

## ORDENANZA Nº 228/2019

Valle María 23 de Mayo de 2019

### **Visto:**

La permanente demanda de viviendas originado en el sostenido crecimiento demográfico de Valle María, y la problemática que afecta a muchos vecinos de la localidad, que por diferentes motivos, se ven imposibilitados de adquirir un terreno y construir su vivienda; y

### **Considerando:**

Que la vivienda es una necesidad básica para toda familia; y que corresponde que la Municipalidad disponga de los medios necesarios, a fin de posibilitar que muchas de ellas puedan llegar a tener su casa propia, mediante la construcción de viviendas por el sistema de Círculo Cerrado, que ya cumple diez años de vigencia ininterrumpida, y que se implementa con sostenido éxito en nuestra localidad.

Que se entiende necesario incluir algunas modificaciones que permitan ampliar el sector poblacional que pueda acceder a este tipo de beneficios, incluyendo a quienes teniendo casa propia poseen capacidad de ahorro y desean invertir en viviendas para ofrecer en alquiler incrementando la oferta en dicho rubro, hecho que indirectamente beneficia también a quienes necesitan alquilar.

Que por esta modalidad un grupo predeterminado de interesados realiza un aporte mensual equivalente a una proporción del costo de una vivienda unifamiliar, de tal manera, que en forma mensual o bimensual, con la suma de estos aportes se pueda adjudicar y construir una unidad de ese bien a un adherente que al efecto es sorteado.

Que por lo tanto es conveniente encarar la construcción de viviendas unifamiliares bajo la directa administración y ejecución de esta Municipalidad, anteponiendo el interés social del resultado a todos los intereses lucrativos, que no hacen al fin del programa, que es destinado a solucionar la demanda habitacional actual.

Que es facultad y deber de las Corporaciones Municipales disponer en lo relativo a Planeamiento Urbano, la elaboración y aplicación de planes, directivas, programas y proyectos sobre política urbanística y regulación del desarrollo urbano, de acuerdo a lo establecido en la Ley 10027, sus modificatorias y concordantes.

Por ello:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE VALLE MARIA, SANCIONA LA  
SIGUIENTE:

## ORDENANZA

**Art. 1º-** Créase el CIRCULO CERRADO MUNICIPAL PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS N°3, que será instrumentado, administrado y ejecutado por este Municipio, con el objeto de adjudicar en forma sucesiva a cada Suscriptor la construcción de una casa, a cuyo efecto se firmara un contrato individual para cada aspirante, facultándose al Departamento Ejecutivo Municipal (D.E.M.) a formalizar los mismos con cada adherente al CIRCULO CERRADO MUNICIPAL PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS.

A los fines de la aplicación de la presente Ordenanza, en adelante se los denominara "La Municipalidad" y "El Suscriptor", respectivamente.

**Art. 2º-** Establécense las siguientes bases para el sistema de construcción de viviendas que se instituye por el artículo precedente:

- A) El número de Suscriptores lo establecerá la Municipalidad, adecuado a la cantidad de interesados y a la situación y posibilidad actual.
- B) La vivienda a construir constará de los ambientes y especificaciones técnicas que integran el Contrato individual a celebrar con cada Suscriptor. El plano y las especificaciones técnicas integrarán el ANEXO 1 de dicho contrato que, firmado por las partes, se declara parte integrante e indisoluble de él. En el contrato se establecerá las características de las viviendas, que no podrán ser modificadas.
- C) Por causas debidamente fundadas, o de fuerza mayor, la Municipalidad podrá cambiar algunos de los materiales detallados en las especificaciones técnicas que integran el anexo al contrato.

**Art. 3º-** La construcción de la vivienda correspondiente al Suscriptor favorecido en el sorteo, en cada caso comenzara hasta dentro de los treinta días contados desde que el mismo cumplimente además de las cláusulas contractuales, las siguientes condiciones:

- A- Entrega de terreno en las condiciones exigidas, mensurado, con la titularidad a nombre del Suscriptor o en su defecto, el boleto de compra venta, en cuyo caso la

hipoteca a que se refiere el punto "C", deberá constituirse sobre otro bien inmueble.

B- Provisión de electricidad y agua corriente en el mismo.

C- Constitución de hipoteca en primer grado a favor de la Municipalidad en garantía del saldo adeudado, sobre el lote donde se construirá la vivienda, o sobre otro inmueble propio o de otra persona.

D- Los gastos originados para efectivizar el cumplimiento de las cláusulas precedentes, serán por cuenta del Suscriptor.

**Art. 4º-** La entrega de la vivienda se realizará dentro del plazo de ciento ochenta días, contados desde la fecha de inicio de la construcción. Este plazo solo podrá ser variado por la Municipalidad por las siguientes causas

- a) incumplimiento de la obligaciones del Suscriptor
- b) fuerza mayor debido a factores climáticos, falta de materiales en plaza, huelga del personal afectado a la obra, u otras causas no imputables a la misma.

**Art. 5º-** El gobierno, administración y ejecución del CIRCULO CERRADO MUNICIPAL PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS será responsabilidad del Departamento Ejecutivo Municipal (D.E.M) que tendrá las siguientes funciones:

- a) Dictar el reglamento interno de cada plan de ahorro.
- b) Administrar los fondos aportados por los Suscriptores, que bajo el sistema de fondo común se destinan a la construcción de viviendas;
- c) Firmar contratos con los terceros, y con los Suscriptores.
- d) Aprobar las modificaciones a los proyectos de obra y controlar su cumplimiento;
- e) Controlar el estado y avance de las obras.
- f) Aprobar la admisión de los aspirantes a formar cada grupo de ahorro según condiciones de ingreso;
- g) Disponer la adjudicación de las viviendas de acuerdo a esta normativa;
- h) Exigir a los adherentes las garantías necesarias y suficientes en resguardo del fondo;
- i) Liquidar cada uno de los planes de ahorro que terminan su vigencia.;
- j) Disponer y reglamentar planes de pago de carácter general y extraordinarios, para aquellos adherentes que posean deuda en mora con cada uno de los Planes de Ahorro. Éstos podrán ser, sin que esta descripción se considere taxativa: por prorrateo de la deuda morosa en las cuotas del plan aun no vencidas, o su traslación a la finalización de las cuotas originales del plan, o en cuotas cuyo

número, extensión, vencimiento sea determinadas independientemente del plan, o una combinación de estas opciones;

k) Todas aquellas otras consagradas en esta Ordenanza, o que resulten por la aplicación de la misma.

**Art. 6°.-** Los recursos del CIRCULO CERRADO MUNICIPAL PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS se integrarán por:

- a) Aportes de los adherentes, en cuotas mensuales.
- b) Intereses, recargos y penalidades por pago fuera de término o por la pérdida del carácter de adherente;
- c) Sobrantes generados por un mejor aprovechamiento de los recursos, por una reducción de precios de compra.
- d) Todo otro ingreso eventual o extraordinario.

**Art. 7°.-** El precio que abonará El Suscriptor a La Municipalidad por la construcción será el que resulte de sumar todos los costos de materiales, mano de obra, gastos administrativos, planos de construcción, honorarios de Profesionales y toda otra erogación que sea necesaria, y será integrado con la cantidad de cuotas mensuales asumidas, pagaderas del día uno (1) al quince (15) de cada mes en la Tesorería Municipal.

El precio total del contrato será el equivalente a pesos de curso legal, correspondientes el cincuenta por ciento a la cantidad que establezca el contrato de unidades de bolsas de cemento de cincuenta kilos, al valor precio promedio, de los corralones de Valle María y zona y el cincuenta por ciento en barra de hierro de diez milímetros por doce metros, precio promedio de los corralones de Valle María y zona.

El precio de la cuota resultará de dividir el precio total por la cantidad de cuotas del contrato.

El precio total y el valor de la cuota se ajustará mensualmente en un cincuenta por ciento de acuerdo a la variación de los precios promedio de los corralones de Valle María y zona del cemento en bolsas de cincuenta kilos, y en un cincuenta por ciento de acuerdo a la variación promedio de los precios de la barra de hierro de diez milímetros por doce metros, precio promedio de los corralones de Valle María y zona, variaciones que determinarán el incremento o disminución a aplicar.

**Art. 8°.-** La cuota no podrá ser superior al treinta por ciento de los ingresos declarados por el grupo familiar.

En los casos en que el importe de la cuota supere dicho porcentaje de los ingresos, el adherente podrá obtener el derecho a participar del sistema previa presentación de un garante o codeudor solidario, solvente, a satisfacción del D.E.M.

**Art. 9°.-** El tiempo de duración del CÍRCULO CERRADO MUNICIPAL PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS, estará limitado por el tiempo que demande la construcción, pago y escrituración total a favor de todos los adjudicatarios inscriptos.

**Art. 10°.-** Si de la liquidación total del plan, resultaren excedentes, los mismos serán destinados a otro plan de vivienda, asistencia social, salud pública, y educación de la localidad de Valle María.

**Art. 11°.-** Podrán ser adherentes las personas físicas con domicilio real no menor a 5 (cinco) años en la localidad, o en su defecto con menor tiempo cuando sean oriundos de Valle María.

El D.E.M. quedará facultado para aceptar como adherentes, en el caso de no alcanzar la cantidad considerada necesaria para el grupo, y en carácter de inversionistas, a cualquier persona física que viva o no en la localidad, aún que sea propietario de vivienda. En este caso el adherente deberá indefectiblemente aportar el terreno y formará parte del último grupo de Suscriptores en recibir una vivienda.

