

Sunchales, 07 de septiembre de 2015.-

**PROYECTO DE ORDENANZA**

**VISTO:**

Las Ordenanzas N° 2286/2013, N° 2466/2015, N° 2474/2015, y;

**CONSIDERANDO:**

Que la Ordenanza N° 2286/13 autoriza la firma de un convenio de DONACIÓN 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 dm<sup>2</sup>, con el cargo de que le sean ejecutadas las obras establecidas por la Ordenanza N° 1933/09;

Que la Ordenanza N° 2466/2015 acepta los terrenos destinados a calles públicas;

Que la Ordenanza N° 2474/15 autoriza 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 N° 174986 con una superficie de 2ha. 53 a 32 cs y 70 dm<sup>2</sup>; con la finalidad de afrontar la problemática habitacional y de acceso a la tierra;

Que si bien se han realizado importantes trabajos u obras de infraestructura pactadas, debido a la demora en la resolución sobre la Factibilidad Hídrica y/o la Categorización ambiental por parte de los organismos Provinciales correspondientes que son necesariamente requeridas a los fines de avanzar en algunas obras, no se ha podido a la fecha levantar el cargo estipulado, siendo éste último un acto necesario para poder proceder realizar el acto de transferencia al Fondo Fiduciario;

Que luego de las reuniones y/o gestiones realizadas por los representantes de las partes ante el Fondo Fiduciario, se ha acordado levantar el cargo previa constitución de una garantía de caución respectiva a los efectos de poder transferir notarialmente el terreno y en igual sentido establecer una prórroga para la realización de las obras que quedaran pendientes entendiendo las demoras fortuitas;

Que asimismo, conforme nota elevada por las representantes del Sr. Rossi y Sra., se solicita que la Municipalidad se expida sobre la factibilidad de que esas fracciones puedan ser declaradas como área urbana, exceptuando la finalización de todas las obras, en virtud de existir vecinos que adquirieron lotes a su titular con el fin de presentarse a los programas PROCREAR y luego de ser beneficiados en el sorteo requieren de la respectiva escrituración u otros que en iguales condiciones pretenden acceder al sistema crédito hipotecario;

Por todo ello, el Departamento Ejecutivo Municipal eleva, a consideración del Concejo Municipal, el siguiente:

**PROYECTO DE ORDENANZA**

**Art. 1°)** Autorízase al DEM a celebrar el convenio de levantamiento de cargo y prórroga de plazo de ejecución de obra que se adjunta a la presente como ANEXO I.-

**Art. 2°)** Autorízase a la Municipalidad de Sunchales, a celebrar las escrituras traslativas de dominio de los lotes, propiedad el Sr. Rossi y Sra., identificados como 1 a 26 de la manzana N° 11, 27 a 45

de la manzana N° 12 y 46 a 51 de la manzana N° 13, del plano de mensura N° 182.257.-

**Art. 3°)** Establécese que los lotes autorizados a escriturar, serán urbanizados una vez que se encuentren finalizadas en su totalidad las obras de infraestructura convenidas y exigidas, según Ordenanza N° 1933/09.-

**Art. 4°)** Dispónese que los usos definidos para el sector, serán los especificados en la Ordenanza N° 1294/99 para el Distrito Residencial.- En el caso de los lotes linderos con calle Balbín, se establecen los usos especificados en la Ordenanza N° 1294/99, para el Distrito Comercial.-

**Art. 5°)** Aplícase al caso, los siguientes indicadores urbanísticos:  
**a) Factor de ocupación del suelo (FOS):** el índice de ocupación del suelo para este sector será de 0,8. Esto indica que podrá ocuparse con la edificación, el ochenta por ciento (80%) de la superficie del terreno.-

**b) Factor de ocupación total (FOT):** el índice de ocupación total del terreno para este sector será de 1. Esto indica que podrá construirse como máximo una superficie igual a la superficie del terreno.- **c)**

**Altura permitida de las construcciones:** la altura máxima permitida, para cualquier elemento de las construcciones, será de 9 (nueve) metros.-

**Art. 6°)** Incorpórase, como **Anexo I:** Convenio levantamiento de cargo y prórroga de plazo ejecución de obra, con Rossi y Sra.-

**Anexo II:** Plano de mensura y subdivisión N° 182.257.-

**Art. 7°)** Remítase copia del presente Proyecto de Ordenanza al Concejo Municipal, para su consideración.-

## ACTA DE PRORROGA MUNICIPALIDAD DE SUNCHALES - ROSSI

En la ciudad de Sunchales, Provincia de Santa Fe, a los ..... del mes de septiembre de 2015, entre el señor **EZEQUIEL BOLATTI**, D.N.I N° 16.539.409, quien comparece en nombre y representación de la **MUNICIPALIDAD DE SUNCHALES**, con domicilio legal en Av. Belgrano N° 103 de Sunchales, por una parte, en adelante “el Municipio”; y por la otra parte, señor **NÉSTOR SEPTIMO JOSÉ ROSSI**, D.N.I 13.873.743 y la Sra. **DORA IRMA CAMIA DE ROSSI**, D.N.I 13.366.820 domiciliados en la ciudad de Sunchales, en adelante “los esposos Rossi-Camia” convienen celebrar el presente acta de prorroga y reformulación de convenio.-----

**RESEÑA:** Las partes que suscriben el presente, celebraron en fecha 30/04/2013, un convenio que fuera aprobado por la ordenanza N° 2286/2013. En dicho convenio los esposos Rossi-Camia donaron al Municipio una fracción de terreno de su propiedad, de una superficie aproximada de 27.347,29 m2; tomando a su cargo el Municipio la realización de las obras de infraestructura de loteo exigidas por la ordenanza 1933/2009 para la urbanización de la fracción de lote que se reservaran los esposos. Dicho convenio se formalizó posteriormente mediante escritura de donación con cargo N° 113 Folio 242 pasada por ante la escribana Analía Roch.----

A la fecha de suscripción de la presente acta, el cargo impuesto a la Municipalidad de Sunchales se encuentra parcialmente incumplido y vencido el plazo concedido.---

Que debido a las demoras en resolver las resoluciones respecto de la Factibilidad Hídrica y/o Categorización ambiental por parte de los organismos provinciales (Secretaría de Aguas de la Provincia de Santa Fe y Secretaría de Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe, respectivamente), se imposibilitó el avance de obra en virtud de no poseer la autorización correspondiente, provocando como consecuencia el acaecimiento del plazo estipulado y/o la depreciación de los precios requeridos para la obra.-----

A los efectos de resolver las obras faltantes y siendo necesario el levantamiento del cargo a fin de lograr la obtención de fondos económicos para la culminación de las que será otorgado por el Fondo Fiduciario Público Pro. Cre. Ar, las partes se reúnen a reconvenir los términos originalmente establecidos.-----

Por todo ello las partes disponen, ratificar en todos sus términos los instrumentos públicos y privados suscriptos hasta el presente, los cuales continuaran vigentes en tanto y en cuanto no estén expresamente modificados a continuación:

**Primero:** Los “esposos Rossi-Camia” se comprometen a suscribir toda la documentación necesaria para relevar el cargo impuesto mediante escritura pública “al Municipio”, al solo efecto de que éste obtenga los fondos que le otorgará el Fondo Fiduciario Público Pro. Cre. Ar. En ese mismo acto de celebración de la escritura pública de renuncia al cargo, “el Municipio” suscribirá la escritura traslativa del dominio a favor de Fondo Fiduciario Público Pro. Cre. Ar.-----

**Segundo:** Dichos instrumentos públicos serán celebrados por ante la escribana pública Analía Roch, corriendo a exclusiva cuenta de “el Municipio” los gastos y honorarios de dichas gestiones.- -----

**Tercero:** No obstante el relevamiento del cargo constituido oportunamente en la escritura de donación, “el Municipio” continua obligado con el matrimonio Rossi-Camia a realizar la totalidad de las obras de infraestructuras oportunamente convenidas conforme art. 41 la ordenanza 1933/09, sobre la fracción de terreno de propiedad de los mismos, prorrogando en este acto el plazo para su ejecución en 180 días corridos a contarse desde la suscripción del presente. Las partes acuerdan que las obras de infraestructura se desarrollarán de conformidad a los plazos generales de obras establecidos en la planilla de obras infraestructura que se adjunta como ANEXO I, conviniendo expresamente establecer prioridad de ejecución a la obra de energía eléctrica, el resto de las obras podrán ejecutarse individual o conjuntamente y/o según en un orden escalonado de prioridad que establezca la Municipalidad, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula Novena *in fine*.-----  
-----

**Cuarto:** A fin de dar cumplimiento a dicho compromiso, el Municipio se compromete a depositar la totalidad de las sumas de dinero recibidas por el Fondo Fiduciario Público Pro. Cre. Ar en el acto descripto en la cláusula anterior, en una cuenta bancaria especial afectada en forma exclusiva a la ejecución y conclusión de las obras de infraestructura a realizarse en la fracción de terreno propiedad del matrimonio.-----

**Quinta:** En garantía de cumplimiento de ejecución de obras adeudadas por “el Municipio”, éste hace entrega en este acto de un seguro de caución otorgado por la empresa Sancor Seguros, que los tiene como beneficiarios a “los esposos Rossi – Camia”, por la sumas de pesos cuatro millones (\$4.000.000). Dicha suma es la estimada para la finalización de las obras de infraestructuras de loteo faltantes, que fuera fijada a partir de presupuestos de obra extendidos por empresas privadas a “el Municipio” para cada uno de los rubros.-----

**Sexta:** Se deja expresamente establecido que de caución está destinado a cubrir las sumas necesarias para la culminación de las obras, pero no exonera a las partes de la responsabilidad civil que pudieran caberles ante demandas de terceros adquirentes.-----

**Séptima:** Asimismo, “el Municipio” será único responsable patrimonialmente del pago de cualquier suma de dinero necesaria para la culminación de las obras de infraestructuras mencionadas, aunque las mismas superen los montos afectados en la cuenta especial descrita en la cláusula cuarta y puestas en caución.-----

**Octava:** Además “el Municipio” se compromete a realizar la totalidad de los trámites administrativos y gestiones y/o remitir la Ordenanza correspondiente, a fin de que “los esposo Rossi –Camia” cumplan en otorgar a la mayor brevedad posible, y aún antes de que las obras de infraestructuras estén concluidas, todas las escrituras traslativas del dominio a favor de los terceros adquirentes de los lotes que componen el sector reservado por los mismos.-----

**Novena: INCUMPLIMIENTO:** En caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones comprometidas por “el Municipio” y en especial la falta de realización de las obras en el tiempo y forma, como de los trámites establecidos en la cláusula octava, generarán a favor “de los esposos Rossi – Camia” una multa penal igual al 0,01 % diario de las sumas aseguradas en la cláusula sexta, por cada día de demora y hasta la culminación de la totalidad de las obras. Dichas sanciones de incumplimiento aquí convenida, es acumulativa y de cobro indistinto a las sumas puestas en caución y/o a cualquier indemnización de daños y perjuicios que pueda derivarle “el Municipio” por reclamo de terceros adquirentes. Se establece como única excepción a dicha cláusula de incumplimiento, el acaecimiento de condiciones no imputables a “el Municipio” y/o de hechos ocurridos en los términos de caso

fortuito o fuerza mayor conforme al art. 1730 Ley 26.994, que generasen la demora o el atraso en el cumplimiento de las obligaciones asumidas, especialmente en las obras pendientes y/o autorizaciones administrativas, previa notificación fehaciente cursada a la otra parte se suspenderá el plazo hasta que se resuelvan y se restablezcan las condiciones mínimas necesarias para su normal cumplimiento. En ningún caso la mora será automática.--

-----

**Décima: JURISDICCIÓN – COMPETENCIA:** En caso de surgir controversias sobre la interpretación y/o aplicación de cualquiera de las cláusulas del presente contrato y/o de la documental que formara parte del presente, las partes las resolverán de común acuerdo y en conformidad con las reglas del mutuo entendimiento y en atención a los fines y objetivos comunes, y en consideración a los principios previstos en el artículo 10 y s.s. y c.c., ley Nº 26994. De subsistir las divergencias las partes declaran que se someten a los tribunales ordinarios de la ciudad de Rafaela, renunciando a todo otra fuero que pudiera corresponder. A todos los efectos legales del presente contrato, las partes constituyen sus domicilios legales en los arriba indicados, donde se tendrán por válidas y eficaces todas las notificaciones.-----

**Décima Primera:** En cumplimiento de la Ley Orgánica de Municipalidades Nº 2.756, forma parte de este Contrato la siguiente cláusula, a la que desde ya presta su conformidad y asentimiento el oferente: "*Cuando la Municipalidad fuere condenada al pago de una deuda cualquiera, la corporación arbitrará dentro del término de seis meses siguientes a la notificación de la sentencia respectiva, la forma de verificar el pago. Esta prescripción formará parte integrante, bajo pena de nulidad, de todo acto o contrato que las autoridades comunales celebren en representación del municipio, y deberá ser transcrita en toda escritura pública o contrato que se celebre con particulares*".-----

De plena conformidad, las partes firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad y fecha arriba mencionada.-----

**ANEXO I.-**

Obras de infraestructura en

# Loteo Rossi

<b>OBRA DE INFRAESTRUCTURA</b>	<b>Plazo de ejecución</b>
Demarcación de calles y manzanas	: Obra ejecutada a la fecha
Agua potable	: Obra ejecutada a la fecha
Red de energía eléctrica	90 días
Alcantarillas	30 días
Arbolado público	180 días
Cordón cuneta y badenes	120 días
Ripio	120 días
Pasillos peatonales	120 días
Alumbrado Público por columnas	180 días