



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

REGISTRADA BAJO EL N° 4.591.-

VISTO:

Las actuaciones obrantes en el expediente Letra "S" - N° 241554/5 - Fichero N° 69, que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el N° 06961-3; y

CONSIDERANDO:

Que es deber del Municipio, según la Ley Orgánica de Municipalidades N° 2756, fomentar la vivienda popular, debiendo prevalecer el interés social sobre el derecho individual de la propiedad, regular lo atinente al suelo urbano y urbanizable dentro de su correspondiente Distrito, atender a lo relativo a infraestructura de servicios públicos y desarrollar planes urbanísticos que brinden previsibilidad en materia de Hábitat.

Que, en fecha 20 de marzo de 2012 se suscribió un Convenio Marco de Colaboración y Articulación de Políticas de Hábitat y Vivienda entre el Gobierno de la Provincia de Santa Fe y la Municipalidad de Rafaela con el objeto de articular esfuerzos de planificación, gestión y desarrollo del territorio local atendiendo a una perspectiva integral del hábitat y en el marco de estrategias locales, regionales y provinciales ratificado mediante Decreto N° 35.908 y refrendado mediante Ordenanza N° 4532.

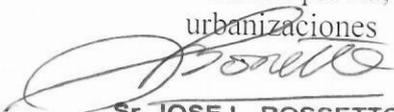
Que, en el marco de las políticas habitacionales iniciadas de fomento del acceso al suelo urbanizado y vivienda digna, la mejora de la calidad de vida de la población y el derecho a un ambiente sano que lleva adelante la Municipalidad de Rafaela, el 26 de setiembre de 2012 se firmó un nuevo Convenio de Colaboración y Gestión de Urbanizaciones de Interés Social entre el Gobierno de la Provincia de Santa Fe, la Municipalidad de Rafaela y el Instituto Municipal de la Vivienda de Rafaela.

Que, a través del mismo las partes acordaron establecer un marco de gestión asociada de urbanizaciones en nuestra ciudad, en el que tanto la Provincia como el Instituto Municipal de la Vivienda identificaron suelos vacantes en nuestro territorio para poder desarrollar en él urbanizaciones de carácter social, disponiendo la ejecución de la infraestructura y servicios necesario para ello, a través de una gestión mancomunada en el marco del Programa Mi Tierra, Mi Casa.

Que, para la ejecución de las obras necesarias del sector a propiedad del Instituto Municipal de la Vivienda, se acordó una solicitud de financiamiento en el marco de la Resolución N° 2234/2001 de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, garantizando su reintegro con garantía de coparticipación.

Que los loteos propuestos se encuentran alcanzados por el artículo 4° de la Ordenanza N° 4284, definiéndolos como "Planes de Urbanización de Interés Social", por lo que se cumplirá en este sentido con el espíritu que oportunamente motivó la sanción de aquella Ordenanza.

Que es necesario también ajustar el plazo para que los terrenos estén disponibles a corto plazo, es decir, que se permita su venta una vez obtenida la visación previa, la que se acordará cuando los planos y documentación técnica de las urbanizaciones hayan sido aprobadas por los entes correspondientes, siendo


Sr. JOSE L. ROSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

necesario hacer extensible esta facultad para el Instituto Municipal de la Vivienda en ambos predios considerando que todas las urbanizaciones llevadas a cabo por los mismos persiguen un fin social, ello en sintonía con los argumentos expuestos en los considerandos de la Ordenanza N° 4284.

Que en el marco de la Ley N° 11717 la Municipalidad de Rafaela cumplimentó con la presentación del estudio de impacto ambiental ante la Secretaría de Estado del Hábitat de la Provincia de Santa Fe respecto a los dos predios en cuestión, encontrándose el mismo pendiente de aprobación por ese ente provincial.

Que por otra parte resulta de suma importancia desde el punto de vista urbanístico incluir el terreno propiedad del Instituto Municipal de la Vivienda dentro de la zona urbana, ampliando de esta manera el perímetro urbano del sector noreste de la ciudad, siendo interés del municipio el desarrollo del sector.

Que de acuerdo al Código Urbano, Ordenanza N° 4170, la modificación del perímetro urbano será objeto de una ordenanza particular.

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

ORDENANZA

Art. 1º) Refréndase en todas sus partes el Convenio de Colaboración y Gestión de Urbanizaciones de Interés Social suscripto entre el superior Gobierno de la Provincia de Santa Fe, la Municipalidad de Rafaela y el Instituto Municipal de la Vivienda, el 26 de setiembre de 2012 y ratificado mediante Decreto N° 36999, autorizándose al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir todo acto, contrato o autorizaciones que requieran el cumplimiento de lo pactado en el mismo.-

Art. 2º) Incorpórase como suelo urbanizable dentro de la Zona Complementaria, según inciso II.1.2.1.a. y ampliando el perímetro urbano establecido por Ordenanza N° 4170 Código Urbano, al sector remanente de la Concesión 187 propiedad del Instituto Municipal de la Vivienda comprendido por: al Norte prolongación calle Padre Normando Corti, al Este por el límite de concesiones 187-188, al Sur por los ejes divisorios entre las Concesiones 187-203, 188-204 y al Oeste por el Ferrocarril Gral. Belgrano.-

Art. 3º) Establézcase para el sector antes descripto al Tejido Mixto Densidad Media Tipo .c. (04 TMDM.c.), de acuerdo a lo previsto en el código urbano vigente.-

Art. 4º) Autorízase que la realización de las obras de infraestructura previstas en la Ordenanza N° 2588 que demande el sector denominado por convenio como FRACCIÓN 2, propiedad del Instituto Municipal de la Vivienda, las que sean ejecutadas con los fondos previstos en el art. 5º por la Municipalidad de Rafaela con medios propios o mediante la contratación de terceros según los procesos de


Sr. JOSE L. ROSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

contratación vigentes y a convenir con el Instituto Municipal de la Vivienda la forma de restitución de los fondos erogados para dicho fin.-

Art. 5º) Autorízase al señor Intendente Municipal a formalizar e instrumentar un Préstamo con el Gobierno de la Provincia de Santa Fe, por un monto estimativo de proyectos de *Pesos Diecinueve Millones Ochocientos Cincuenta Mil (\$ 19.850.000.-)*. al mes de Julio de 2012 (fecha de presupuesto), siendo el monto definitivo de endeudamiento el que resulte de los proyectos ejecutivos definitivos, y debiendo imputarse el monto al desarrollo de las obras de infraestructura autorizadas en el art. anterior, ello en el marco de la Resolución N° 2234 de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo.-

Art. 6º) Autorízase la afectación de los fondos de coparticipación provincial y los aportes que eventualmente le correspondiera a la Municipalidad de Rafaela como garantía de los compromisos financieros que asuma mediante el Convenio de Préstamo que suscriba el Intendente Municipal.-

Art. 7º) Encomiéndase al Departamento Ejecutivo Municipal a tramitar ante el Superior Gobierno de la Provincia de Santa Fe las autorizaciones necesarias para el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 4º y 5º.-

Art. 8º) Autorízase a la Contaduría y Tesorería de la Provincia de Santa Fe y al Agente Financiero Provincial a retener, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna y en forma automática, los montos de los servicios de la deuda. Esta autorización se extiende para los casos de aplicación de interés por mora y comisión de compromiso.-

Art. 9º) Autorízase al Instituto Municipal de la Vivienda y a la Provincia proceder a la venta, una vez obtenida la visación previa de la urbanización conforme la normativa municipal y provincial vigente, de la totalidad de los terrenos resultantes de las FRACCIONES 1 y 2, los cuales son considerados como Plan de Urbanización de Interés Social, y resultándole de aplicación los términos de la Ordenanza N° 4284.-

Art. 10º) La venta de los lotes resultantes de las FRACCIONES 1 y 2, será gestionada por el Instituto Municipal de la Vivienda y la Provincia través de de los mecanismos y procesos de selección que se acuerden entre ambas partes.-

Art. 11º) Autorízase al Instituto Municipal de la Vivienda a celebrar boletos de compraventa de los lotes de la FRACCIÓN 2 de su propiedad, con los adjudicatarios, de acuerdo a los modelos que como Anexo I forma parte de la presente, siendo los gastos que se originen a cargo exclusivo del comprador.-

Art. 12º) Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal para que, luego de practicados los actos de mensura y subdivisión, si existieran discordancias en las medidas, se establezcan las modificaciones que sean necesarias.-


Sr. JOSÉ L. ROSSETTO

SECRETARIO

Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

Art. 13º) 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 veintitrés ///
días del mes de mayo de dos mil
trece.-----


Sr. JOSÉ L. ROSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela




Sr. FELIX BAUDUCCO
VICE-PRESIDENTE 1º
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

ANEXO I

BOLETO DE COMPRAVENTA (CONTADO)

- - - En la ciudad de Rafaela, Provincia de Santa Fe, a los _____, entre el "INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA", representado en este acto por su Presidente Ing. Daniel Héctor Basano, constituyendo domicilio a los efectos del presente en calle Lavalle N° 1021 de esta ciudad, por una parte y en adelante "El Instituto" y el Sr. D.N.I., CUIT N°, y la Sra., D.N.I. N°, CUIT N° Compradora", convienen en celebrar el presente BOLETO DE COMPRAVENTA, el que se registrá por las normas del Código Civil y en especial por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Las partes declaran por el presente que "El Instituto" estará facultado a percibir el dinero proveniente de la presente venta.-

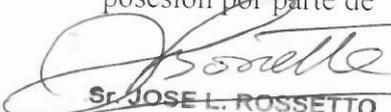
SEGUNDA: Inmueble: "El Instituto" VENDE a favor de "La Compradora" el dominio pleno del siguiente inmueble urbano: Una fracción de terreno, con todo lo clavado, plantado, edificado y demás adherido al suelo, que forma parte de otra de mayor superficie ubicada en la Concesión....., Manzana..... y se designa como Lote N°..... y mide aproximadamente m2., según croquis de mensura y tiene los siguientes linderos: al norte con el lote....., al sur....., al este con..... y al oeste con lotes..... Las medidas y la superficie definitiva, se determinarán a través del plano de mensura correspondiente. **Dominio:** "El Instituto" declara expresamente que el inmueble enajenado no se encuentra gravado con hipotecas, ni por otras medidas cautelares, encontrándose en la libre disponibilidad sobre dicho bien, manifestando que el dominio se encuentra inscripto a su nombre en el Registro General de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Santa Fe de la siguiente manera: Dominio N°.....- F°.....- T.....- Año....., en.....

TERCERA: Precio y Forma de pago: Esta venta se efectúa por la suma de PESOS.....c/00 (\$.....), la que será abonada por "La Compradora" a "El Instituto" al Contado, con la firma del presente.

El precio estará compuesto por los siguientes porcentajes:.....% correspondiente al valor del terreno,.....% correspondiente a las obras de infraestructura y.....% correspondiente a los gastos administrativos.

CUARTA: Tenencia y Posesión del inmueble: La posesión real y efectiva del inmueble enajenado será entregada por "El Instituto" a "La Compradora" en un plazo a determinar sujeto al cronograma de obras de infraestructura a cargo de "El Instituto".

QUINTA: Tributos que gravan el inmueble: Todos impuestos tanto Nacionales, Provinciales, Municipales y las contribuciones por mejoras, como los de cualquier otro orden que gravan el inmueble enajenado, deberán estar abonados por "El Instituto" hasta el día de la toma de posesión por parte de "La Compradora", y a partir de allí estarán a cargo de esta última.


Sr. JOSE L. ROSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

SEXTA: Transferencia del inmueble: “La Compradora” no podrá transferir y/o ceder parcial o totalmente el inmueble y/o el presente boleto de compraventa, y/o los derechos y acciones, salvo expresa autorización de “El Instituto”.

SÉPTIMA: Escrituración: La escritura traslativa de dominio con títulos aptos será otorgada por ante el Escribano que se designe por “El Instituto” al cancelarse el monto total de la deuda. Los gastos y honorarios que demande el acto escriturario están a cargo de “La Compradora”, y el Escribano interviniente deberá notificar con 30 días de antelación a las partes para celebrar dicho acto. Si una de las partes no se presentare a firmar la escritura traslativa de dominio y/o no cumplirse con las obligaciones pactadas, la otra parte tendrá derecho a optar entre: A) Exigir el cumplimiento del presente Boleto, estableciéndose una multa del dos por ciento diarios mientras dure la mora, que será automática, y B) Declarar resuelto el presente boleto de pleno derecho, con pérdida de las sumas entregadas, si quien no cumpliera fuere la parte “La Compradora”, y con entrega de toda la suma percibida más otro tanto, si el que no cumpliera fuere “El Instituto”. Sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo, queda entendido que las partes no tendrán facultad de arrepentimiento.