**Art. 12°.-** Los Suscriptores deberán tener capacidad económica suficiente, que a juicio del D.E.M. les permita cumplir sus obligaciones y no hagan peligrar la subsistencia del fondo, y cumplir con los requisitos que rijan en el contrato. A tal efecto el D.E.M. deberá solicitar del postulante a Suscriptor la documentación que considere necesaria para comprobar la referida solvencia. Luego de aprobada la solicitud, los adherentes suscribirán un contrato con el D.E.M. El contrato irá acompañado de copia del plano –aprobado y firmado por personal idóneo-y especificaciones técnicas.

**Art. 13°.-** El Suscriptor que resulte sorteado, deberá acreditar la titularidad registral de su terreno, o boleto de compra venta, dentro de los 60 días de haber sido beneficiado. Una vez adjudicada la vivienda, y antes de comenzar la construcción de la misma, deberá constituir hipoteca a favor de la Municipalidad de Valle María por el saldo del precio adeudado, siempre que el mismo supere el 20% (veinte por ciento) del valor de la vivienda. Si no excede dicho monto quedará a criterio del D.E.M. la garantía a exigir.

**Art. 14°.-** Si existieren aspirantes que mediante el estudio socioeconómico realizado por la Oficina de Desarrollo Social del Municipio, demuestren estar en condiciones de afrontar el pago de las cuotas de una vivienda, pero que a su vez, se comprueba que no tiene posibilidades de aportar el terreno, el DEM elevará al Concejo Deliberante los casos planteados, a fin de evaluar y decidir, la enajenación de terrenos con esta finalidad. El aspirante que acceda a esta posibilidad, se hará cargo de pagar un veinte por ciento más de cuotas. En ese caso no se escriturará hasta que el Suscriptor abone la totalidad de su plan.

**Art. 15°.-** El terreno donde se ejecutará la obra deberá cubrir condiciones físicas de aptitud para construir en cuanto a que no tenga desniveles que impidan la construcción, que no sea inundable, y demás requisitos que comprobará la municipalidad y que de estar cubiertos, autorizará la expedición del certificado de aptitud para construir. Entre el momento de la adjudicación de la construcción y el de iniciarse la misma, el Suscriptor – adjudicatario acreditará: a) Que la propiedad sobre la que se edificará, está al día en materia de tributos provinciales y municipales; b) Que se han tributado los impuestos y derechos que irroguen las obras de infraestructura, conexiones de agua, etc., todo a su cargo, para posibilitar la construcción; c) Que se han tributado los derechos administrativos e impuestos que irroguen la construcción a iniciarse y la apertura del respectivo legajo Municipal.

**Art. 16°.-** El Suscriptor facultará ampliamente a La Municipalidad para administrar la construcción de la vivienda y en especial para: a) Designar el personal y profesional que dirigirá la obra; b) Designar y contratar el personal que ejecutará la obra; c) Adquirir los materiales necesarios para la obra; d) Adoptar las demás medidas que resultan necesarias para la ejecución de la obra, conforme al arte de la construcción y las disposiciones legales que la regulan; e) Designar todos los profesionales que deban intervenir en todos los actos jurídicos y técnicos originados en la construcción.

El D.E.M. ejercerá la administración de los recursos por sí mismo, conforme a las normas generales de contabilidad.

**Art. 17°.-** La totalidad de los gastos y trámites inherentes a la constitución de hipotecas, seguros o cualquier otra garantía constituida, así como a su cancelación, estarán a exclusivo costo, cargo y gestión del Suscriptor adherente.

**Art. 18°.-** El Suscriptor o Suscriptor – Adjudicatario, podrá pagar cuotas adelantadas. El adelanto de cuotas o el pago total, no otorgará prioridad para la

construcción, sino que será adjudicado por sorteo, en igualdad de condiciones que los demás Suscriptores.

**Art. 19°.-** Las adjudicaciones del CIRCULO CERRADO MUNICIPAL PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS, se realizarán mensual o bimestralmente, o de acuerdo a las características de cada círculo, cantidad de Suscriptores, etc. según lo determine el D.E.M. Cada sorteo, tendrá lugar dentro de los ocho días hábiles posteriores al vencimiento de la cuota mensual, en el horario a determinar por el D.E.M., el cual será dado a conocer fehacientemente al menos 24 horas antes del sorteo.-

Dicho sorteo se realizará en forma pública y ante el personal administrativo que designe el D.E.M.

Para participar del sorteo, El Suscriptor deberá estar al día en el pago de las cuotas mensuales y con las restantes obligaciones pactadas en el contrato.

