

ORDENANZA N° 957
CERRITO, 26 de julio de 2017

VISTO:

El sostenido crecimiento demográfico de Cerrito, lo que origina la permanente demanda de viviendas, y;

CONSIDERANDO:

Que corresponde que la Municipalidad disponga de los medios necesarios, a fin de posibilitar que numerosas familias puedan llegar a tener su casa propia, mediante la construcción de viviendas por el Sistema de Círculo Cerrado próximo a cumplir sus veinte años de vigencia ininterrumpida, y que se implementa con sostenido éxito en la localidad.

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, con la suma de estos aportes se pueda construir y adjudicarse una unidad de ese bien a un interesado que, al efecto es sorteado.

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

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 hace al fin del programa, que es destinado a solucionar la demanda habitacional existente.

Que es facultad y deber de las corporaciones municipales disponer en lo relativo a Desarrollo Urbano la elaboración y aplicación de planes, directivas, programas y proyectos sobre política urbanística y regulación del desarrollo urbano.

POR ELLO:

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE CERRITO,
sanciona con fuerza de:**

ORDENANZA

ARTICULO N°1: Crease el Círculo Cerrado N° 5 de Construcción de Viviendas, 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 firmará un contrato individual para cada aspirante a vivienda, facultándose al Departamento Ejecutivo a formalizar los mismos con cada interesado. A los fines de la aplicación de la presente Ordenanza, en adelante se los denominará, “la Municipalidad” y “el Suscriptor” respectivamente.-

ARTICULO N°2: Establecense 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, con adecuación a la situación y la posibilidad actual.
- B): 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 las Especificaciones Técnicas que integran en Anexo I de dicho contrato que, firmado por las partes, se declara parte integrante e insoluble de él. Para el Círculo Cerrado n° 5 se implementará el denominado “Casa Modelo Estandarizado” cuyas especificaciones se adjuntan a la presente Ordenanza.-
- C): Las características del modelo estandarizado no podrán ser modificadas.-

ARTICULO N°3: 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.-

ARTICULO N°4: La construcción de la vivienda correspondiente al SUSCRIPTOR favorecido en el sorteo, en cada caso comenzará hasta dentro de los treinta días contados desde que el mismo cumplimente además de las cláusulas contractuales, las siguientes condiciones: A) Entrega del terreno en las condiciones exigidas con la titularidad a nombre del SUSCRIPTOR y mensurado; B) Provisión de electricidad y agua corriente en el mismo; C) Constitución de Hipoteca en primer grado sobre el lote a favor de la Municipalidad, en garantía del saldo adeudado a la fecha de constitución, con cláusula de actualización y ante Escribano Público. Los gastos originados para efectivizar el cumplimiento de las cláusulas precedentes serán por cuenta del suscriptor adjudicatario.-

ARTICULO N°5: La entrega de la vivienda construida se realizará hasta dentro del plazo de ciento ochenta días, contados desde la fecha de iniciación de la construcción y, siempre que el SUScriptor - ADJUDICATARIO haya cumplimentado los requisitos previstos en la cláusula segunda. Este plazo solo podrá ser variado por la MUNICIPALIDAD por las siguientes causas: a) Incumplimiento de sus Obligaciones por el SUScriptor - ADJUDICATARIO durante el período de construcción; b) Fuerza mayor debido a factores climáticos, falta de material en plaza, huelga del personal afectado a la obra u otras causas no imputables a la misma.-

ARTICULO N°6: El suscriptor facultará ampliamente a la Municipalidad para administrar y ejecutar la construcción de la vivienda y en especial para: A) Designar al profesional que dirigirá y supervisará la obra. B) Designar y/o contratar al personal que ejecutará la obra. C) Adquirir los materiales necesarios para la ejecución de la obra. D) Adoptar las demás medidas que resulten necesarias para la ejecución de la obra, conforme al arte de la construcción y a las disposiciones legales que la regulen. E) Designar todos los profesionales que deben intervenir en todos los actos jurídicos y técnicos originados por la construcción.-

ARTICULO N°7: El precio que abonará el SUScriptor a la MUNICIPALIDAD, por la construcción de la vivienda será integrado en la cantidad de cuotas que establezca el contrato, las que serán pagaderas del Uno al Veinte de cada mes, en la Tesorería Municipal. El precio de las cuotas convenidas será el equivalente a pesos de curso legal correspondientes a la cantidad que establezca el contrato de unidades de bolsas de cemento de cincuenta kilos valor mejor precio mayorista plaza Cerrito o Paraná, por cada cuota; de donde surge que el precio total del contrato es el equivalente al valor de la cantidad de bolsas de cemento de cincuenta kilos que se acuerde entre las partes. Estos precios solamente incluyen material, mano de obra, honorarios del proyecto y dirección de obra de una vivienda según el plano que formará parte del contrato. Cada 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 aspirante podrá obtener el derecho a participar del programa previa presentación de un garante o codeudor solidario, solvente, a satisfacción de la Municipalidad.-

ARTICULO N°8: El precio de cada cuota y el total del contrato, establecidos en la cláusula precedente, se ajustará mensualmente de acuerdo a la variación del precio de la bolsa de cemento de cincuenta kilos mejor precio mayorista plaza Cerrito o Paraná. El precio se publicará mensualmente en la página web oficial de la Municipalidad: www.cerrito.gob.ar-

ARTICULO N°9: El SUScriptor o SUScriptor - ADJUDICATARIO, solo podrá pagar cuotas adelantadas, que en todos los casos se imputarán a las últimas cuotas pendientes del plan, o

realizar la cancelación total del contrato previa solicitud por escrito. El Departamento Ejecutivo determinará en cada caso la viabilidad de la aceptación o denegación de la solicitud planteada.-

ARTICULO N°10: Tendrán prioridad de adjudicación todos los aspirantes que no sean poseedores de viviendas al momento de la conformación del Círculo Cerrado N° 5, pudiéndose incorporar 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 para la adjudicación de la vivienda a través del sorteo, debiendo confeccionar previamente un listado de suscriptores que participaran del mismo, el que será exhibido durante el Acto público de Sorteo. Para poder participar del sorteo el SUSCRIPTOR deberá haber acreditado fehacientemente ante la Municipalidad la titularidad del terreno y estar al día con el pago de las cuotas.-

ARTICULO N°11: Por el atraso en que incurra el SUSCRIPTOR en el pago de las cuotas convenidas, deberá abonar la actualización y/u otros costos que para tales casos prevé la Ordenanza Impositiva vigente para el atraso en el Pago de la Tasa General Inmobiliaria; asimismo, abonará los gastos administrativos que ocasionó, como cartas, telegramas, honorarios profesionales, etc.-

ARTICULO N°12: Si el SUSCRIPTOR no abonara dos cuotas mensuales consecutivas, o tres alternadas, la MUNICIPALIDAD tendrá derecho a dar por rescindido el Contrato, previo requerimiento fehaciente del pago, intimándolo al cumplimiento dentro de los quince (15) días corridos de la recepción de la intimación. Vencido el plazo sin la efectivización del pago, el contrato quedará rescindido de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial y sin derecho a ningún reclamo por reintegro o compensación por parte del SUSCRIPTOR, pudiendo la MUNICIPALIDAD reclamar daños y perjuicios que se le irrogaran. En caso de estar adjudicada y entregada la vivienda se procederá a la ejecución judicial de la Hipoteca.-

ARTICULO N°13: Las adjudicaciones de construcción de viviendas se realizarán mensualmente el primer día hábil posterior al vencimiento para el pago de las cuotas, en lugar y horario a confirmar en forma pública y por ante Escribano Público que designará la MUNICIPALIDAD. La adjudicación se hará mediante la forma de sorteo, con utilización de un bolillero y de la manera que se explicará previamente en cada acto. Participarán del mismo todos los contratos incluidos en el listado según lo determina el artículo N°10, que a ese fin se habrán numerado sucesivamente. El suscriptor que obtuvo la adjudicación de la construcción en un sorteo, no participará de los restantes, debiendo excluirse de los mismos su número de contrato.-

ARTICULO N°14: En caso de enajenación del inmueble, el suscriptor podrá ceder el contrato con la aprobación previa de la Municipalidad. La cesión se realizará por ante el Escribano que designe la Municipalidad, asumiendo el suscriptor todos los gastos y honorarios que ello irroque.-

ARTICULO N°15: Todos los impuestos nacionales, provinciales y municipales que graven los contratos de construcción de viviendas, y los que se establezcan en el futuro, serán a cargo exclusivo del suscriptor.-

ARTICULO N°16: Los contratos rescindidos conforme a la cláusula del artículo N°: 12 o por otras causas, incluida la decisión del SUSCRIPTOR de no continuar con el contrato, serán nuevamente adjudicados por la MUNICIPALIDAD a interesados que se encuentren inscriptos en el Registro de Demanda de Viviendas que posee la Municipalidad.-

ARTICULO N°17: Cualquier cuestión que se suscite con motivo de la celebración, ejecución o interpretación del Contrato a celebrarse, se someterá a los Tribunales Ordinarios de Paraná, con renuncia a todo otro fuero o jurisdicción. A tal efecto, se constituirán domicilios especiales en el contrato, en los que resultaran validas todas las notificaciones, intimaciones, diligencias judiciales o extrajudiciales, mientras no sean variados con notificación fehaciente a la otra parte.-

ARTICULO N°18: Facultase al Departamento Ejecutivo 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.

ARTICULO N°19: Comuníquese, regístrese, publíquese y archívese.-