

ORDENANZA Nº 11976

**EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SANTA FE DE LA
VERA CRUZ, SANCIONA LA SIGUIENTE**

ORDENANZA

Art. 1º: Apruébase el “Convenio de Gestión Asociada de Urbanizaciones de Interés Social”, suscripto entre la Provincia de Santa Fe, la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo y la Municipalidad de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz, en fecha 17 de diciembre de 2012, que como Anexo I forma parte de la presente.

Art. 2º: Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a contraer empréstito con la Provincia de Santa Fe y/o sus entes autárquicos, hasta el límite de Pesos Veinte Millones (\$20.000.000), con destino específico de atención de las erogaciones que demanden el cumplimiento de las disposiciones del “Convenio de Gestión Asociada de Urbanizaciones de Interés Social”, que se aprueba en el artículo precedente, pudiendo afectar en garantía los recursos provenientes del régimen de coparticipación de impuestos vigente, o el que lo sustituya, para ser devuelto hasta en diez (10) años contados a partir del primer desembolso y con una tasa que será fija, en pesos y que no podrá superar el seis por ciento (6%) anual.

El Departamento Ejecutivo Municipal, a través de la Secretaría de Hacienda, efectuará las modificaciones presupuestarias que fueren menester para el cumplimiento del pago del empréstito, a los fines que el mismo se efectivice mediante retención automática de la Coparticipación del Impuestos



ORDENANZA Nº 11976

y Aportes, sin límites y hasta el monto necesario para atender el pago total de cada cuota liquidada.

Art. 3º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.-

SALA DE SESIONES, 21 de marzo de 2013.-

Presidente: Sr. Leonardo Javier Simoniello

Secretario Legislativo: Sr. Raúl Alfredo Molinas

Expte. CO-0062-00962829-8 (PC).-

ANEXO I



PROVINCIA DE SANTA FE

CONVENIO Nº 5173
 Registrado en fecha 31/1/2013
 al Folio 290 Tomo 18
 en el Registro de Tratados, Convenios y
 Contratos Interjurisdiccionales.
 Decreto Nº 1767/84
 Dirección de Técnica Legislativa

CONVENIO DE GESTION ASOCIADA DE URBANIZACIONES DE INTERES SOCIAL ENTRE EL SUPERIOR GOBIERNO PROVINCIAL DE SANTA FE Y LA MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SANTA FE.

Entre la **PROVINCIA DE SANTA FE**, representada en este acto por el Sr. Gobernador, Dr. ANTONIO JUAN BONFATTI, cuya firma refrenda el Sr. Secretario de Estado del Hábitat, Lic. GUSTAVO FEDERICO LEONE, en adelante **LA PROVINCIA**; la **DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO**, en su calidad de persona jurídica pública autárquica, representada por su Directora la Sra. Arq ALICIA DEL CARMEN PINO, en adelante "**LA DPVvU**", y por la otra **LA MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SANTA FE**, representada en este acto por su Sr Intendente Dr. JOSE CORRAL, cuya firma refrenda la Directora Ejecutiva de "Santa Fe Hábitat Agencia para el Desarrollo Social y Urbano", Arq. SARA LAURÍA, en adelante "**LA MUNICIPALIDAD**", por la otra; y en conjunto denominadas "**LAS PARTES**"; convencidas del interés recíproco en establecer y desarrollar relaciones de cooperación que fomenten el acceso a suelo urbanizado y vivienda digna, la mejora en la calidad de vida de la población y el derecho a un ambiente sano para el desarrollo humano, en el ejercicio de sus respectivas atribuciones, han establecido las siguientes bases trabajo conjunto.-----

PRIMERA: OBJETO. Las partes declaran y expresan que el objeto del presente convenio es establecer un marco de articulación y gestión asociada de urbanizaciones en la ciudad de Santa Fe en el marco del **PROGRAMA MI TIERRA MI CASA**, prestarse mutua colaboración en los aspectos específicos de la política de hábitat y vivienda a desarrollarse dentro de los límites jurisdiccionales de la ciudad.-----

SEGUNDA: ANTECEDENTES. Con base en las competencias fijadas por la Constitución Provincial, la Ley Orgánica de Municipalidades y las normas específicas que regulan los alcances y potestades de cada ente jurisdiccional, **LAS PARTES** han avanzado en la coordinación y articulación de políticas de hábitat y vivienda en general, y en la gestión mancomunada de acciones concretas, tales como la erradicación de



PROVINCIA DE SANTA FE

ranchos y su sustitución por soluciones habitacionales, junto a organizaciones comprometidas de la sociedad civil.-----

LA PROVINCIA viene desarrollando el **PROGRAMA MI TIERRA, MI CASA**, un programa estratégico que promueve el acceso a suelo urbanizado y vivienda por parte de sectores que hoy encuentran dificultades para acceder a una solución habitacional. En tal sentido, y a través de sus áreas con competencia específica, ha iniciado un proceso de identificación de suelo vacante en las distintas Regiones del territorio provincial y de las obras de infraestructura y servicios necesarias para su urbanización, con miras a disponer de lotes con servicios básicos, de precios accesibles y con esquemas de financiamiento adecuados a la realidad de diferentes sectores de la población que no cuentan con vivienda propia.-----

LA MUNICIPALIDAD comparte la importancia estratégica de este PROGRAMA, acompañando la identificación de las acciones necesarias y conducentes para promover urbanizaciones que posibiliten un mejor acceso a la solución de hábitat por parte de estos sectores. En este sentido, y con el objetivo de superar la lógica de las intervenciones urbanas sectoriales y evitar la profundización de los desequilibrios territoriales existentes, ha creado **PROGRAMAS URBANOS INTEGRALES** como instrumentos para el mejoramiento de la calidad de vida y las condiciones del hábitat, a partir de la promoción de procesos integrales y la gestión articulada de propuestas de orden físico y social en áreas urbanas estratégicas, tanto por sus problemáticas (necesidades) puntuales como por sus potencialidades (oportunidades).-----

TERCERA: ÁREA DE INTERVENCION. Con base en el objeto y antecedentes referidos, LAS PARTES han avanzado en la identificación de distintas localizaciones dentro de los límites de la ciudad, algunas de dominio de LA PROVINCIA, otras en proceso de adquisición por parte de LA MUNICIPALIDAD y otras de propietarios privados, factibles de urbanizar y comprometer en una gestión mancomunada y conjunta en el marco del PROGRAMA MI TIERRA MI CASA. -----

El área propuesta de intervención estratégica –de aproximadamente 60 hectáreas- está la delimitada por Callejón Funes (al norte), calle French (al sur), Avenida Aristóbulo del Valle (al oeste) y Vías del FFCC General Belgrano (al este), indicada en el **ANEXO I** al presente, y constituida por las siguientes fracciones:



PROVINCIA DE SANTA FE

a) Fracción 1. De dominio provincial, delimitada por la prolongación de la traza de las calles callejón Aguirre (al norte), Gorriti (al sur), Av. Del Valle (al oeste), República de Siria (al este); registrada mediante Padrón N° 0040758-83369, Partida inmobiliaria N° 10-11-05-133284/0026 (12 hectáreas aproximadamente).-

b) Fracción 2, Fracción 2, *declarada de utilidad pública y sometida a expropiación* mediante Ordenanza del Honorable Concejo Municipal de la ciudad de Santa Fe N° 11.692 y Ley N° 13.245, delimitada por Callejón Funes (al norte), prolongación de la traza de Callejón Aguirre (al sur), Vías del FFCC Belgrano (al este), y prolongación de la traza de calle Alvear (al oeste); registrada bajo Padrón N° 149077, Partida Inmobiliaria N° 10-11-05 133281/0008 (13 hectáreas aproximadamente).-----

c) Fracciones de dominio privado, contenidas dentro del área identificada, que serán objeto de gestión asociada o captación a los fines del programa (35 hectáreas aproximadamente).-----

CUARTA: Con base en el análisis urbanístico del área de intervención y su entorno, LAS PARTES estiman que se generarán un total aproximado de 1.500 lotes, en función de las aperturas de calle programadas, las donaciones de espacios verdes y comunitarios, equipamientos, y provisión de servicios requeridos por las normas de aplicación. -----

LAS PARTES definirán, en forma conjunta y en un plazo de 60 días corridos contados desde el presente, el Plan Director para el área de intervención y las normativas particulares de aplicación que pudieran corresponder. A tales fines, conformarán una unidad de gestión del presente convenio, conformada por un representante de cada una de las mismas.-----

QUINTA. ETAPAS. LAS PARTES acuerdan que el proceso de urbanización y habilitación del suelo será gradual y progresivo, en etapas consecutivas, a determinar en forma conjunta y en función de la evolución de la demanda y de los resultados de la implementación del PROGRAMA. La primera etapa de gestión asociada se realizará en las fracciones 1 y 2 mencionadas en la cláusula tercera. -----



PROVINCIA DE SANTA FE

La superficie del área de intervención de la primera etapa - con base en el anteproyecto de urbanización consensuado entre LAS PARTES y obrante en **ANEXO II-**, determina la posibilidad de disponer un total aproximado de 650 lotes de diferentes medidas, localización y uso (290 en suelo de dominio provincial y 360 en suelo de dominio municipal) y la necesidad de realizar obras de infraestructura vial, de desagües pluviales, de tendido de redes eléctricas de media y baja tensión y alumbrado público, de provisión de agua potable y forestación, con base en los niveles de exigencia indicados por la norma local.-----

SEXTA. LA PROVINCIA, a través de sus áreas con competencia específica - Secretaría de Estado del Hábitat y Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo-, realizará las obras de infraestructura de apertura de calles, cordón cuneta y estabilizado granular, desagües pluviales, alcantarillado, red de energía eléctrica de baja tensión y alumbrado público, red de agua potable y forestación en la mayor área de dominio provincial y confeccionará los planos de mensura y división del suelo a los fines de su posterior escrituración a favor de sus beneficiarios. El detalle de obras, su cómputo y presupuesto será establecido por LAS PARTES en función de los proyectos ejecutivos definitivos.-----

SÉPTIMA. LA MUNICIPALIDAD, a través de sus áreas con competencia específica, se compromete a:

- Realizar la gestión de las normativas de orden local necesarias para la aprobación de las urbanizaciones con base en el anteproyecto consensuado entre LAS PARTES.-----
- Declarar como área de urbanización especial al sector indicado en la cláusula TERCERA, avanzando en la definición de un plan integral de intervención con base en el master plan que resulte de la aplicación de la cláusula CUARTA del presente.-----
- Suspender durante el término establecido para la elaboración del Plan Director, la aprobación de nuevas urbanizaciones o subdivisiones de suelo dentro de los límites del área de intervención definida en la cláusula TERCERA. -----
- Realizar apertura de calles, desagües pluviales, alcantarillado, cordón cuneta y estabilizado granular, red eléctrica de baja tensión y alumbrado público, red de



PROVINCIA DE SANTA FE

agua y forestación en la fracción 2 de la cláusula tercera, confeccionando los planos de mensura y subdivisión del suelo a los fines de su posterior escrituración a favor de sus beneficiarios.-----

El detalle de obras, su cómputo y presupuesto será establecido por LAS PARTES en función de los proyectos ejecutivos definitivos. -----

OCTAVA. LAS PARTES analizarán en forma conjunta la modalidad de intervención respecto de las mayores áreas de dominio privado –referidas en la cláusula tercera – que se indican en el Anexo I al presente, promoviendo la instrumentación de mecanismos de gestión asociada de urbanizaciones en forma conjunta con sus propietarios y/o de captación de suelo de acuerdo al caso concreto. -----

NOVENA. FINANCIAMIENTO. A los fines de la ejecución de las inversiones a su cargo, LA MUNICIPALIDAD solicitará el financiamiento necesario para la urbanización en el marco de los programas vigentes en la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo (DPVyU) (Resolución 2234/2001), comprometiéndose a cumplimentar todas las autorizaciones necesarias y conducentes a tal fin, y a garantizar su reintegro con garantía de coparticipación de acuerdo a lo previsto por las normas de aplicación.--

La DPyU, en el marco de las competencias asignadas a la misma por la Ley Nº 6690, analizará la factibilidad de realizar un aporte financiero para que LA MUNICIPALIDAD aplique a la ejecución de las obras referidas, en el marco del programa de administración comunal, avalado con garantía de coparticipación. -----

El plazo de devolución del aporte financiero será de 10 años contados a partir del primer desembolso y con una tasa fija en pesos del 6% anual, y será devuelto mediante retención automática de la Coparticipación de Impuestos y Aportes que eventualmente le correspondieren al Municipio, sin límites y hasta el monto necesario para atender el pago total de cada cuota liquidada. El financiamiento no alcanza a los gastos de mensura, subdivisión y escrituración que serán por cuenta del municipio.--

La asignación de los fondos al municipio se hará con base en los valores resultantes de los procesos de contratación de cada obra, aplicándose una previsión por anticipo del orden del quince por ciento (15%) del monto total de la obra y el saldo restante contra avance de certificación mensual. -----



PROVINCIA DE SANTA FE

La transferencia de los fondos por concepto de anticipo operará contra la acreditación, de parte de LA MUNICIPALIDAD, del contrato refrendado entre ésta y la empresa contratista de obra o por la que se realice por administración a partir de la notificación de LA MUNICIPALIDAD. La transferencia de fondos para el pago de las certificaciones corrientes operará dentro de los 30 días contados desde la acreditación, por ante la DPVyU, del correspondiente certificado de obra debidamente aprobado por las áreas técnicas específicas de LA MUNICIPALIDAD. -----

LAS PARTES suscribirán actas acuerdos particulares respecto de los aspectos operativos específicos no contenidos en el presente, incluso de las condiciones de reconocimientos de redeterminación de precios si correspondieren. Podrán también incrementarse los porcentajes previstos en concepto de anticipo si por aspectos técnicos, de escala o complejidad del proyecto así lo determinan, no pudiendo superarse el 30% del monto total de la obra por este concepto. -----

LA MUNICIPALIDAD deberá acreditar el perfeccionamiento del proceso de avenimiento expropiatorio de la fracción 2 de la cláusula tercera previo desembolso de recursos por parte de LA PROVINCIA.-----

DÉCIMA. RECUPERO. LAS PARTES convienen que los recursos económicos y financieros comprometidos en la operatoria tendrán el carácter de reembolsables y que los mismos serán recuperados conforme el avance del plan de comercialización de los lotes que las mismas acuerden en forma concurrente. -----

LA PARTES analizarán la modalidad de registro, inscripción y asignación de los lotes en forma conjunta y acordarán la modalidad de gestión del cobro de cuotas a sus beneficiarios. El valor de los lotes será establecido sobre la base del valor del suelo más las obras de infraestructura necesarias para su habilitación, más gastos de administración, pudiendo incorporar consideraciones de valor social.-----

DECIMOPRIMERA. LAS PARTES acuerdan analizar la viabilidad de identificar y promover el acceso a alternativas de financiamiento individual para los beneficiarios de la operatoria de lotes, sea vía sistema financiero o no financiero, que permitan complementar la operatoria de gestión de acceso a suelo urbano. A tales fines, analizarán antecedentes preexistentes en otras localizaciones y su viabilidad de implementación como complemento del PROGRAMA MI TIERRA, MI CASA.-----



PROVINCIA DE SANTA FE

DUODÉCIMA: LAS PARTES suscribirán actas acuerdo y convenios particulares para la operativización de las previsiones del presente convenio y para toda actividad que impulsen en forma conjunta, estipulándose los derechos y obligaciones que cada parte asumirá, como asimismo los detalles de su realización para cumplir las finalidades de los mismos. Para el caso concreto LA PROVINCIA lo hará a partir de la Secretaría de Estado del Hábitat y la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, en el marco de las competencias asignadas por las normas vigentes. -----

DECIMOTERCERA: La celebración de este convenio entre las partes, no impide a las mismas celebrar acuerdos y/o convenios con otras instituciones y/u organismos, cuyos objetivos sean concurrentes con los establecidos en el presente.-----

DECIMOCUARTA: VIGENCIA. El plazo de vigencia de este convenio será de dos (2) años, pudiendo ser prorrogado por idéntico instrumento. Cualquiera de las partes podrá rescindir anticipadamente el presente convenio, debiendo en tal caso, cursar notificación fehaciente a la otra con una antelación no menor a 30 días corridos, sin que ello diera lugar a reclamación o indemnización alguna, salvo lo adeudado por la efectiva prestación de los trabajos desarrollados hasta la rescisión del presente. No obstante, la rescisión señalada no afectará las acciones pendientes que no fueran escindidas por LAS PARTES. A su vez, se pacta expresamente, que durante todo el tiempo de vigencia del presente convenio, éste podrá ampliarse o modificarse mediante la suscripción de anexos complementarios, que serán considerados partes integrantes del mismo. -----

En caso de extinción del presente convenio, LAS PARTES se comprometen a desplegar las diligencias razonables con relación a las actividades que se encontrasen en ejecución al momento de operarse aquélla, salvo decisión en contrario adoptada de común acuerdo e instrumentada por escrito.-----

DECIMOQUINTA: LAS PARTES dejan establecido que, en caso de corresponder, someterán el presente convenio o sus consecuentes convenios específicos o actas acuerdo, a la respectiva aprobación del Honorable Concejo Municipal de la ciudad de Santa Fe.

DECIMOSEXTA: LAS PARTES aplicarán e interpretarán el presente acuerdo según los principios de la buena fe contractual, comprometiéndose a solucionar los diferendos



PROVINCIA DE SANTA FE

y/o controversias que pudieran suscitarse, en forma fluida, amistosa y colaborativa; es decir, mediante metodología no adversarial y procurando la no judicialización de todo diferendo. -----

Sin perjuicio de lo expresado precedentemente en caso de un conflicto judicial las partes se someten a la competencia de los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Santa Fe, Provincia Homónima, renunciando expresamente al fuero federal si le pudiere corresponder.-----

DECIMOSEPTIMA: A todos los efectos del presente las partes fijan los siguientes domicilios legales: **LA PROVINCIA** en calle 3 de febrero Nº 2649, de la Ciudad de Santa Fe, Capital de la Provincia homónima y **LA MUNICIPALIDAD** en calle Salta 2951, de la Ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe -----

En prueba de conformidad y fe de lo pactado en cada una de las cláusulas precedentes, previa lectura y ratificación, las partes firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Santa Fe a los 17 días del mes de diciembre de 2012.

GUSTAVO F. LEONE
SECRETARIO DE ESTADO DEL HABITAT

Dr. José Manuel Corral
Intendente

LIC. GUSTAVO F. LEONE
Secretario de Estado del Hábitat

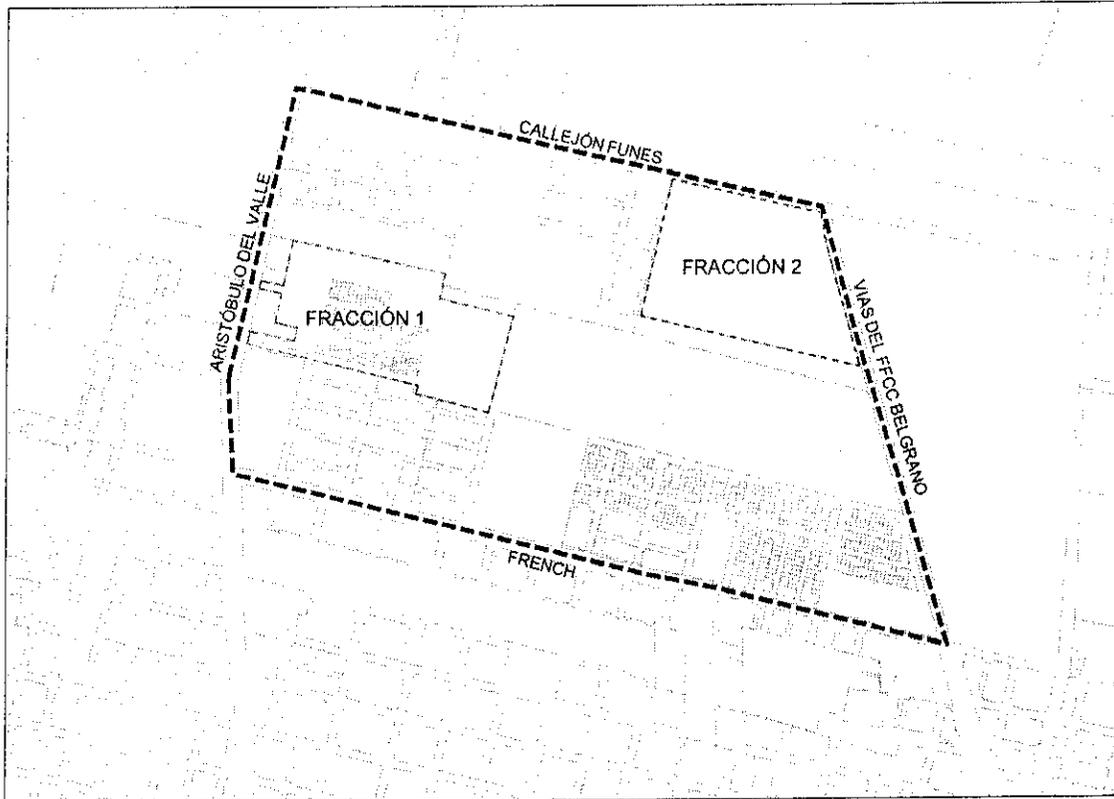
Arq. Sara Lauria
Directora Ejecutiva
Santa Fe Hábitat

ES COPIA
NADIA ALVAREZ OPORTO
Jefa Dpto. Legislación



PROVINCIA DE SANTA FE

ANEXO I. ÁREA DE INTERVENCION (PLANO DEL ÁREA CON IDENTIFICACION DE FRACCIONES)



[Handwritten signatures and initials]



PROVINCIA DE SANTA FE

ANEXO II. ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN FRACCIONES 1 y 2.