OCTAVA: “El Instituto” entregará el lote con las siguientes mejoras: cordón cuneta de hormigón, calzada de suelo ripio, alumbrado público, electrificación y tendido cañerías para agua corriente, quedando a cargo de Aguas Santafecinas S. A., la provisión de agua potable.

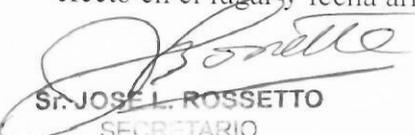
NOVENA: En caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente boleto de compraventa, dará derecho al que hubiese cumplido a dar por rescindido el mismo, previa notificación de la interesada a la incumplidora, en forma fehaciente.

DÉCIMA: Arrepentimiento: Se deja expresamente establecido que el Boleto de Compraventa es de cumplimiento obligatorio, renunciando las partes al derecho de arrepentirse.

DÉCIMOPRIMERA: Costas judiciales y extrajudiciales: Las costas judiciales y extrajudiciales que se devenguen y/o correspondan a cualquier profesional por las actuaciones relativas a incumplimientos de las obligaciones estipuladas en el Boleto de Compraventa, serán soportadas, en su totalidad por la parte que incumpliera.

DÉCIMOSEGUNDA: Jurisdicción: Las partes constituyen domicilio legal a los efectos emergentes de este boleto en los arriba indicados, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones, sometiéndose, para todos los efectos judiciales o extrajudiciales a que hubiere lugar, a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Rafaela, provincia de Santa Fe, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles, inclusive el Federal.

- - - No siendo para más se firman Cuatro (4) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y fecha arriba indicados.


Sr. JOSÉ L. ROSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela


Sr. FELIX BAUDUCCO
VICE-PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

BOLETO DE COMPRAVENTA (en cuotas)

- - - En la ciudad de Rafaela, Provincia de Santa Fe, a los _____, entre el "INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA", representado en este acto por su Presidente Ing. Daniel Héctor Basano, constituyendo domicilio a los efectos del presente en calle Lavalle N° 1021 de esta ciudad, por una parte y en adelante "El Instituto" y el Sr., D.N.I., CUIT N°, y la Sra., D.N.I. N°, CUIT N° Compradora", convienen en celebrar el presente BOLETO DE COMPRAVENTA, el que se registrá por las normas del Código Civil y en especial por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Las partes declaran por el presente que "El Instituto" estará facultado a percibir el dinero proveniente de la presente venta. Asimismo estará facultado a administrar el dinero proveniente de la venta, intimar a "El Comprador" por falta de pago y a llevar adelante toda otra gestión tendiente al efectivo cumplimiento del presente.

SEGUNDA: Inmueble: "El Instituto" VENDE a favor de "La Compradora" el dominio pleno del siguiente inmueble urbano: Una fracción de terreno, con todo lo clavado, plantado, edificado y demás adherido al suelo, que forma parte de otra de mayor superficie ubicada en la Concesión....., Manzana..... y se designa como Lote N°..... y mide aproximadamente..... m. de este a oeste, por aproximadamente..... m. de norte a sur, encerrando una superficie total aproximadamente..... m²., según croquis de mensura y tiene los siguientes linderos: al norte con el lote....., al sur....., al este con..... y al oeste con lotes..... Las medidas y la superficie definitiva, se determinarán a través del plano de mensura correspondiente. Dominio: "El Instituto" declara expresamente que el inmueble enajenado no se encuentra gravado con hipotecas, ni por otras medidas cautelares, encontrándose en la libre disponibilidad sobre dicho bien, manifestando que el dominio se encuentra inscripto a su nombre en el Registro General de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Santa Fe de la siguiente manera: Dominio N°.....- F°.....- T.....- Año....., en.....

TERCERA: Precio y Forma de pago: Esta venta se efectúa por la suma de PESOS.....c/00 (\$.....), la que será abonada por "La Compradora" a "El Instituto" con una entrega de Pesos.....c/00 (\$.....) y el saldo en () cuotas de Pesos.....c/ (\$.....), venciendo la primera cuota el....., garantizando el pago de las cuotas con..... títulos valores (pagarés). El precio total financiado y el valor total de las cuotas mensuales estará compuesto por los siguientes porcentajes:.....% correspondiente al valor del terreno,.....% correspondiente a las obras de infraestructura y% correspondiente a los gastos administrativos.


