

ORDENANZA N° 1.013 – AUTORIZANDO AL DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN CIRCULO CERRADO-

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 circulo 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 pedan 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 suscriptos 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 1°: Institúyase un sistema de construcción de viviendas en esta localidad y zonas aledañas, por el sistema de círculo cerrado, que se instrumentará conforme a las bases que por este acto se aprueben, 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 y conforme a las condiciones abajo establecidas y que serán objeto de un contrato individual para cada vivienda. Podrán ser beneficiarios de este sistema todo aquel que sea propietario registral del inmueble.

ARTÍCULO 2°: Se establecen las siguientes bases para el sistema de construcción de viviendas que se instituye por el Artículo precedente;

Primera: El número de suscriptores lo establecerá la Municipalidad en cada caso, con arreglo a las situaciones y posibilidades existentes al programar cada círculo.

Segunda: La vivienda a construir constará de los ambientes y especificaciones técnicas que integran el contrato individual a celebrar con cada suscriptor, como así el plano y especificaciones técnicas que integran el anexo I de dicho contrato que, firmado por las partes, se declarará parte integrativa e indisoluble de él.

Tercera: El plano que hace referencia la cláusula anterior es el que ha sido confeccionado por la Oficina de Obras Públicas, y que se agrega como Anexo I de esta Ordenanza, junto a las especificaciones técnicas.

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

Quinta: La construcción de viviendas en cada caso comenzará dentro de los treinta (30) días contados desde que el suscriptor adjudicatario cumplimente además de las cláusulas contractuales las siguientes condiciones: **A)** Entrega del terreno en las condiciones exigidas y mensurado; **B)** Provisión de agua corriente; **C)** Condición de hipoteca en primer grado sobre el lote a favor de la Municipalidad en garantía del saldo de la deuda a la fecha de constitución, con cláusula de actualización ante escribano público que se designe.

Sexta: La entrega de vivienda construida se realizará dentro de los noventa (90) días, contados a partir, de la fecha de iniciación de la construcción y siempre que el suscriptor adjudicatario haya implementado los requisitos previstos en la cláusula precedente. Este plazo solo 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 cláusulas no imputable a la misma.

Séptima: 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 dirigirá la obra; **B)** Designar y/o controlar el personal que ejecutará la obra; **C)** Adquirir los materiales necesarios para la obra; **D)** Adoptar las demás medidas que resulten necesarias para la ejecución, conforme al arte de la construcción y las disposiciones legales que la regulen; **E)** Designar todos los profesionales que deban intervenir en todos los actos jurídicos y técnicas originadas en la construcción.

Octava: El precio que abonará el suscriptor a la Municipalidad por la construcción de la vivienda, será integrado en la cantidad de cuotas mensuales pagaderas del uno (1) al diez (10) de cada mes en la Tesorería Municipal. El precio de las cuotas se determinará dividiendo el precio total de la vivienda, a valores del mes de sorteo, por la cantidad de suscriptores de cada círculo. El precio total del contrato a valores del mes de noviembre, asciende a la suma de \$8.000 (Pesos Ocho Mil).

Novena: 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 controlada y los gastos operativos que el círculo demande.

Décima: El suscriptor o suscriptor-adjudicatario, podrá pagar cuotas adelantadas que, en todos los casos, se imputarán a las últimas cuotas pendientes del plan.

En caso de pago contado o cancelación de las cuotas, automáticamente el suscriptor recibirá el beneficio de construcción de la vivienda, y en consecuencia su lugar será ocupado por otro suscriptor que ingrese al mismo plan.

Décima Primera: El terreno donde se ejecutará la obra debiera ubicarse dentro del ejido municipal y cubrir condiciones físicas de aptitud para construir en cuanto altura, no inundabilidad, agua, etc., y además requisitos que comprobará la Municipalidad y que de estar cubiertos, autorizará la expedición del certificado de actitud para construir e ingresar al círculo. Al momento de la adjudicación de la construcción y antes de iniciarse la misma, el suscriptor adjudicatario acreditará: **A)** Que el lote esté al día en materia de impuestos provinciales y municipales; **B)** Que el lote, cuente con escritura a su favor; **C)** Que se hayan tributado los impuestos que irroguen las obras de infraestructura, conexiones de agua, etc., todo a su cargo, para posibilitar la construcción; **D)** Que se hayan tributado los derechos administrativos e impuestos que irrogue la construcción a iniciarse y la apertura del respectivo legajo municipal.

Décima Segunda: 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 prevee el Banco de la Nación Argentina, para las operaciones en giro en descubierto; asimismo abonará los gastos administrativos que ocasione, como cartas, telegramas, honorarios profesionales, etc..

Décima Tercera: 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 aludida en la cláusula Quinta (5°), la que en tal caso podrá ejecutarse sin más trámite.

Décima Cuarta: Las adjudicaciones de la construcción de viviendas se realizarán mensualmente, el día hábil posterior al vencimiento de la cuota mensual, en el horario a determinar por el Municipio, el cual será dado a conocer fehacientemente cuarenta y ocho horas antes del sorteo. Dicho sorteo se realizará en forma pública y ante las autoridades que designe la Municipalidad. Para participar del 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.

Décima Quinta: 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 a ese fin se habrán numerado sucesivamente del N° 1 al número mayor resultante de la composición de cada círculo.

Previamente se excluirán las bolillas correspondientes a contratos que: **A)** Ya obtuvieron adjudicaciones anteriores; **B)** Que estén rescindidos; **C)** Que reconozcan cuotas impagas; **D)** No se acredite la escrituración del terreno en forma, a nombre del titular.

Décima Sexta: 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 en el pago de sus cuotas.

La cesión se realizará ante el escribano público que se designe, asumiendo el suscriptor todos los gastos y honorarios que ello irroge.

Décima Séptima: Todos los impuestos nacionales, provinciales y municipales que graven los contratos de construcción de viviendas a los que se establezcan en el futuro serán a cargo exclusivo del suscriptor.

Décima Octava: Los contratos rescindidos conforme a la cláusula Decima Tercera 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.

Décima Novena: Si antes de la entrega de la construcción de vivienda termiada, el suscriptor-adjudicatario ingresará 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.

Vigésima: En todas las divergencias con respecto a la interpretación y/o ejecución del presente contrato, las partes se someterán, previamente a un tribunal de amigables componedores, que estará integrado por cinco (5) personas, dos (2) a designar por los suscriptores, dos (2) a designar por la Municipalidad y el 5º lugar correspondería al Sr. Presidente Municipal, sin perjuicio de ello, las partes se someten para todas las divergencias contractuales a los tribunales ordinarios de la ciudad de Rosario del Tala, con exclusión a cualquier otro fuero y/o jurisdicción que pudiere corresponder.

ARTÍCULO 3º: Llamase a un registro de inscripción para todos aquellos albañiles que quieran participar de la construcción de viviendas y que se encuentren inscriptos en los registros municipales como contribuyentes, 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 de las viviendas se realizará mediante la confección de un padrón de albañiles y se concederá la obra una vez a cada uno, siguiendo el ordenamiento de dicho padrón, se exigirá a los constructores seguros de vida por accidente de trabajo. La mano de obra también podrá ser realizada por personal municipal.-

ARTÍCULO 4º: La adjudicación de la construcción de viviendas se hará mediante el sistema de sorteo entre todos los constructores inscriptos, el cual se realizará todos los días hábiles posteriores al sorteo de la adjudicación del plan. No participando los constructores que ya han sido adjudicados, hasta tanto no entreguen la obra finalizada.-

ARTÍCULO 5º: Los fondos correspondientes al sistema instrumentado por esta Ordenanza serán ingresados e invertidos en cuenta especial extra presupuestaria denominada Fondos de Terceros-Ordenanza N°06/96, la que se abrirá a tal fin.-

ARTÍCULO 6º: Si un adjudicatario sale sorteado y por alguna razón rechaza su turno se procederá a un nuevo sorteo excluyendo al que rechazó, como así también este plan puede ser transferido a un nuevo adjudicatario en no más de el precio de las cuotas ingresadas por el titular hasta el momento.-

ARTÍCULO 7º: De forma.-