SUNCHALES, 24 de febrero de 2015.

P R O Y E C T O D E O R D E N A N Z A

VISTO:

Las Ordenanzas Nº 2306/13 y 2286/13 y;

CONSIDERANDO:

Que la misma declara de Interés Municipal la implementación del PROGRAMA CRÉDITO ARGENTINO DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA ÚNICA FAMILIAR (PRO.CRE.AR) constituido mediante Decreto Nº 902/2012 del Poder Ejecutivo Nacional (B. O. 13/06/2012;

Que el Decreto Nº 902/2012 del Poder Ejecutivo Nacional (B. O. 3/06/2012) forma parte de la política nacional de desarrollo que tiene como pilares fundamentales la creación de empleo y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población;

Que la Ordenanza 2306/13 autoriza al Departamento Ejecutivo Municipal a firmar con el Comité Ejecutivo del Fondo Fiduciario Público PRO.CRE.AR. el Convenio de Colaboración y su Anexo 1;

Que además, autoriza al Departamento Ejecutivo Municipal a la realización de todas las acciones y gestiones necesarias para facilitar el desarrollo del mismo en nuestro Distrito; incluyendo la determinación por el Área que corresponda, de las normativas urbanísticas que resulte necesario aplicar a cada predio en el que se realice el programa;

Que dicha operatoria tiene como objetivo facilitar el acceso a la vivienda propia a todos los sectores sociales para subsanar la demanda que aún permanece insatisfecha, creando de esta forma las condiciones que permitan el ejercicio cierto del acceso a la vivienda digna asegurado por el Artículo 14 bis de la Constitución Nacional;

Que la Ordenanza 2286/2013 autoriza la firma de un convenio entre la Municipalidad y el Sr. Néstor Rossi y Sra. para la adquisición de una fracción de terreno con una superficie de 2ha. 53 a 32 cs y 70 dm2;

Que el PRO.CRE.AR. manifiesta un gran interés en adquirir el mencionado terreno para destinarlos a la venta y posterior construcción de viviendas;

Por todo ello,

El Departamento Ejecutivo Municipal eleva a consideración del Concejo Municipal el siguiente:

P R O Y E C T O D E O R D E N A N Z A

Art. 1º) Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a transferir a título oneroso al Fondo Fiduciario Público Pro.Cre.Ar, los terrenos propiedad del Municipio cuyos datos catastrales son los siguientes:
Lote 1 del Plano Nº 174986
Superficie de 2ha. 53 a 32 cs y 70 dm2

Art. 2º) Acéptese como tasación del terreno el precio que ha determinado el Tribunal de Tasación de la Nación, según consta en la Nota TT Nº 269, de fecha 20/01/2015, que se adjunta y forma parte de la presente.-

Art. 3º) Exímase al Fideicomiso y a todo aquel documento, instrumento y/o acto relacionado con el desarrollo del PROGRAMA CRÉDITO ARGENTINO DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA ÚNICA FAMILIAR (PRO.CRE.AR.) de cualquier tributo municipal que pudiera ser aplicable a la fecha de la presente y hasta la extinción del fideicomiso.-

Art. 4º) Autorízase al Departamento Ejecutivo a firmar con el Comité Ejecutivo del Fondo Público Pro.Cre.Ar., el Convenio de colaboración para el desarrollo del proyectos de urbanización, que como anexo forma parte integrante de la presente Ordenanza.-

Art. 5º) Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a efectuar las Modificaciones presupuestarias como consecuencia de los recursos que se generen por la venta de los terrenos enunciados en el artículo Nro 1 y; a realizar las adecuaciones operativas, contables, presupuestarias y administrativas necesarias a fin de poner en ejecución lo dispuesto en la presente, afectando estos recursos al desarrollo de obras de infraestructura necesarias en Lote 2 del Plano de Mensura 174986, perteneciente al Sr. y Sra. Rossi.-

Art 6º) Dispónese que el uso de suelo permitido para el sector será el correspondiente al Distrito Residencial, excepto sobre calle Balbín donde el uso de suelo serán los específicos para Uso Comercial.-