**Art. 20°.-** La adjudicación se hará en forma de sorteo con la utilización de un sistema a determinar, 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 los números correspondientes a contratos que: A) Ya obtuvieron adjudicaciones anteriores; B) Que estén rescindidos; C) Que tengan cuotas vencidas impagas; D) Que sin estar incursos en ninguna de las condiciones anteriores, hayan solicitado no participar del sorteo en forma expresa y formal;

**Art. 21°.-** Tendrán prioridad de adjudicación todos los Suscriptores que no sean poseedores de viviendas al momento de la conformación del círculo, pudiendo incorporarse quienes sean titulares de vivienda solamente luego de agotado el listado de quienes no sean titulares de vivienda propia. La Municipalidad, asimismo, tendrá la facultad de evaluar la prioridad de cada Suscriptor, tomando como referencia lo siguiente:

**Orden de prioridad 1:** Adherentes a cargo de grupo familiar, con hijos menores a cargo o a cargo del cuidado de familiares con capacidades diferentes, para quienes la vivienda construida mediante el círculo tenga finalidad de vivienda única.

**Orden de prioridad 2:** Grupo conviviente, dos personas, para quienes la vivienda construida mediante el círculo tenga finalidad de vivienda única.

**Orden de prioridad 3:** Adherentes solteros, sin hijos y sin familiares con capacidades diferentes a cargo, para quienes la vivienda construida mediante el círculo tenga finalidad de vivienda única.

**Orden de prioridad 4:** Inversores, entendiéndose como tales, dos sub grupos: a) las personas o familias de Valle María que, teniendo capacidad de ahorro estén interesadas en invertir en viviendas para ofrecer en alquiler incrementando la oferta en dicho rubro, hecho que indirectamente beneficia también a quienes necesitan alquilar y b) otros inversores, que de acuerdo a lo que reglamente el D.E.M. sean necesario incorporar para completar el cupo. El sub grupo a) tendrá prioridad en el orden de adjudicación sobre el sub grupo b) que participará de los sorteos en último término.

Los criterios de prioridad deben interpretarse de manera que recién, una vez completadas las adjudicaciones para el primer grupo de adherentes, es decir los agrupados en el segmento de orden de prioridad 1 se pasará al siguiente y así sucesivamente hasta liquidar la totalidad del plan.

En el transcurso de la duración del CÍRCULO CERRADO MUNICIPAL PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS, El Suscriptor podrá pasar de un segmento de prioridad a otro en función de los cambios, fehacientemente comprobables en sus condiciones personales.

**Art. 22°.-** Todos los impuestos nacionales, provinciales y municipales que graven los contratos de construcción de viviendas o los que se establezcan en el futuro serán a cargo exclusivo del Suscriptor.

**Art. 23°.-** Por el atraso en que incurra el Suscriptor en el pago de las cuotas convenidas, deberá abonarlas con la actualización y los intereses diarios, que para tales prevé el Código Tributario Municipal; asimismo abonará los gastos administrativos que ocasione, como cartas, telegramas, honorarios profesionales, etc.-

**Art. 24°.-** Si el Suscriptor no abonara TRES (3) cuotas mensuales consecutivas o CINCO (5) alternadas, la Municipalidad tendrá derecho a dar por rescindido el contrato, este quedará rescindido de pleno derecho, sin ningún derecho o reclamo por reintegro o compensación, por parte del Suscriptor, pudiendo en cambio la Municipalidad reclamar los daños y perjuicios que la falta de actitud solidaria del beneficiario le irrogaran.

**Art. 25°.-** Las plazas correspondientes a contratos rescindidos conforme al Artículo 24º o por otras causas, podrán ser adjudicados por el D.E.M. a interesados que se incorporen como Suscriptores del plan en las condiciones que reglamente la misma.

**Art. 26°.-** En caso de enajenación del inmueble, el Suscriptor podrá ceder el derecho emergente del contrato con la aprobación previa y expresa del D.E.M. y siempre que se encuentre al día con el pago de sus cuotas. La cesión se realizará ante

Escribano Público que se designe, asumiendo El Suscriptor todos los gastos y honorarios que ello irroge.

**Art. 27°.-** Si antes de la entrega de la construcción, El Suscriptor – Adjudicatario ingresara a la misma bienes, la Municipalidad quedará exenta de toda responsabilidad por pérdida, 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.

**Art. 28°.-** En todas las divergencias con respecto a la interpretación 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 el D.E.M. 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 Diamante, con exclusión a cualquier otro fuero y jurisdicción que pudiere corresponder.

**Art. 29°.-** Facúltese al PRESIDENTE MUNICIPAL para interpretar la presente, reglamentarla en cuanto fuere necesario y aplicarla en casos similares a los parámetros y características aquí establecidos en cuanto no desvirtúen su espíritu.-

**Art. 30°.-** Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.-