Sr. JOSÉ L. ROSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

CUARTA: Tenencia y Posesión del inmueble: La posesión real y efectiva del inmueble enajenado será entregada por "El Instituto" a "La Compradora" en un plazo a determinar sujeto al cronograma de obras de infraestructura a cargo de "El Instituto".

QUINTA: Tributos que gravan el inmueble: Todos impuestos tanto Nacionales, Provinciales, Municipales y las contribuciones por mejoras, como los de cualquier otro orden que gravan el inmueble enajenado, deberán estar abonados por "El Instituto" hasta el día de la toma de posesión por parte de "La Compradora", y a partir de allí estarán a cargo de esta última.

SEXTA: Transferencia del inmueble: "La Compradora" no podrá transferir y/o ceder parcial o totalmente el inmueble y/o el presente boleto de compraventa, y/o los derechos y acciones, salvo expresa autorización de "El Instituto".

SÉPTIMA: Escrituración: La escritura traslativa de dominio con títulos aptos será otorgada por ante el Escribano que se designe por "El Instituto" al cancelarse el monto total de la deuda. Los gastos y honorarios que demande el acto escriturario están a cargo de "La Compradora", y el Escribano interviniente deberá notificar con 30 días de antelación a las partes para celebrar dicho acto. Si una de las partes no se presentare a firmar la escritura traslativa de dominio y/o no cumplirse con las obligaciones pactadas, la otra parte tendrá derecho a optar entre: A) Exigir el cumplimiento del presente Boleto, estableciéndose una multa del dos por ciento diarios mientras dure la mora, que será automática, y B) Declarar resuelto el presente boleto de pleno derecho, con pérdida de las sumas entregadas, si quien no cumpliera fuere la parte "La Compradora", y con entrega de toda la suma percibida más otro tanto, si el que no cumpliera fuere "El Instituto". Sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo, queda entendido que las partes no tendrán facultad de arrepentimiento.

OCTAVA: Mora en los pagos: La falta de pago por parte de "La Compradora" de tres cuotas, consecutivas o alternadas, significará la mora automática y de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento o intimación alguna, quedando facultado "El Instituto" a exigir el pago total de las cuotas adecuadas, dar por rescindido el presente boleto de compraventa, o aplicar intereses punitivos y resarcitorios del 1,5 mensual, a partir de la mora en el pago de la primera cuota.

NOVENA: Rescisión: En caso de rescisión del Boleto de compraventa por culpa "La Compradora" el terreno, objeto del mismo deberá ser reintegrado a "El Instituto", que deberá devolver lo abonado por "La Compradora", deduciendo el 40%, correspondiente a gastos administrativos. En caso de incumplimiento por parte de "El Instituto", el mismo deberá restituir lo abonado, sin deducciones a "La Compradora".

DÉCIMA: "El Instituto" entregará el lote con las siguientes mejoras: cordón cuneta de hormigón, calzada de suelo ripio, alumbrado público, electrificación y tendido cañerías para agua corriente, quedando a cargo de Aguas Santafecinas S. A., la provisión de agua potable.

Sr. JOSE L. ROSSETTO
SECRETARIO



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

DÉCIMOPRIMERA: Arrepentimiento: Se deja expresamente establecido que el Boleto de Compraventa es de cumplimiento obligatorio, renunciando las partes al derecho de arrepentirse.

DÉCIMOSEGUNDA: Costas judiciales y extrajudiciales: Las costas judiciales y extrajudiciales que se devenguen y/o correspondan a cualquier profesional por las actuaciones relativas a incumplimientos de las obligaciones estipuladas en el Boleto de Compraventa, serán soportadas, en su totalidad por la parte que incumpliera.

DÉCIMOTERCERA: Jurisdicción: Las partes constituyen domicilio legal a los efectos emergentes de este boleto en los arriba indicados, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones, sometiéndose, para todos los efectos judiciales o extrajudiciales a que hubiere lugar, a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Rafaela, provincia de S Santa Fe, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles, inclusive el Federal.

- - - No siendo para más se firman Cuatro (4) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y fecha arriba indicados.


Sr. JOSE L. ROSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela


Sr. FELIX BAUDUCCO
VICE PRESIDENTE 1º
Concejo Municipal de Rafaela