



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

REGISTRADA BAJO EL N° 3570.-

VISTO:

Las actuaciones obrantes en el expediente Letra "S" - N° 176843/1 - Fichero N° 58, que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el N° 04722-2; y

CONSIDERANDO:

Que en fecha 26 de setiembre del 2002 el Concejo Municipal sanciona la Ordenanza N° 3.542 luego promulgada por el Departamento Ejecutivo Municipal en fecha 01 de octubre del 2002.-

Que en virtud de la inestable situación económica que atraviesa nuestro país, de la cual Rafaela no está exenta, y a la dura y extrema situación socio económica de las familias que son el objetivo de este programa, en el proyecto de norma legal girado desde el Departamento Ejecutivo, se había previsto que el mismo, atendiendo cada situación en particular establecería los condicionantes necesarios para asegurar que los beneficiarios puedan pagar las cuotas correspondientes.-

Que de esa manera, se cumplía con el objetivo social que fundamente al programa y el Municipio recuperaría los montos invertidos oportunamente ya que cada familia asumiría el compromiso de abonar la cantidad de cuotas que su ingreso mensual le permitiría.-

Que la norma legal constaba de la parte resolutive, un Anexo I, donde se explicaban las características del programa, y la tercera parte estaba formada por el modelo de boleto de compraventa que los beneficiarios del programa deben firmar.-

Que el Concejo Municipal entendió oportuno incluir modificaciones, tendientes a establecer un número límite de cuotas, establecer un interés mensual aplicable al monto del terreno, el que se calculará mediante el sistema francés, a los fines de actualizar el costo de los terrenos que se vendan en el marco del presente Programa "Plan Lote".-

Que una vez promulgada la Ordenanza N° 3542 que regula este programa, se abrió el registro para inscribir a los potenciales beneficiarios, se verificó el costo de cada uno de los terrenos en función de las obras de infraestructura con que cuentan, se realizaron los informes socio económicos de las familias inscriptas, como así también se determinó el monto de las cuotas de acuerdo a lo estipulado por la norma legal antes mencionada.-

Que, una vez definidos los beneficiarios, en el marco de la Unidad Ejecutora del Traslado de Asentamientos Irregulares, se establecieron los planos a realizar, de acuerdo a la normativa de Planes de Escasos Recursos, y se procedió a la preparación de los boletos de compraventa.-

Que, en función de como quedara redactada la Ordenanza N° 3542 y sus Anexos, al incluir las modificaciones realizadas por el Concejo Municipal surgen inconvenientes que hacen imposible su aplicación.-

Que en ese sentido debe ser modificada la cláusula TERCERA del Boleto de Compraventa del Anexo II con el objeto de poder incluir en la misma los



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

intereses que se han previsto en el artículo 8º) del Anexo I de la Ordenanza de referencia.-

Que también, en la misma cláusula TERCERA del Boleto, se ha eliminado el inciso b) que formaba parte del proyecto originario y con ello resulta imposible prever en tal instrumento el monto y forma de pago de las cuotas que resten abonar a partir del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, razón por la cual debe incluirse tal inciso.-

Que en esta cláusula TERCERA, se enumeran los elementos que componen el precio de la compraventa mencionando expresamente costo del terreno, infraestructuras (agua corriente, alumbrado público, electrificación, etc., reserva para gastos de escrituración con hipoteca), situación que se contradice con lo establecido en el artículo 8º) del Anexo I de la norma legal sancionada por el Concejo Municipal, donde se menciona ... "*Para el cálculo de la amortización del valor lote ...*", ya que no especifica si los demás componentes del precio también se deben ajustar a lo establecido por ese artículo.-

Que el Boleto de Compraventa previsto en la Ordenanza N° 3542 no contempla la cláusula DÉCIMO QUINTA del proyecto oportunamente elaborado por el Departamento Ejecutivo Municipal. En consecuencia, de ello, no queda establecida la jurisdicción en caso de litigio, requisito indispensable para perfeccionar cualquier contrato.-

Que, asimismo, en el mencionado modelo de Boleto de Compraventa omite también el párrafo final mediante el cual se cierra el convenio y se hace constar la entrega de tantos ejemplares como partes intervengan, indispensable para perfeccionar este acto y que estuviera contemplado en el Boleto de Compraventa oportunamente elaborado por el Departamento Ejecutivo Municipal.-

Que, en el artículo 7º) del Anexo I de la Ordenanza N° 3542 fue incluido un número máximo de cuotas para que los beneficiarios salden la deuda con el Municipio.

Que, en el artículo 8º) del Anexo I de la mencionada norma legal, se establece un período desde la firma del Boleto de Compra-Venta y hasta la cuota N° 24 inclusive, donde las cuotas estarán conformadas por la amortización de la deuda, sin intereses. En función de ello, al incluirle el monto correspondiente a los intereses, da como resultado un monto de cuota que, sumado a los montos correspondientes a tasa municipal y por contribución por mejoras y gravámenes provinciales o nacionales que deben pagar desde el momento de la firma del Boleto de Compraventa, se llega a una erogación mensual posible de cumplir por parte de los beneficiarios del programa "Plan Lote". Esto es así, porque, justamente, este programa nace para familias de escasos recursos y que se encuentran en emergencia habitacional.-

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

ORDENANZA


Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

Art. 1º) Modifíquese el artículo 8º) de la Ordenanza N° 3542, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Art. 8º) Para el cálculo de la amortización del valor del precio de la compraventa, se establece el siguiente procedimiento:

a) Las cuotas N° 1 y hasta la N° 24 inclusive estarán compuestas por la amortización del capital, sin intereses;

b) Para las cuotas restantes se utilizará el sistema francés de cuotas constantes con intereses decrecientes sobre saldo. A los fines de dicho cálculo se aplicará la tasa de interés resarcitorio que establezca la Ordenanza Tributaria en vigencia."-

Al término de 2 (dos) años desde la entrada en vigencia de la presente norma legal, el Concejo Municipal podrá revisar la tasa de interés a aplicar".

Art. 2º) Modifícase el modelo de Boleto de Compraventa - Anexo II de la Ordenanza N° 3542 - el que quedará redactado de acuerdo a lo establecido en el Anexo I de la presente.-

Art. 3º) 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 catorce días
del mes de enero de dos mil tres.-


Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela




Dra. LILIAN del R. LANDA
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

ANEXO I - ORDENANZA N° 3570

BOLETO DE COMPRAVENTA

- - - En la ciudad de Rafaela, Departamento Castellanos, provincia de Santa Fe, a los entre la **MUNICIPALIDAD DE RAFAELA**, representada en este acto por el **Intendente Municipal de la ciudad de Rafaela C.P.N. Ricardo Miguel Peirone**, en adelante "**La Vendedora**" y el señor - D.N.I. N° y la señora D.N.I. N°, en adelante "**Los Compradores**", convienen celebrar el presente *BOLETO DE COMPRA VENTA* sujeto a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: "**La Vendedora**" vende a "**Los Compradores**", un lote de su propiedad, cuyas medidas son de mts. de frente, por mts. de fondo, encerrando una superficie total de m2 y se encuentra en la fracción de terreno ubicada en la manzana de la concesión, según plano de mensura y subdivisión inscripto en el Catastro Provincial.-----

SEGUNDA: La presente operación se enmarca en el "**Programa Plan Lote**", desarrollado por la **Municipalidad de Rafaela**, en el marco del Programa de Mejoramiento Integral del Hábitat.-----

TERCERA: El precio de esta Compraventa se fija en la suma de *Pesos* comprensiva de: \$ en concepto de terreno, \$ en concepto de infraestructura (agua corriente, alumbrado público, electrificación, etc.), \$, en concepto de reserva para gastos de escrituración con hipoteca, más el monto correspondiente a la aplicación del artículo 8°) del Anexo I de la Ordenanza N° 3542; pagadero en cuotas iguales, mensuales y consecutivas, calculadas según el siguiente procedimiento:

- a)- Las cuotas a pagar comprendidas entre la fecha de la firma del presente Boleto de Compraventa y hasta la N° 24 inclusive, serán iguales, mensuales y consecutivas de \$
- b)- Para el cálculo de las cuotas restantes, se implementará el sistema francés de cuotas constantes con intereses decrecientes sobre saldo. A los fines de dicho cálculo se aplicará la tasa de interés resarcitorio que establezca la Ordenanza Tributaria en vigencia."- Al término de 2 (dos) años desde la entrada en vigencia de la presente norma legal, el Concejo Municipal podrá revisar la tasa de interés a aplicar, atendiendo a lo establecido en el Art. 8°) del Anexo I de la Ordenanza N° 3542.

Desde la firma del presente Boleto de Compra-Venta y hasta la Escritura Traslativa de Dominio con Hipoteca, a las cuotas calculadas conforme a los incisos precedentes se les adicionarán **los montos correspondientes al pago de la tasa municipal, contribuciones y todo otro derecho municipal e impuesto provincial, y/o el que grave al inmueble**. El primer pago deberá efectivizarse dentro de los diez primeros días del mes subsiguiente a la firma del presente.-


Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

CUARTA: "Los Compradores" están obligados a construir su vivienda en el plazo máximo de seis (6) meses, salvo causas no imputables a los mismos a criterio de "La Municipalidad", contados a partir de la firma del presente Boleto de Compraventa. El incumplimiento de la obligación asumida en la presente cláusula, facultará a "La Municipalidad" a dar por rescindido el presente Boleto de Compraventa, no asistiendo a los beneficiarios en este supuesto a solicitar el reintegro de las sumas pagadas por cualquier concepto.-----

QUINTA: Con el objetivo de asegurar condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas, sólo se permitirá utilizar aquellos materiales autorizados por las áreas técnicas municipales, quedando expresamente prohibido el armado de casillas provisorias de chapa, madera, cartón, nylon, o cualquier otro material que no asegure el resguardo suficiente ante condiciones meteorológicas desfavorables, o comprometa la estabilidad de la vivienda.-----

SEXTA: A partir de la efectiva ocupación del terreno, a través de la finalización de la vivienda, se otorgará la pertinente escritura traslativa de dominio con Hipoteca, estando a cargo del Municipio la designación del escribano actuante.-----

SÉPTIMA: En caso de no hacer efectivo el pago de cualquiera de las cuotas comprendidas entre la fecha de la firma del presente Boleto de Compraventa y la firma de la Escritura Traslative de Dominio con Hipoteca, se procederá a la rescisión del presente Boleto de Compraventa, salvo causas no imputadas a "Los Compradores", a criterio de "La Municipalidad".-----

OCTAVA: Se establece como domicilio de pago de las cuotas del presente Boleto de Compraventa el fijado en Moreno nº 8 - Palacio Municipal -, en días y horas hábiles.-----

NOVENA: En caso de incumplimiento se aplicará un interés moratorio del por ciento mensual. "Los Compradores" podrán cancelar anticipadamente sus obligaciones de modo total o parcial.-----

DÉCIMA: Serán a cargo de "Los Compradores" el pago de tasas, contribuciones y todo otro derecho municipal e impuesto provincial, a partir de la firma del presente. Durante el plazo comprendido entre el momento de la firma del Boleto de Compraventa y la Escritura Traslative de Dominio con Hipoteca, "El Municipio" hará efectivo el pago de dichos rubros, los que serán agregados a la cuota mensual que deberán abonar los compradores en ese período, de acuerdo a lo establecido en CLÁUSULA TERCERA del presente Boleto de Compraventa.-----

DÉCIMA PRIMERA: En este acto "Los Compradores" declaran haber recibido de "La Vendedora" la posesión a título precario del lote adquirido por este contrato declarando su expresa conformidad al respecto, y que ha recibido el mismo sin oposición de terceros.-----


Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

DÉCIMA SEGUNDA: La falta de pago por parte de "Los Compradores" de cualquiera de las cuotas pactadas, significará la mora automática y de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento o intimación alguna, quedando facultada "La Vendedora" a exigir el pago total de lo adeudado o dar por rescindido el presente Boleto de Compraventa.-----

DÉCIMA TERCERA: En caso de rescisión del presente el importe pagado por cualquier concepto no será reintegrable.-----

DÉCIMA CUARTA: "Los Compradores" no podrán transferir el presente Boleto de Compraventa, como así tampoco podrán transferir la Escritura Traslativa de Dominio con hipoteca, hasta tanto salde la deuda con "El Municipio".-----

DÉCIMA QUINTA: Para todos los efectos legales y judiciales emergentes del presente contrato las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Rafaela, renunciando expresamente a todo otro fuero o jurisdicción, en especial el Fuero Federal. Las partes constituyen domicilio legal en los enunciados donde se tendrán por válidas todas las notificaciones, citaciones y emplazamientos que se practiquen.-----

- - - En prueba de conformidad, previa lectura y ratificación firman las partes contratantes el presente instrumento en *Cuatro (4) Ejemplares* de un mismo tenor y a un solo efecto en lugar y fecha indicados.-----


Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela




Dra. LILIAN del R. LANDA
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela