

Sunchales, 23 de septiembre de 2015.-

El Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, sanciona la siguiente:

ORDENANZA N° 2523 / 2015

VISTO:

Las Ordenanzas [N° 2286/2013](#), [N° 2466/2015](#), [N° 2474/2015](#), y;

CONSIDERANDO:

Que la Ordenanza [N° 2286/2013](#) autoriza la firma de un convenio de DONACIÓN entre la Municipalidad y el Sr. Néstor Rossi y Sra. para la cesión de una fracción de terreno con una superficie de 2ha. 53 a 32 cs y 70 dm2, 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° 2474/2015](#) 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. 53a 32 cs y 70 dm2; con la finalidad de afrontar la problemática habitacional y de acceso a la tierra;

Que el DEM no ha realizado, en el plazo establecido, las obras de infraestructura pactadas en el cargo estipulado;

Que luego de las reuniones y/o gestiones efectuadas por las partes se ha acordado prorrogar el plazo para la realización de las obras, previa constitución de una garantía de caución;

Que asimismo, conforme nota elevada por las representantes del Sr. Rossi y Sra., se solicita que la Municipalidad se expida sobre la factibilidad que determinadas fracciones puedan ser declaradas como área urbana, exceptuando la finalización de todas las obras de infraestructura, 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 vecinos que en iguales condiciones pretenden acceder al sistema crédito hipotecario o disponer del lote por haber abonado el mismo y detentar boleto de compra venta;

Por ello, el Concejo Municipal de la ciudad de Sun-
chales, dicta la siguiente:

O R D E N A N Z A N ° 2 5 2 3 / 2 0 1 5

Art. 1°) Suscríbese el convenio de prórroga de plazo de ejecución de obra que se adjunta a la presente como ANEXO I.-

Art. 2°) Derógase la Ordenanza [N° 2474/2015](#).-

Art. 3°) Autorízase al DEM, con carácter excepcional y al sólo efecto de la concreción de las escrituras traslativas de dominio a favor de los adquirentes por boleto de compraventa, a emitir los certificados de libre deuda de los lotes, propiedad del Sr. Rossi y Sra., identificados como Lotes 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. 4°) Establécese que los lotes autorizados a escriturar, conforme lo establecido en el artículo precedente, serán urbanizados una vez que se encuentren finalizadas en su totalidad las obras de infraestructura convenidas y exigidas, según Ordenanza [N° 1933/09](#).-

Art. 5°) 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 Avda. Eva Perón, se establecen los usos especificados en la Ordenanza [N° 1294/99](#), para el Distrito Comercial.-

Art. 6°) 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. 7°) Incorpórase, como **Anexo I**: Convenio de prórroga de plazo ejecución de obra, con Rossi y Sra.-

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

Art. 8°) Elévase al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, comuníquese, publíquese, archívese y dése al R. de R. D. y O.-

///Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, a los veintitrés días del mes de septiembre del año dos mil quince.-

ANEXO I

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 N° 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 incumplido y vencido el plazo concedido.-----

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

Primero: El matrimonio Rossi-Camia otorga en este acto una prórroga expresa al Municipio de 365 días corridos a contarse desde la celebración del presente para realizar la totalidad de las obras de infraestructuras oportunamente convenidas conforme art. 41 de la Ordenanza Nº 1933/09, sobre la fracción de terreno de propiedad. 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.-----

Segundo: 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 suma 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.-----

Tercero: Se deja expresamente establecido que el seguro 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 por el incumplimiento de las obligaciones que componen el cargo, tanto dentro del plazo originalmente convenido como la presente prórroga.-----

Cuarta: 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 caución.-----

Quinta: 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 tras-

lativas del dominio a favor de los terceros adquirientes de los lotes que componen el sector reservado por los mismos.-----

Sexta: 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 adquirientes. 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.-----

Séptima: 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 otro 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.-----

Octava: 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.

Obras de infraestructura en Loteo Rossi	
OBRA DE INFRAESTRUCTURA	Plazo de ejecución
Demarcación de calles y manzanas	Obra ejecutada a la fecha
Agua potable	Obra ejecutada a la fecha
Red de energía eléctrica	210 días
Alcantarillas	150 días
Arbolado público	365 días
Cordón cuneta y badenes	240 días
Ripio	240 días
Pasillos peatonales	240 días
Alumbrado Público por columnas	300 días