



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

REGISTRADA BAJO EL N° 4.589.-

VISTO:

Las actuaciones obrantes en el expediente Letra "S" - N° 247.914/5 - Fichero N° 70, que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el N° 07145-1; y

CONSIDERANDO:

Que se ha adquirido experiencia en lo que respecta a la administración del Parque de Actividades Económicas y que el espíritu de la Ordenanza N° 3.705 apunta a evitar la especulación inmobiliaria.

Que deben contemplarse situaciones en las cuales el adquirente necesite contar con la propiedad del inmueble, cuyo único fin sea utilizado como garantía para la obtención de financiación de la obra destinada a la puesta en marcha de su actividad.

Que existen líneas de crédito capaces de financiar la construcción de las instalaciones, en tiempos inferiores a los establecidos en las ordenanzas vigentes para la puesta en marcha.

Que se debe tener preferencia por las pequeñas empresas a la hora de asignar terrenos en las áreas industriales, debiendo para ello arbitrar las medidas necesarias para facilitar el acceso al crédito.

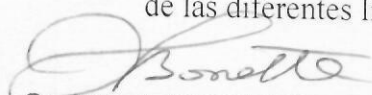
Que en la actualidad debemos fomentar el nacimiento y fortalecer las pequeñas empresas, dado que las tasas de nacimiento en estas son cada vez más escasas.

Que existen titulares de Pequeñas Empresas que poseen vivienda única o que se encuentran en proceso de construcción de las mismas o se encuentran como bien de familia, y por lo tanto no tienen garantías suficientes para acceder a un crédito destinado a la construcción del edificio de una empresa.

Que existen empresas que han comprado terrenos y poseen un boleto de compra venta y otras que se encuentran en proceso de compra de terrenos.

Que se considera acertado acordar beneficios a aquellos adquirentes que concreten, en los plazos que por la presente se establecen, las etapas de construcción de sus instalaciones y den inicio a las actividades, ya que ello alentará la consolidación de nuestro Parque de Actividades Económicas.

Que es necesario crear estímulos tendientes a promover la radicación de inversiones productivas en el PAER y facilitar a las empresas el aprovechamiento de las diferentes líneas de financiamiento que tienen el mismo fin.


Sr. JOSÉ L. ROSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

Que es conveniente, a los fines de desalentar cualquier actitud especulativa por parte de los adquirentes, establecer que la Escritura Traslativa de Dominio pueda suscribir cuando el proyecto que determinó la adquisición del terreno, se encuentre en un 80% de avance de obra o en marcha o; que acrediten haber accedido a créditos provenientes del Programa Mi Galpón u otras líneas de crédito similares, destinadas al fomento y promoción de actividades industriales a través de la construcción de galpones e instalaciones que tales líneas crediticias determinen, la escritura traslativa de dominio podrá realizarse antes de cumplimentado lo dispuesto anteriormente, siempre y cuando se den los términos y condiciones establecidos en la presente Ordenanza.

Que las medidas aludidas precedentemente tienen sustento en la experiencia recogida en el Parque Industrial de esta ciudad, en el que se manifestaron situaciones no deseadas que merecieron en su momento quejas del propio sector privado.

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

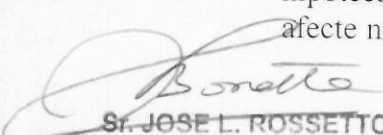
ORDENANZA

Art. 1º) Modifícase el artículo 5º de la Ordenanza N° 3.705, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Art. 5º) La escritura traslativa de dominio a favor de los adquirentes se podrá suscribir cuando:

a) El adjudicatario haya obtenido el final de obra y haya puesto en marcha el proyecto que motivó la adjudicación y venta, previa verificación del órgano estatal responsable. En aquellos casos en que el adquirente justifique la necesidad de contar anticipadamente con la escritura traslativa de dominio, podrá acceder a la misma habiendo cumplimentado un 80% del avance de obra, previo análisis del caso y verificación de dicho avance por los organismos estatales responsables, y la cancelación total del precio del terreno.

b) Dados los supuestos mencionados en el párrafo anterior, sin que se hubiese cancelado el pago del precio del lote, y si el adquirente manifestara su intención de escriturar, éste tendrá la obligación de constituir una garantía hipotecaria a favor de la Municipalidad por el valor del saldo adeudado, que no afecte ni al inmueble, ni a la construcción ubicados en el PAER.


SR. JOSÉ L. ROSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

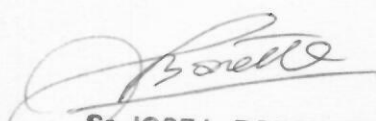
c) El adjudicatario acredite haber accedido a créditos provenientes del Programa Mi Galpón u otras líneas de crédito similares, destinadas al fomento y promoción de actividades industriales a través de la construcción de galpones e instalaciones que tales líneas crediticias determinen. La escritura traslativa de dominio podrá otorgarse antes de cumplimentado lo dispuesto en los incisos anteriores, siempre y cuando se den las siguientes condiciones:

1. Acreditar el otorgamiento y la aprobación del crédito por parte de la institución crediticia.
2. Que la línea de crédito imponga como condición la radicación en áreas habilitadas para tal fin de las actividades productivas.
3. Que el solicitante no cuente con otros bienes inmuebles de su propiedad, que se encuentren en condiciones de ser aceptados por la entidad crediticia como bienes a hipotecar en garantía del crédito otorgado, o si tuviere bienes de su propiedad pero que no tengan el valor suficiente para garantizar la operación.
4. Haber cancelado la totalidad del valor del terreno adquirido a la Municipalidad de Rafaela.

La escritura traslativa de dominio del terreno a favor del adquirente por parte del Municipio sólo será suscripta si en el mismo concomitantemente se otorga la respectiva escritura a través de la cual se constituye la garantía hipotecaria del beneficiario del crédito, a favor de la institución crediticia.

La escritura traslativa de dominio se otorgará ante escribano público designado por el Municipio y siendo los gastos de escrituración a cargo del adjudicatario.

Art. 2º) Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Regístrese, publíquese y archívese.-


Sr. JOSE L. ROSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



Dada en la Sala de Sesiones del//
CONCEJO MUNICIPAL DE//
RAFAELA, a los dieciséis días
del mes de mayo de dos mil ///
trece.-----


Sr. JORGE MAINA
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela