



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

REGISTRADA BAJO EL N° 4.437.-

VISTO:

Las actuaciones obrantes en el Expediente Letra "S"- N° 231500/0 - Fichero N° 67, que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el N° 06707-1; y

CONSIDERANDO:

Que mediante nota de fecha 13 de julio de 2005 el Secretario de Obras y Servicios Públicos solicita a la Comisión de Comercio del CCIR, analizar la realización de un Concurso de Ideas para refuncionalizar la Av. Santa Fe y su entorno en su tramo correspondiente al casco antiguo.

Que en fecha 12 de Enero de 2006 se firmó un Convenio de Cooperación entre la Municipalidad de Rafaela, el Centro Comercial e Industrial del Departamento Castellanos y el Colegio de Arquitectos – Distrito 5 Rafaela, para realizar un Llamado a Concurso de Ideas para intervenir el Microcentro de la Ciudad de Rafaela: por Avenida Santa Fe desde la Plaza 25 de Mayo hasta la Unidad Regional V de la Policía, y desde este punto por Avenida Santa Fe y por Avenida Mitre hasta Avenida Roque Saenz Peña, 2 cuadras de los 3 bulevares fundacionales, además del entorno contenido entre las calles Sarmiento y Maipú (Norte), Necochea y Chacabuco (Sur), Tucumán y Constitución (Este) e Ituzaingó y Arenales (Oeste).

Que cumplidas las etapas del Concurso y los términos del anterior Convenio, las partes manifiestan su voluntad de continuar con el mismo.

Que el 18 de agosto de 2006, se otorgan los premios del Concurso de Ideas, designándose como Primer Premio al proyecto presentado por el estudio del Arquitecto Mauro Long y Asociados.

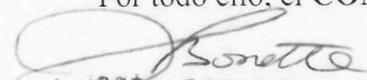
Que el 23 de diciembre de 2008, se suscribe un nuevo Convenio entre la Municipalidad de Rafaela, el Centro Comercial e Industrial del Departamento Castellanos y el Colegio de Arquitectos – Distrito 5 Rafaela, en el que el CCIR adhiere a la ejecución propia de la Obra de Refuncionalización del Microcentro y a la recuperación de costos a través del sistema de contribución por mejoras, y el Municipio se compromete a contratar la realización de las tareas profesionales para el desarrollo del proyecto y la elaboración de un cómputo y presupuesto de la misma.

Que mediante reuniones mantenidas entre el C.C.I.R., los miembros del Concejo Municipal e integrantes del gabinete local, han consensuado que con relación a los canteros centrales de la mencionada Avenida, correrá por cuenta de los beneficiarios frentistas sólo los gastos de Plataforma de estar y Equipamiento Urbano, teniendo a su cargo el municipio, el resto de las reparaciones del sector.

Que la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento Urbano a través de las oficinas técnicas elaboraron el cómputo y presupuesto de la obra.

Que tomando en cuenta la importancia de contar a la brevedad con la obra, financiada por el sistema de contribución por mejoras, surge la necesidad de legislar sobre el sistema de liquidación a utilizar y sobre la disposición de plazos especiales de pago para cumplir el objetivo propuesto.

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


Sr. JOSÉ L. ROSSETTI
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

ORDENANZA

Art. 1º) Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a la ejecución de la Obra de *Refuncionalización del Microcentro de la ciudad de Rafaela*: por Avenida Santa Fe desde la Plaza 25 de Mayo hasta la Unidad Regional V de la Policía.-

Art. 2º) La obra total que comprende la obra de Refuncionalización del Microcentro de la ciudad de Rafaela, podrá ser realizada en etapas, quedando el Departamento Ejecutivo Municipal autorizado a determinar el orden de las mismas, así como la forma de ejecución: administración municipal en forma completa o parcial, subcontratando personal y/o equipos, y/o items de obra, y/o sectores completos a través de las modalidades de compras según las normas vigentes.-

Art. 3º) Para costear las obras previstas en la presente Ordenanza, créase una contribución de mejoras igual al valor de ellas, que deberán pagar los propietarios de inmuebles afectados. Los inmuebles beneficiados quedarán afectados al pago de la contribución; prohibiéndose extender escritura alguna que afecte el dominio de los mismos, sin que previamente se acredite por boleta o por certificado expedido por la Municipalidad que el bien raíz no adeuda contribución de mejoras.-

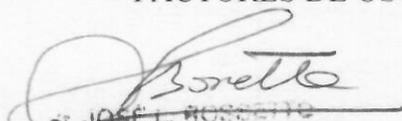
Art. 4º) La contribución de mejoras correspondiente a las cuadras mencionadas en el artículo 1º) de la presente, consiste en una distribución de costos basada en la superficie construida de los mismos y sus frentes, ambos afectados por un coeficiente de uso, y la cantidad de unidades o inmuebles afectados, todos ellos afectados por un porcentaje de asignación.-

Art. 5º) El importe total de la obra de Refuncionalización del Microcentro de la ciudad de Rafaela: por Avenida Santa Fe desde la Plaza 25 de Mayo hasta la Unidad Regional V de la Policía (ambas márgenes), será satisfecho, en la siguiente forma y proporción:

El 70,93 % del importe de la obra detallada, correrá por cuenta y cargo de la Municipalidad de Rafaela.

