

Sunchales, 06 de noviembre de 2024.-

## **PROYECTO DE ORDENANZA**

### **VISTO:**

La Ordenanza N° 2956/21 que regula las obras de infraestructura del loteo, de las cuales aún queda pendiente la pavimentación de la calle Maretto; el convenio previsto en la citada ordenanza que no ha podido suscribirse hasta la fecha; y el nuevo convenio presentado por la Asociación Mutual Pyme Rural (CUIT N° 30-71045938-6) para ejecutar la obra de pavimentación restante, con el fin de avanzar en la regularización dominial de los adquirentes de los lotes; y,

### **CONSIDERANDO:**

Que la Ordenanza N° 2956/21 establece la factibilidad técnica para la incorporación al Área Urbana de las fracciones de terreno identificadas como Lote N° 1 de 1.218 m<sup>2</sup>, Lote N° 2 de 2.730 m<sup>2</sup>, Plano de Mensura N.º 229.449. Lote N° 3 de 8.402,43 m<sup>2</sup>, Plano de Mensura N.º 238,128. La norma referida incluye las obligaciones para el loteador de culminar obras de infraestructura necesarias para la urbanización.-

Que, las obras obligatorias, correspondientes a la primera etapa del loteo, fueron cumplimentadas en su totalidad, restando a la fecha únicamente la construcción de pavimento flexible (715 metros cuadrados) y cordón cuneta (90 metros lineales) en el lado norte de la calle Maretto en toda la longitud afectada por la etapa del loteo, con un ancho de carpeta asfáltica de 7,50 metros.-

Que dicha obra debía ser cumplimentada por el Club Deportivo Libertad de Sunchales, Loteador original, para lo cual la Ordenanza N° 2956/21 incluía un convenio a suscribirse entre el municipio y el loteador. Las condiciones mediante las cuales debía ejecutarse preveían la concesión de un plazo de dos años. Que dicho convenio no se suscribió generando un escenario conflictivo, que involucraba a los terceros adquirentes de buena fe. Que debido a estos inconvenientes, se intimó el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el marco de dicho loteo.-

Que luego de las negociaciones mantenidas, la Asociación Mutual Pyme Rural, presentó un proyecto para dar cumplimiento a las obras de infraestructura pendientes, consistente en calle pavimento y cordón cuneta de calle Maretto, con un ancho de carpeta asfáltica de 7,50 metros, conforme a la descripción arriba mencionada y en la extensión que se detalla. Dicho proyecto cuenta con garantía suficiente de ejecución de obra, en un plazo adecuado considerando el tipo de obra de que se trata.-

Que el Artículo 16 de la Ordenanza N° 2956/21 establece que la Municipalidad de Sunchales no autorizará escrituras traslativas de dominio y/o conexiones de luz, domiciliaria, ni aprobará planos de construcción de obras privadas hasta que no se encuentre aprobado y urbanizado dicho loteo.-

Que el Artículo 57 de la Ordenanza N° 1933/09 establece que, previo a la aprobación definitiva del loteo, el loteador debe haber culminado las obras de infraestructura, con aprobación de las mismas por parte de la Municipalidad.-

Que el Artículo 47 de la Ordenanza N° 1933/09 prohíbe la emisión de escrituras de compraventa o certificados de libre deuda hasta que no se hayan cumplimentado las obras de infraestructura obligatorias.-

Que ante la falta de realización de la obra precitada, la Asociación Mutual Pyme Rural, en su carácter de titular dominial, adquirente de un inmueble perteneciente al loteo en cuestión, presentó una nota manifestando su intención de brindar una solución al problema existente, asumiendo la obligación de culminar la obra de infraestructura pendiente consistente en la realización de pavimento y cordón cuneta de calle Maretto, con un ancho de carpeta asfáltica de 7,50 metros, en una extensión total de 90 mts. Lineales, a contarse desde calle Juana Azurduy hasta calle pavimentada s/n (posible continuación de calle Perito Moreno), todo ello frente lote 3, según Plano de Mensura N° 238128.-

Que, brindar consentimiento y aceptación a la propuesta impulsada por aquella Mutual posibilitará a los adquirentes de los lotes involucrados satisfacer su derecho de acceso a la vivienda e implementar la regularización dominial de los lotes afectados, para garantizar la seguridad jurídica de los compradores, permitiéndoles acceder a los servicios básicos, y en orden a ello la Municipalidad de nuestra ciudad brindará una solución integral para el crecimiento de su éjido.-

En este sentido, se aplican los principios del derecho administrativo, como el principio de razonabilidad, que justifica la medida excepcional para evitar que los adquirentes sigan siendo perjudicados. Este enfoque equilibra adecuadamente los derechos de los adquirentes con los intereses públicos y el correcto funcionamiento del municipio.-

El plazo otorgado de dos años para la ejecución de la obra prevista, se considera adecuado, dado que guarda coherencia con lo estipulado en la Ordenanza N° 2956/21. En dicha normativa, se establecía que el Club Deportivo Libertad contaba con un plazo de dos años para la realización de las obras de pavimento flexible y cordón cuneta en la calle Maretto, en el lado norte.-

Que el compromiso asumido por la Asociación Mutual Pyme Rural establece una solución clara y viable para la culminación de la obra pendiente de finalización, consistente en pavimento flexible y cordón cuneta del lado norte en calle Maretto, en los términos previstos en el Artículo 8 de la Ordenanza N° 2956/21, garantizando su cumplimiento mediante una póliza de caución que cubre eventuales incumplimientos, lo que se ajusta al interés municipal.-

Que, dado que el convenio estipulado en la Ordenanza N° 2956 no se ha suscrito hasta la fecha, es necesario avanzar con una medida excepcional que permita la continuidad del loteo y la regularización dominial, sin perjuicio de las obligaciones del desarrollador de concluir las obras para lograr la aprobación definitiva del loteo por medio de la Ordenanza respectiva, de acuerdo a lo previsto por la Ordenanza N° 1933/09.

Por lo expuesto, el Departamento Ejecutivo Municipal eleva a consideración del Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales el siguiente:

### **PROYECTO DE ORDENANZA:**

**ARTÍCULO 1º:** Autorícese al Intendente Municipal a suscribir el convenio con la Asociación Mutual Pyme Rural, adjunto como ANEXO I a la presente, otorgando un plazo máximo de dos años contados a partir de la suscripción del mismo, para la ejecución de las obras previstas en la Ordenanza N° 2956 y que se encuentran pendientes de finalización consistentes en la construcción de pavimento flexible (715 metros cuadrados) y cordón cuneta (90 metros lineales) en el lado norte de la calle Maretto, con un ancho de carpeta asfáltica de 7,50 metros, en una extensión total de 90 mts. Lineales, a contarse desde calle Juana Azurduy hasta calle pavimentada s/n (posible continuación de calle Perito Moreno), todo ello frente lote 3, según Plano de Mensura N° 238128 y que se ejecutarán de acuerdo con el informe técnico que se adjunta como ANEXO III.-

**ARTÍCULO 2º:** Acéptese como garantía de cumplimiento de las obligaciones de Asociación Mutual Pyme Rural la póliza de caución presentada por la Asociación Mutual Pyme Rural, la que como ANEXO II se adjunta y forma parte de la presente, la cual garantiza el cumplimiento por el valor total de las obras de infraestructura pendientes, detalladas en el Informe Técnico que como ANEXO III integra la presente norma, considerando costos de materiales y mano de obra en un todo conforme a la normativa aplicable en materia de urbanización y loteos. La póliza presentada deberá encontrarse activa al momento de la suscripción del convenio.-

**ARTÍCULO 3º:** La realización de las obras de infraestructura pendientes de ejecución detalladas en el ANEXO III de la presente ordenanza, en un plazo máximo de dos años desde la suscripción del convenio son responsabilidad exclusiva de la Asociación Mutual Pyme Rural conforme a lo estipulado en el convenio y la normativa vigente.-

**ARTÍCULO 4º:** Suscripto el convenio que obra como ANEXO I por el Intendente Municipal y Asociación Mutual Pyme Rural, autorícese a la Municipalidad de Sunchales a emitir los certificados de libre deuda de

tributos de los lotes que hayan cumplido con los requisitos tributarios y legales, y los permisos de edificación correspondientes.-

**ARTÍCULO 5°:** Es condición previa a la aprobación definitiva del loteo en los términos previsto por la Ordenanza N° 1933/09 en sus artículos 57, 58 y 59, la aprobación final del loteo por la Secretaría de Gestión Ambiental y Territorial, la que sólo podrá ser concedida si se hubiesen finalizado y aprobado las obras de infraestructura pendientes detalladas en el ANEXO III de la presente y cumplido con todas las obligaciones establecidas en la normativa aplicable.-

**ARTICULO 6°:** Remítase el presente Proyecto de Ordenanza al Concejo Municipal para su consideración.-

## ANEXO I

### CONVENIO DE COOPERACIÓN Y EJECUCIÓN

En la ciudad de Sunchales, provincia de Santa Fe, a los .....(.....) días del mes de Noviembre de 2024,

ENTRE:

I. **MUNICIPALIDAD DE SUNCHALES**, representada en este acto por el Sr. Intendente, Pablo Adrián Pinotti; D.N.I.: 26.377.998, con domicilio en Avenida Belgrano 103, de la ciudad de Sunchales, provincia de Santa Fe (en adelante denominada "La Municipalidad").