Art. 7º) Establécense los siguientes indicadores urbanísticos:

***** F.O.S máximo: 0.8

***** F.O.T máximo: 1

***** Altura máxima: La altura máxima será de 9 mts.

Art. 8º) Elévase el presente Proyecto de Ordenanza al Concejo Municipal para su consideración.-

Nº 135

Ministerio de Planificación Federal
Inversión Pública y Servicios
Tribunal de Tasaciones de la Nación

NOTA TT Nº 269

BUENOS AIRES, 20 ENE 2015

Señor Director de Desarrollo de Suelo Urbano
Dirección General de Programas Especiales
ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE SEGURIDAD SOCIAL - PROCREAR
Esc. Juan Luciano SCATOLINI
S / D.

Ref.: Nota DDSU Nº 533/14 del 22/09/14
Expte. Nº E-47633/00

Me dirijo a usted con el fin de comunicarle que la Sala A del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION de conformidad con lo establecido por la Ley Nº 21.626 (t.o. 2001) art. 2º a 4º bis, y lo determinado por el Decreto Nº 1.487/01 art. 4º, de acuerdo con lo solicitado en la nota de referencia, ha procedido, previa inspección, a considerar en la reunión celebrada el día 16 de enero de 2015, la tasación del terreno identificado como Lote 1 (Polígono ABEFA), según plano de Mensura Nº 174.986, ubicado en la calle R. Balbín esquina Martínez y Martínez, de la Localidad de Sunchales, Provincia de Santa Fe; resolviendo fijar su valor venal, al contado, desocupado, y a la fecha de la citada reunión, en la suma de **PESOS CUATRO MILLONES SEISCIENTOS MIL ($ 4.600.000)**.

Saludo a usted atentamente.

TTN
ms

ARQ. CARLOS A. MARTIN
PRESIDENTE SALA A
Tribunal de Tasaciones de la Nación

VALIDEZ DE LA TASACIÓN: la tasación determina el valor vigente a la fecha consignada en la presente nota. Por aplicación del principio de temporalidad establecido en la Norma TTN 1.x, el valor puede sufrir modificaciones en el transcurso del tiempo. Su vigencia se encuentra supeditada a las variaciones que pudieran producirse en el mercado. A otra fecha resulta necesario solicitar una nueva tasación.
El valor informado es indivisible.

CONVENIO DE COLABORACIÓN

Entre

EL COMITÉ EJECUTIVO DEL FONDO PRO.CRE.AR

Y

LA MUNICIPALIDAD DE SUNCHALES

PROVINCIA DE SANTA FE

Buenos Aires, de Febrero de 2015

El presente Convenio se celebra en la Ciudad de Buenos Aires, a los días del mes de Febrero de 2015, entre:

(a) El Comité Ejecutivo del Fondo PRO.CRE.AR creado por Decreto N° 902/12 (el "Comité"), representado en este acto por Diego L. Bossio en su carácter de Presidente, con domicilio legal en Avda. Córdoba N° 720, 5to. Piso de la Ciudad de Buenos Aires; y

(b) La Municipalidad de Sunchales, representada en este acto por el Sr. Intendente, Ezequiel Bolatti con domicilio constituido en Av. Belgrano N° 103, de la ciudad de Sunchales, Provincia de Santa Fe, en adelante (la "Municipalidad") y conjuntamente con el Comité, las "Partes" y cada una de ellas, una ("Parte").

CONSIDERANDO:

1. Que mediante el Decreto Nº 902 de fecha 12 de junio de 2012, el Estado Nacional resolvió la constitución de un fondo fiduciario público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar ("Pro.Cre.Ar.") con miras a atender en forma integral el desarrollo de proyectos urbanísticos destinados a familias e individuos (el "Fondo") y conformado, entre otros bienes, con inmuebles cedidos por el Estado Nacional.

