de todo lo actuado, debiendo iniciarse nuevamente ante las oficinas técnicas municipales, toda la tramitación exigida por esta Ordenanza, a los fines de la concreción del fraccionamiento que se trata".

Artículo 6º) Modifíquese el Artículo 20º de la Ordenanza Nº 2588 el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Art. 20º) Del final de aprobación del fraccionamiento: con los finales de la totalidad de las obras, agregadas y cumplidos los requisitos exigidos, el expediente será elevado por el Departamento de Catastro a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, a los fines de que, por su intermedio, el Departamento Ejecutivo dicte el pertinente Decreto aprobatorio del loteo".

Artículo 7°) El urbanizador/loteador tendrá la obligación de confeccionar y entregar a los adquirentes/compradores de lotes, un tipo de boleto o documento de reserva/preventa, en el que se detallarán todas las aprobaciones y factibilidades citadas precedentemente, adjuntándose copias de cada una y un croquis del proyecto de loteo con aprobación previa, demarcando el lote reservado.

Artículo 8°) Al iniciar las reservas/preventas, el urbanizador/loteador tendrá la obligación de instalar al menos un cartel publicitario, emplazado frente a una vía pública en el perímetro del terreno que se desarrollará el loteo, en el que se detallaran todas las

CONCEJO
MUNICIPAL DE RAFAELA

aprobaciones y factibilidades citadas en el modelo tipo de reserva y un croquis del proyecto de loteo con aprobación previa. El o los carteles, deberán tener, ubicación, alturas y dimensiones suficientes para una correcta visualización desde la vía pública.

Artículo 9°) De forma.

Arq. CARLA P. BOIDI
Concejal
Unidos para Cambiar Santa Fe - PDP

Dr. LISANDRO MÁRSICO
Concejal
Unidos para Cambiar Santa Fe – PDP