II. **ASOCIACIÓN MUTUAL PYME RURAL**, (CUIT N° 30-71045938-6), representada en este acto por su Presidente, Sr. Adrián Walter Miretti, DNI: 13.873.692 con domicilio legal en Constitución N° 232 de la ciudad de Rafaela, provincia de Santa Fe (en adelante denominada "Pyme Rural", y en conjunto con los anteriores, como "Las Partes")

#### CONSIDERANDO:

(i) Que con fecha 16 de agosto de 2024, Pyme Rural presentó una nota en su carácter de titular de los Lotes 1, 2 y 3, según los planos de mensura N° 229449 y N° 238128, identificados bajo las Partidas Inmobiliarias N° 08-11-00-060726/0492-6 (Lote 1), N° 08-11-00-060726/0493/5 (Lote 2), y N° 08-11-00-060726/0495-3 (Lote 3), adquiridos de quien fuera el loteador, Club Deportivo Libertad de Sunchales.

(ii) Que la obra de pavimento flexible en caliente y cordón cuneta de hormigón del lado norte correspondiente a la calle Maretto, con un ancho de carpeta asfáltica de 7,50 metros, en una extensión total de 90 mts. Lineales y 715 mts cuadrados, a contarse desde calle Juana Azurduy hasta calle pavimentada s/n (posible continuación de calle Perito Moreno), todo ello frente lote 3, según plano de Mensura 238128, se encuentra pendiente, y Pyme Rural se compromete a hacerse cargo de la ejecución de dicha obra, circunscripta exclusivamente a los límites mencionados, con el objetivo de concluir el proyecto de urbanización referido y obtener los permisos de edificación de los propietarios actuales. Todo ello, sin perjuicio de ratificar su carácter de mero titular dominial, y no asumiendo bajo ningún concepto el rol de loteador ni otro que pudiera corresponderle al Club Deportivo Libertad de Sunchales, continuando éste en su carácter de tal y con sus respectivas obligaciones.

(iii) Que, para que La Municipalidad acepte dicho compromiso, Pyme Rural se compromete a cumplir una serie de obligaciones específicas hacia el Municipio, las cuales se formalizan en los siguientes términos:

**ARTÍCULO 1:** "Pyme Rural" se compromete a:

- a) Presentar el proyecto técnico de la obra mencionada en el apartado (ii), conforme a las especificaciones otorgadas por la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Territorial.
- b) Ejecutar la obra de pavimento de la calle Maretto en un plazo máximo e improrrogable de veinticuatro (24) meses, contado a partir de la firma del presente convenio.
- c) Garantizar la calidad de la totalidad de la mano de obra y los materiales necesarios para la realización de la obra mencionada.
- d) Como garantía de cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones asumidas en el presente convenio, Pyme Rural se contrata un seguro de caución con la empresa Cavallero Productores Asesores de Seguros S.A., ubicada en calle 25 de Mayo N° 445, Sunchales, provincia de Santa Fe. Dicho seguro deberá cubrir la totalidad de los costos que puedan derivar de un eventual incumplimiento, y ser aceptada y aprobada por la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Territorial, previo a la suscripción del presente.

**ARTÍCULO 2:** La Municipalidad acepta los compromisos asumidos por Pyme Rural para la ejecución de la obra de pavimento flexible de la calle Maretto y el cordón cuneta del lado norte, así como la garantía ofrecida. Asimismo, se compromete a emitir los certificados de libre deuda y los permisos de edificación correspondientes una vez suscripto el presente convenio, contratado el seguro de caución y aprobado el mismo por parte de la Municipalidad conforme a lo estipulado en el presente convenio.

**ARTICULO 3:** La póliza de caución aquí aprobada será devuelta al ejecutor de la obra contra la recepción provisoria de la obra, debiéndose ser sustituida en ese mismo momento, por otra con condiciones análogas que operará como garantía hasta la recepción definitiva de ella, la cual deberá conferirse luego de transcurrido seis meses desde la recepción provisoria. El certificado de recepción provisoria y definitiva de la obra será suscripta únicamente por el Secretario de Gestión Ambiental y Territorial de la Municipalidad de Sunchales.

**ARTICULO 4:** Las partes reconocen que la totalidad de las obras de infraestructuras restantes conforme Ordenanza 1933/09 y concordantes, se encuentran cumplimentadas en un 100%, motivo por el cual, la obra de pavimento de calle Maretto objeto de este convenio es la única faltante a los fines de poder solicitar la finalización y aprobación final del loteo.

En prueba de conformidad, se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de Sunchales, provincia de Santa Fe, en la fecha indicada en el encabezamiento del presente.-



Municipalidad  
de Sunchales

---

"30º Aniversario de la Reforma de la Constitución Nacional"

## ANEXO II

### Póliza de Caución

ANEXO III  
INFORME TÉCNICO