2. Que los destinos previstos para el Fondo son, entre otros, la construcción de viviendas, el desarrollo integral de proyectos urbanísticos e inmobiliarios y el otorgamiento de créditos hipotecarios con el objeto de mejorar y facilitar el acceso a la vivienda de sectores socioeconómicos bajos y medios de la población.

3. Que el Decreto aludido crea un Comité Ejecutivo, encargado de fijar las condiciones, pautas y destino de los bienes fideicomitidos que integran el Fondo.

4. Que a los fines de dar cumplimiento al objeto del Fondo, el Comité Ejecutivo resolvió implementar una línea de crédito para la financiación de compra de terrenos y construcción de vivienda con la utilización de modelos provistos por Pro.Cre.Ar. (en adelante, la "Línea").

5. Que a los fines de la efectiva implementación de la Línea, resulta necesaria la ampliación de la oferta de lotes aptos para su aplicación a la misma.

6. Que la Municipalidad declara su voluntad de adquirir terrenos ubicados en el ámbito territorial de su jurisdicción y que, por sus características, podrían resultar óptimos para la construcción de viviendas familiares, de conformidad con los objetivos previstos para el Fondo.

7. Que a los fines de coadyuvar a los objetivos de la Línea en el marco del programa Pro.Cre.Ar. (en adelante el "Programa"), el Comité Ejecutivo ha autorizado la incorporación de terrenos aptos para la generación de lotes con servicios al patrimonio del Fondo.

8. Que a efectos de facilitar a los beneficiarios del Programa la adquisición de terrenos a precios equitativos, con pago financiado y con infraestructura básica, resulta necesaria la subdivisión de los mismos de acuerdo a la normativa vigente y la realización de aquellas obras de infraestructura necesarias para su utilización en el marco del Programa.

9. Que de esta forma, con el fin de posibilitar el avance de la transformación de los predios en terrenos aptos para la Línea, resulta menester la participación del Municipio, quien deberá encargarse, por cuenta y orden del Fiduciario, como administrador del Programa, de la realización de todas las acciones y obras necesarias a tales efectos, y de la obtención de las autorizaciones propias y de los entes que correspondan para la transmisión dominial plena de los lotes individuales a favor de los Beneficiarios del Pro.Cre.Ar.

10. Que en mérito de lo expuesto, es intención de las Partes suscribir el presente Convenio de Colaboración a fin de facilitar la construcción financiada de viviendas individuales s en lotes de terreno generados a partir de inmuebles de mayor dimensión ubicados en el Municipio, con préstamos otorgados por Pro.Cre.Ar., ampliando de esta manera el acceso al crédito para la vivienda propia para los distintos sectores de la población.

POR TODO ELLO, las Partes acuerdan suscribir el presente Convenio de Colaboración, que se regirá por las cláusulas que se transcriben a continuación.

ARTÍCULO PRIMERO. OBJETO.

Las Partes se comprometen a colaborar en todo cuanto resulte necesario para facilitar la construcción de viviendas únicas, familiares y de ocupación permanente, financiadas con préstamos otorgados conforme los términos y condiciones establecidos por el Programa Pro.Cre.Ar. (Decreto 902/2012), en lotes de terreno ubicados en la jurisdicción del Municipio.

ARTÍCULO SEGUNDO. OFRECIMIENTO DE TERRENOS. CONFECCIÓN DE INFORMES.

En caso de contar con terrenos aptos para loteo y construcción, el Municipio podrá ofrecerlos al Fideicomiso a los efectos de destinar los mismos a la construcción financiada de viviendas bajo el Programa Pro.Cre.Ar. Junto con el ofrecimiento, el Municipio deberá presentar un informe sobre el o los terrenos. Dicho informe deberá abordar, con el mayor grado de detalle posible, cada uno de los puntos especificados en el Anexo I (adjuntando toda la documentación que se estime pertinente).

ARTÍCULO TERCERO. COMPROMISOS DEL COMITÉ.

El Comité se compromete a analizar el informe mencionado en el párrafo precedente y, de resultar apto/s el/los terreno/s ofrecido/s por el Municipio de conformidad con el Artículo Segundo del presente Convenio, a instruir al Banco Hipotecario S.A. en su carácter de Fiduciario a:

a. Instrumentar la incorporación del inmueble al patrimonio del Fondo, previa tasación del Tribunal de Tasaciones de la Nación (en adelante, el "TTN") a fin de determinar el valor a abonar por el mismo. Dicho valor será pagado al Municipio en dos cuotas; la primera, por un monto equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor del terreno determinado por el TTN será pagada al momento de la firma de la escritura traslativa de dominio; el saldo del precio, equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor del terreno, será cancelado una vez firmada el acta de recepción definitiva de las obras de infraestructura cuya realización encomendare el Fiduciario al Municipio, y acreditada por el Municipio la finalización de los trámites necesarios para la subdivisión del terreno en lotes individuales susceptibles de ser adquiridos por los beneficiarios del Programa.

b. Celebrar un contrato de mandato con el Municipio a fin de que este realice las obras de infraestructura y loteo de terreno necesarios para la generación de lotes con servicios aptos para su aplicación a la Línea. La financiación de las obras de infraestructura estarán a cargo del Fondo, debiendo éste realizar los pagos correspondientes de conformidad con el avance de obra acreditado por el Municipio y con las pautas que al respecto se establezcan en el contrato de mandato referido en el presente inciso.

ARTÍCULO CUARTO. COMPROMISOS DE LA MUNICIPALIDAD.

En especial, la Municipalidad se compromete a:

(a) agilizar (acortando los plazos de tramitación), eficientizar y otorgar prioridad -respecto de otros trámites similares- a aquellos trámites y/o actos que tengan por objeto aprobar planos, conceder autorizaciones de construcción y generar reacomodamientos de zonificación, entre otros, así como a cualquier otro acto relativo a la generación de lotes de terreno y construcción de viviendas, bajo el Programa.;

(b) asistir al Banco Hipotecario S.A. en su carácter de Fiduciario y al Comité Ejecutivo del Fideicomiso en todo aquello que sea de su competencia, en cuanto le sea requerido y en la medida de sus posibilidades, para el cumplimiento de los objetivos dispuestos en el Programa.;

(c) llevar adelante, con carácter prioritario y de conformidad con las instrucciones impartidas por Banco Hipotecario S.A. en su carácter de Fiduciario y/o el Comité Ejecutivo del Fideicomiso, las obras de infraestructura necesarias para dotar a las construcciones que se realicen bajo el Programa de los servicios de agua corriente, saneamiento cloacal, energía eléctrica, provisión de gas natural y alumbrado público;

(d) procurar las autorizaciones propias y de los entes que correspondan para la transmisión dominial plena, por parte del Fondo, de los lotes a favor de los beneficiarios del sorteo pertinente y que hayan calificado para la Línea.

(e) sancionar las normas municipales que resulten necesarias para instrumentar adecuadamente la Línea.

ARTÍCULO QUINTO. ACCIONES DE COLABORACIÓN.

1. El Municipio se compromete a publicitar y difundir en su jurisdicción las características del Programa Pro.Cre.Ar., contribuyendo a la generación de lotes con servicios para aquellas personas domiciliadas en su jurisdicción que no cuenten con terreno y se encuentren interesadas en la obtención de créditos con destino a la construcción de su primera vivienda a través del Pro.Cre.Ar.

   En todo momento el Municipio deberá explicitar a los solicitantes que el hecho de encontrarse inscriptos en el ProCre.Ar. y haber sido beneficiados en alguno de los sorteos no garantiza la efectiva obtención del crédito, la cual estará sujeta al acaecimiento de dos condiciones básicas:

1) el cumplimiento por parte de los solicitantes de las políticas crediticias establecidas en el Pro.Cre.Ar. y 2) ser adjudicatario de un lote de terreno a su favor, de conformidad con el procedimiento que a tales efectos se establezca oportunamente.

2) El Comité se compromete a instruir al Banco para que proceda a evaluar la capacidad crediticia y adecuación a los requisitos establecidos por el Programa por parte de los solicitantes que: (i) tengan domicilio registrado en jurisdicción del Municipio; (ii) se hayan inscripto en el Pro.Cre.Ar. integrando el correspondiente "Formulario de Inscripción"; (iii) hayan resultado ser ganadores en un Sorteo y (iv) hayan asistido a la entrevista citada por el Banco Hipotecario S.A., munidos de la documentación que les sea requerida por dicha entidad para su evaluación.

3) El Municipio se compromete a colaborar con el proceso que oportunamente establezca el Comité para la adjudicación de lotes entre los beneficiarios precalificados de conformidad con lo establecido en el apartado precedente.

ARTÍCULO SEXTO.

El Municipio se compromete a realizar sus mejores esfuerzos a fin de procurar eximir al Fideicomiso y a todos aquellos documentos, instrumentos y/o actos relacionados con el objeto del presente y/o del Fideicomiso; de cualquier tributo municipal que pudiera ser aplicable a la fecha del presente y hasta la extinción del Fideicomiso.

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, se firman DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.

Aclaración: Lic. Diego L. Bossio

Cargo: Presidente del Comité Ejecutivo del Fondo PRO.CRE.AR

Aclaración: Gustavo Rubén Sobrero

Cargo: Intendente del Municipio de Lobos, Provincia de Buenos Aires.

ANEXO I

ASPECTOS A INFORMAR SOBRE LOS TERRENOS OFRECIDOS

- Nota de ofrecimiento del/los terreno/s firmada por el Intendente

- Títulos de propiedad: informar si se encuentran saneados y en condiciones de transferir la titularidad del inmueble al Fideicomiso.

- Ordenanza municipal: que autoriza al Intendente a transferir al Fideicomiso el/los terreno/s.

- Planos de mensura: acompañar en forma previa a su incorporación al Fideicomiso.

- Localización: informar si se encuentran en zonas urbanas consolidadas o en consolidación, con uso predominantemente residencial, y conectados a la red vial principal.

- Riesgo de inundación: informar si el punto más bajo del terreno o fracción se encuentra sobre la cota de la máxima inundación registrada. Asimismo informar si los terrenos son susceptibles de inundaciones provenientes de cuencas aluvionales, etc. o de estar en esa zona de riesgo aluvional.

- Aspecto ambiental: informar si los terrenos son aptos, desde el punto de vista ambiental, para la localización de viviendas.

- Servicios urbanos de red: informar si los terrenos cuentan con energía eléctrica, agua corriente, cloacas, gas natural. Asimismo, informar si los terrenos cuentan con las factibilidades de los servicios y/o de las obras de nexos requeridas.

- Proyecto y presupuesto de Obras de Infraestructura: confeccionar proyecto de propuesta técnica de redes de agua potable, desagües cloacales, desagües pluviales, distribución de gas natural, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, e infraestructura vial urbana, que especifique los requerimientos técnicos de materiales, productos, estructuras e instalaciones que cotiza (completar tabla de cómputo y presupuesto enviada oportunamente).

- Condiciones de accesibilidad: informar si están aseguradas las condiciones de accesibilidad y si la red vial de conexión externa reúne condiciones de acceso y transitabilidad permanente.

- Equipamiento urbano: informar si los terrenos cuentan con equipamiento urbano en la proximidad (establecimientos de salud, educativos, acceso a transporte público, etc.).

- Indicadores urbanísticos: informar si se cuenta con indicadores urbanísticos acordes al factor de ocupación del suelo y densidad de las viviendas a localizar (número de ordenanza municipal).

- Capacidad portante: informar si los terrenos cuentan con capacidad portante acorde al tipo de obras a construir. Asimismo, informar si cuentan con estudio de suelos.

- Ocupación: informar si los terrenos están libres de cualquier tipo de ocupación.

- Otros aspectos relevantes: informar cualquier otro aspecto de los terrenos que se entienda relevante con miras a su inclusión en el Programa Pro.Cre.Ar.