El 29,07 % del importe correspondiente a la obra detallada, será prorrateado entre los propietarios de las unidades o inmuebles frentistas, como se detalla a continuación:
a) El 100 % de la superficie construida y de la longitud total de frente de cada lote de los frentistas directos a ambas márgenes (sobre Bv. Santa Fe), serán afectados por un factor de uso para la superficie y para la longitud de frente, según los siguientes valores:

FACTORES DE USO


Sr. JOSÉ L. ROSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

- Oficina o Escritorio Frentista	2
- Salón / Negocio / Local Frentista	2
- Depósito	2
- Cochera	0,5
- Vivienda	0,5
- Baulera	0,5

b) Se establece un Porcentaje de Asignación a cada uno de los componentes (superficie, frente y unidad) a utilizar para la determinación del costo para cada beneficiario de la obra, según los siguientes valores:

PORCENTAJES DE ASIGNACIÓN

- A (Frente)	35 %
- B (Unidad)	15 %
- C (Superficie construida)	50 %

c) Las superficies construidas y/o frentes afectados por el factor de uso correspondiente, se denominarán en adelante “superficies ponderadas y/o frentes ponderados”.

d) Las contribuciones por mejoras de cada propiedad afectada por la obra será determinada según la siguiente ecuación:

$$C_i = A + B + C$$

donde:

$$A = (F\%)/100 * CT * M_{li} * F.U / (\sum (M_{li} * F.U))$$

$$B = (U\%)/100 * CT / (\sum U)$$

$$C = (S\%)/100 * CT * S_i * F.U / (\sum (S_i * F.U))$$

C_i : Contribución por mejoras de la propiedad “i” para la obra “Refuncionalización Microcentro Rafaela”, compuesto por un componente Frente (A), un componente Unidad (B) y un componente Superficie construida (C)

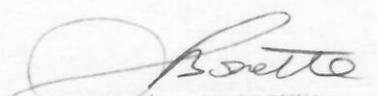
CT: Costo total de la obra que deberán afrontar los beneficiarios frentistas

S_i : Superficie construida del inmueble “i”

$\sum (S_i * F.U)$: Sumatoria de superficies construidas ponderadas de todos los inmuebles “i” afectados a la obra

F.U: Factor de uso

M_{li} : Metros lineales de frente en planta baja de todas las unidades o inmuebles “i”, afectados a la obra


SE. JOSÉ L. ROSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

Σ (Mli * F.U): Sumatoria de metros lineales de frente ponderados de todos los inmuebles "i", afectados a la obra

F%: Porcentaje de asignación por frente

U%: Porcentaje de asignación por unidad

S%: Porcentaje de asignación por superficie construida

ΣU : Sumatoria de las Unidades afectadas.-

Art. 6º) Los propietarios afectados por la Obra señalada en el artículo 1º de la presente norma legal, quedan obligados al pago de su costo porcentual indicado en el artículo 5º), pudiendo optar a tal fin por una de las formas de pago siguientes:

- a) **CONTADO**: se entiende por pago contado cuando el contribuyente efectiviza el pago total de la respectiva liquidación definitiva que se envíe, la que será calculada con costos vigentes a la fecha de vencimiento de la misma y tendrá un descuento del cinco (5 %) por ciento. El vencimiento para el pago contado, coincidirá con el de la primera cuota del pago en cuotas.
- b) **EN CUOTAS**: la contribución por mejoras podrá abonarse en planes de pago de hasta 24 (veinticuatro) cuotas mensuales y consecutivas, calculadas sobre el costo de la obra vigente a la fecha de vencimiento de la 1er. Cuota prevista, siendo la tasa de interés a aplicar sobre el valor de la misma del Uno (1 %) por ciento mensual directo.

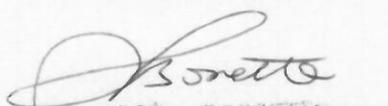
El municipio podrá aceptar el pago adelantado de cuotas, imputándolas a las últimas del plan.-

Art. 7º) El Departamento Ejecutivo Municipal podrá acordar planes especiales de pago de hasta Cuarenta y Ocho (48) cuotas mensuales y consecutivas, calculadas según los establece el artículo 6º) inciso b), con más un interés por financiación del Uno (1 %) por ciento mensual directo sobre el monto de la cuota, a aquellos beneficiarios que a criterio del municipio, presenten inconvenientes de tipo económico para afrontar el pago de la misma, ya sea por la escasez de recursos, la ubicación del inmueble o cualquier otra circunstancia que deba ser atendida en razón de las especiales características de cada caso que se plantee. Dichos planes especiales deberán acordarse mediante razón fundada, previo informe y opinión de los organismos municipales competentes.

Si la fecha de vencimiento resultare feriado o no laborable para la administración pública municipal, la cuota vencerá el día hábil inmediato posterior.-

Art. 8º) En los casos contemplados en el artículo 7º), los beneficiarios deberán presentar la documentación que a tal efecto les exija el Departamento Ejecutivo Municipal, y someterse a las verificaciones socio económicas pertinentes.-

Art. 9º) Determinase que para la ejecución de las cuadras detalladas en el artículo 1º de la presente Ordenanza, se habilitará un Registro de Oposición que llevará la Secretaría de Hacienda y Finanzas, cuyo plazo será de diez (10) días hábiles administrativos.-


Sr. JOSÉ L. ROCCETTI
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

Art. 10º) La oposición se considerará positiva si la cantidad de catastros de los inmuebles afectados por la obra, cuyos titulares se opongan a la misma, superara el cuarenta por ciento (40%) de la totalidad de los catastros incluidos en la misma.-

Art. 11º) Los Ingresos y Egresos que generen el cumplimiento de la obra prevista se imputarán con Cargo al Ejercicio 2011.-

Art. 12º) 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 treinta y un //
días del mes de marzo de dos ///
mil once.-----

Sr. JOSÉ L. ROSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



Sr. JORGE MAINA
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela