



CONCEJO DELIBERANTE
Municipalidad de Rosario del Tala E.R.
Urquiza N° 257 - Tel.Fax.: (03445) 421755
e-mail: concejodeliberantetala@hotmail.com

ORDENANZA N° 1.013

AUTORIZANDO AL DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN CIRCULO CERRADO

(Texto Ordenado aprobado por ORD1852 del 30/08/2023)

Concejo Deliberante, 22 de Febrero de 2.001

VISTO:

El déficit habitacional existente en esta ciudad y zonas rurales aledañas en relación a la necesidad de la población estable, y;

CONSIDERANDO:

Que es necesario arbitrar los medios para solucionar este imperante déficit, mediante la construcción de viviendas accesibles a todos los sectores de la población, sobre todo aquel de ingresos fijos.

Que los elevados costos en materia de construcción impiden que el Municipio encare por si solo planes de construcción de viviendas y las enajene a precios accesibles y adecuada financiación a los interesados.

Que en el mercado comercial se ha desarrollado con buen resultado el sistema de círculo cerrado, por el cual un grupo predeterminado de interesados realiza un aporte mensual, con la suma de estos aportes pueda adquirir y adjudicarse una unidad de ese bien a un interesado que, al efecto es sorteado.

Que tal sistema ha sido aplicado, por las empresas privadas dedicadas a la construcción de viviendas en terrenos de propiedad de los interesados y exitosamente por otros Municipios de la Provincia.

Que existiendo en el Municipio suficientes propietarios o poseedores de condiciones de obtener un título sano, resultaría posible encarar la construcción de viviendas en terrenos de propiedad de los interesados.

Que a través de la Oficina de Obras Públicas se ha formalizado un proyecto de vivienda mínima que a valores actuales alcanzaría un costo de \$8.000 (Pesos Ocho Mil), por unidad que posibilitaría la formación de círculos de distinta cantidad de meses, con valores de cuotas a diversos sectores de la población.

Que en consecuencia se estimaría conveniente encarar la construcción de viviendas en tal forma, bajo la directa administración y financiación de este Municipio, anteponiendo el interés

social del resultado a todos los intereses de lucro, que no hace al fin del programa destinado a solucionar el déficit habitacional existente.

Que ello permitiría la ocupación de mano de obra de la localidad solucionando un problema social mediante la existencia de fuentes de trabajo.

Que es necesario establecer un sistema que permita que todos los constructores puedan participar de la construcción de viviendas.

Que el Presupuesto de la Mano de Obra, para la construcción de viviendas, será estimado por la Oficina de Obras Públicas para cada una de ellas.

Que de acuerdo a los contratos suscritos dentro del costo de la construcción de viviendas, se estipula que es el Municipio quién determinará el valor de la mano de obra.

Que es de la esencia Municipal la elaboración y aplicación de planes, programas y proyectos sobre políticas urbanísticas y regulación del desarrollo urbano, de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Municipios N° 3.001 (Art. 11°, Inc. 8°).

Que eventualmente el Municipio para concretar la organización e implementación del plan que se aprueba, deberá afrontar gastos, cuya recuperación se operará en definitiva con posterioridad a valores actualizados a través de las cuotas que mensualmente deberán tributarse, por lo que, en definitiva no irroga costos adicionales significativos al erario Municipal.

Por todo ello;

EL CONCEJO DELIBERANTE DE ROSARIO DEL TALA SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

ARTÍCULO 1º: Institúyase un sistema de construcción y ampliación de viviendas sociales solidarias, denominado CIRCULO CERRADO DE VIVIENDAS MUNICIPALES, EN ESTA CIUDAD, que se instrumentará conforme a las bases que por este acto se aprueban y que será administrado y ejecutado por este municipio con el objeto de adjudicar en forma sucesiva a cada suscriptor una vivienda la que será construida en un terreno de su propiedad en el primer caso o realizada sobre una casa-habitación o construcción de su propiedad en el segundo y conforme con las condiciones abajo establecidas y que serán objeto de un contrato individual para cada vivienda. Podrá ser beneficiario de este sistema todo aquel que sea propietario registral del inmueble.-“ **(Modificado por Ord.1611/17)**

ARTÍCULO 2º: Se establecen las siguientes bases para el sistema de construcción y ampliación de viviendas que se instituye por el artículo precedente;

Primero: El número de suscriptores será a) para el plan de construcción de 60 integrantes y b) en el plan de ampliación de 25 integrantes, en todos los casos con arreglo a las situaciones y posibilidades existentes al momento de programar cada círculo.-

Segundo: El suscriptor aspirante al círculo de construcción, deberá aceptar el plano de la vivienda en la modalidad de 50 mts/2 cubierto o presentará su propio plano debidamente aprobado y por la misma superficie con las especificaciones técnicas de la

obra y que integran el contrato individual a celebrar con cada suscriptor, el que firmado por las partes, se declara parte integrante e indisoluble de él.-

Tercero: La obra de construcción y/o ampliación de la vivienda comenzará dentro de los treinta días contados desde que el suscriptor adjudicatario cumplimente además de las cláusulas contractuales las siguientes condiciones: a) entrega del terreno o de la propiedad en las condiciones exigidas, b) con adecuada provisión de agua y energía eléctrica c) Condición de hipoteca en primer grado sobre el lote donde se construye la vivienda a favor de la municipalidad en garantía del saldo de la deuda a la fecha de la constitución u ofrecerá fianza, aval o garantía de dos personas con ingresos suficiente como para en conjunto cubran el monto de la cuota resultante, ambos con recibos de ingreso o certificación de los mismos por parte de Contador Público, todo ello a satisfacción del Municipio.-

Cuarto: Por causas debidamente fundadas o por fuerza mayor la Municipalidad podrá cambiar alguno de los materiales detallados en las especificaciones técnicas obrantes en el anexo I, la construcción de viviendas no incluye el cerrado del lote.-

Quinto: La entrega de la vivienda construida se realizará dentro de los (90) noventa días, contados a partir de la fecha de iniciación de la construcción y siempre que el suscriptor adjudicatario haya cumplimentado los requisitos previstos en el punto tercero, este plazo sólo podrá ser variado por la Municipalidad por las cláusulas siguientes: a) Incumplimiento de sus obligaciones por el suscriptor adjudicatario durante el periodo de construcción; b) Fuerza mayor debido a factores climáticos, falta de material en plaza, huelga de personal afectado a la obra u otras causas no imputables a la misma.-

Sexto: El suscriptor facultará ampliamente a la Municipalidad para administrar y financiar la construcción de la vivienda y en especial para: a) Designar el profesional que dirija la obra; b) Designar y/o controlar al personal que ejecutará la obra; c) Adquirir los materiales necesarios para la obra; d) Adoptar la demás medidas que resulten necesarias para la ejecución, conforme el arte de la construcción y las disposiciones legales que las regulen; e) Designar todos los profesionales que deban intervenir en todos los actos jurídicos y técnicas originadas en la construcción.-

Séptimo: El precio que abonará el suscriptor a la municipalidad por: a) la construcción de la vivienda, será integrado en la cantidad de cuotas mensuales y consecutivas pagaderas del 1 (uno) al 15 (quince) de cada mes en la Tesorería Municipal. El precio de la cuotas se determinará dividiendo el precio total de la vivienda, a valores del mes del sorteo, por la cantidad de suscriptores de cada círculo y b) el proyecto de ampliación será por un monto fijo de pesos expresados en materiales de construcción que serán entregados al suscriptor y cuyo círculo se integrará por veinticinco suscriptores e igual número de cuotas fijas, iguales e inamovibles ya que oportunamente se entregaran materiales por el valor comprometido.-

Octavo: En el caso de la construcción el precio básico de cada cuota y el total del contrato resultante de la cláusula precedente, se ajustará mensualmente en la misma proporción que se opere en un índice que elaborará la Municipalidad y que resultará de promediar mensualmente los valores del material empleado en la construcción, la mano de obra contratada y los gastos operativos que el círculo demande.-

Noveno: No se encuentran autorizados los suscriptores o suscriptores adjudicatarios del Círculo Cerrado de Viviendas a efectuar pagos de cuotas por adelantado o a abonar el precio total de la vivienda por adelantado.- **(Modificado por Ord.1716/19)**

Décimo: El terreno donde se ejecutará la obra o la ampliación deberá estar ubicado dentro del Ejido Municipal. Al momento de la adjudicación de la construcción o la ampliación y antes de iniciarse las mismas el suscriptor adjudicatario acreditará que el inmueble esté al día en materia de impuestos provinciales y tasas municipales.-

Décimo Primero: Por el atraso que incurra el suscriptor en el pago de las cuotas convenidas, deberá abonarlas con la actualización y los intereses diarios que para tales casos prevé el Código Tributario Municipal; asimismo abonará los gastos administrativos que ocasione, como cartas, telegramas, honorarios profesionales etc..-

Décimo segundo: Si el suscriptor no abonara dos cuotas mensuales consecutivas o alternadas, la Municipalidad tendrá derecho a dar por rescindido el contrato. Este quedará rescindido de pleno derecho, sin ningún derecho a reclamo por reintegro o compensación por parte del suscriptor, pudiendo en cambio la Municipalidad reclamar daños y perjuicios que se le irrogan. Los créditos aludidos en la presente cláusula serán garantizados con la hipoteca o las garantías aludidas en el punto tercero, las que en tal caso podrán ejecutarse sin más trámite.-

Décimo tercero: Las adjudicaciones de la construcción y refacción de viviendas se realizarán mensualmente dentro de los cinco días hábiles posteriores al vencimiento de la cuota mensual, en el horario a determinar por el municipio, el cual será dado a conocer fehacientemente antes del sorteo. Dicho sorteo se realizará en forma pública y ante las autoridades que designe la Municipalidad, Para participar en el acto el suscriptor deberá estar al día con el pago de las cuotas mensuales y con las restantes obligaciones pactadas en el contrato. En la suscripción se dará prioridad al suscriptor que no tenga vivienda propia.-

Décimo cuarto: La adjudicación se hará en forma de sorteo con la utilización de un bolillero y de la manera que se explicará previamente en cada acto. Participarán del mismo todos los contratos que reúnan los requisitos de la cláusula precedente, los que se habrán numerado sucesivamente del nº 1 al número mayor resultante de la composición de cada círculo.-

Décimo quinto: En caso de enajenación del inmueble el suscriptor podrá ceder el contrato con la aprobación previa de la Municipalidad y siempre que se encuentre al día con el pago de las cuotas, asumiendo el suscriptor todos los gastos y honorarios que ello irroque.-

Décimo sexto: Todos los impuestos nacionales, provinciales y tasas municipales que graven los contratos de construcción o ampliación de viviendas o los que se establezcan en el futuro serán a cargo exclusivo del suscriptor.-

Décimo séptimo: Los contratos rescindidos conforme al punto décimo segundo o por otras causas, serán nuevamente adjudicados por la Municipalidad a interesados que se incorporen como suscriptores del plan en las condiciones que reglamente el Municipio.-

Décimo octavo: Si antes de la entrega de la construcción de la vivienda terminada, el suscriptor adjudicatario ingresara a la misma bienes, la Municipalidad quedará exenta de toda responsabilidad por pérdidas, robo, deterioro, rotura o destrucción de los

mismos, renunciando expresamente el suscriptor adjudicatario a formalizar reclamo alguno en contra de la Municipalidad por tal causa, tanto judicial como extrajudicial.-

Décimo noveno: En todas las divergencias con respecto a la interpretación y/o ejecución del contrato que se firmará con el suscriptor adjudicatario, las partes se someterán, previamente, a un tribunal de amigable componedores, que estará integrado por (5) cinco personas, (2) dos a designar por los suscriptores, (2) a designar por la Municipalidad y el 5º lugar corresponderá al Sr. Presidente Municipal, sin perjuicio de ello. Las partes se someterán para todas las divergencias contractuales a los Tribunales ordinarios de la ciudad de Rosario del Tala, con exclusión de cualquier otro fuero y/o jurisdicción que pudiere corresponder.- **(Modificado por Ord.1611/17)**

ARTÍCULO 3º: Llamase a un registro de inscripción para todos aquellos profesionales del arte de la construcción que quieran participar de la construcción y/o ampliación de viviendas y que se encuentren inscriptos debidamente, al costo determinado por el Municipio y que de acuerdo al criterio del Tribunal de amigables componedores reúnan los antecedentes, condiciones e idoneidad necesarios. La adjudicación de la construcción y/o ampliación se realizará mediante la confección de un padrón del cual el suscriptor adjudicatario podrá elegir como así también podrá seleccionar un constructor de su confianza que reúna los requisitos mencionados precedentemente y que correrá bajo la exclusiva responsabilidad del suscriptor adjudicatarios, deslindando a la Municipalidad de toda responsabilidad. La mano de obra también podrá ser realizada por personal municipal.-

ARTÍCULO 4º: Los fondos correspondientes al sistema instrumentado por esta Ordenanza serán ingresados e invertidos en cuenta especial extra presupuestaria denominada Fondos de Terceros- Ordenanza nº 06/96, la que se abrirá a tal fin.-

Al momento de la adhesión al círculo de viviendas los suscriptores recibirán una copia de la presente ordenanza, tomando conocimiento y aceptando las condiciones contenidas en esta.

En el contrato de adhesión al círculo deberá quedar constancia de la entrega de la misma.
(Modificado por Ord.1611/17)

ARTICULO 5º: Facultase al DEM para interpretar la presente, reglamentarla en cuanto fuera necesario y aplicarla en casos similares a los parámetros y características aquí establecidos en cuanto no desvirtúen su espíritu. De igual modo podrá diferir, suspender momentáneamente o retardar obligaciones para con las presentes, todo ello en caso de fuerza mayor debidamente acreditada y previa comunicación al Concejo Deliberante.-
(Modificado por Ord.1611/17)

En los casos en que, por motivos de fuerza mayor, no se viera finalizada la construcción de las viviendas en el plazo convenido, el D.E.M. tendrá la facultad para celebrar convenios con los beneficiarios para:

- Prorrogar el plazo de construcción.
- Devolver el dinero abonado por los suscriptores a valor actualizado.
- Hacer entrega del material de construcción y abonar la mano de obra.

- Y cualquier otro acuerdo que crea conveniente, siempre conforme a los parámetros establecidos en la presente Ordenanza, debiendo informar en todos los casos al Concejo Deliberante el acuerdo celebrado.

(Incorporado por Ord.1852/23)

ARTÍCULO 7º: De forma.-

JULIO C. BUIATTI
Secretaria
Concejo Deliberante

GUSTAVO F. BARIDON
Presidente
Concejo Deliberante