

HONORABLE  
CONCEJO DELIBERANTE

JUSTINIANO POSSE

ORDENANZA N° 29/22

Honorable Concejo Deliberante, Justiniano Posse, a los siete días del mes de setiembre del año dos mil veintidós.

**VISTO:**

La ley Orgánica Nro. 8102 (con las modificatorias de las leyes Nro. 8128, 8232, 8233, 8442, 8753, 8864) art. 30 inc. 19 ; Convenio de Financiamiento para la Construcción de Viviendas "Programa 10.000 viviendas", línea vivienda semillas Municipios de fecha 12 de mayo de 2022, celebrado con el Ministerio de Promoción del Empleo y de la Economía Familiar de la Provincia de Córdoba; y la Adenda de dicho convenio de fecha 9 del mes de agosto de 2022 Y,

**CONSIDERANDO:**

Que el Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Justiniano Posse Mediante Ordenanza Municipal N° 16/22 ratificó el convenio celebrado entre el Gobierno de la Provincia de Córdoba, a través del Ministerio De Promoción del Empleo y la Economía Familiar y el Intendente Municipal de Justiniano Posse, por el cual le fue asignado a nuestra localidad los recursos para la construcción de 8 viviendas Semilla.

Que con fecha 9 de agosto de 2022, el Sr. Intendente Municipal, Víctor Gerardo Zuin firmó junto a la Ministra De Promoción del Empleo y la Economía Familiar, Cra. Laura Jure una adenda a Convenio de Financiamiento para la Construcción de Viviendas " PROGRAMA 10.000 VIVIENDAS" – "LINEA VIVIENDA SEMILLA MUNICIPIOS" conforme Decreto Provincial N° 373/2, modificado por Decreto 822/22, el cual establece que el Gobierno de La Provincia de Córdoba remitirá los fondos a los Municipios; además estableció que la ejecución de las unidades habitacionales estará a cargo de los Municipios, por si o por intermedio de terceros, a cuyo fin podrá realizar las contrataciones que resulten necesarias, de conformidad a los planos, especificaciones

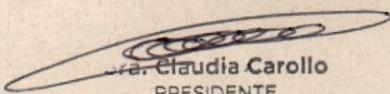
  
**Gisela Fea**

Secretaria

Honorable Concejo Deliberante

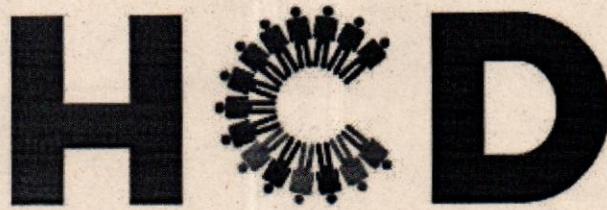
9 de Julio 915 • Tel.: (3537) 514486

[www.justinianoposse.gob.ar](http://www.justinianoposse.gob.ar)

  
Claudia Carollo

PRESIDENTE

Honorable Concejo Deliberante



HONORABLE  
**CONCEJO DELIBERANTE**  
JUSTINIANO POSSE

técnicas y condiciones generales y particulares que a tal efecto establece la reglamentación.-

Que la empresa Viviendas TecnoHouse de Sistemas de Viviendas Tecnohogar S.R.L. con domicilio en calle Iraola 925 de la Ciudad de Venado Tuerto, provincia de Santa Fe, elevo a la Municipalidad de Justinián Posse una Propuesta para la ejecución de viviendas en el marco del "PROGRAMA 10.000 VIVIENDAS" - "LINEA VIVIENDA SEMILLA MUNICIPIOS"; dichas viviendas de conformidad a los planos, especificaciones técnicas y condiciones generales y particulares que a tal efecto establece la reglamentación.-

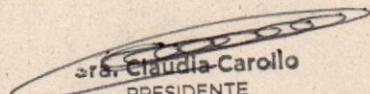
Que, la conveniencia de la mencionada propuesta, radica en que la empresa cumplimenta con todos los requerimientos estableciendo por el Ministerio De Promoción del Empleo y la Economía Familiar; y que por ellos se encuentra autorizado para ejecutar unidades habitacionales en el "PROGRAMA 10.000 VIVIENDAS" - "LINEA VIVIENDA SEMILLA MUNICIPIOS";

Que el precio ofrecido por la Empresa Viviendas TecnoHouse de Sistemas de Viviendas Tecnohogar S.R.L por cada vivienda, es de Pesos Tres millones Doscientos Treinta y nueve mil novecientos noventa y dos (\$3.239.992).

Que, en su mérito, corresponde señalar la conveniencia económica, en la contratación de la Empresa Viviendas TecnoHouse de Sistemas de Viviendas Tecnohogar S.R.L. con domicilio en calle Iraola 925 de la Ciudad de Venado Tuerto, provincia de Santa Fe.

  
**Gisela Fea**  
Secretaria  
Honorable Concejo Deliberante



  
Srta. Claudia Caroiló  
PRESIDENTE  
Honorable Concejo Deliberante



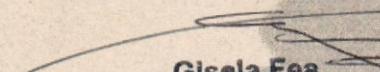
HONORABLE  
**CONCEJO DELIBERANTE**  
JUSTINIANO POSSE

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
EN USO DE SUS ATRIBUCIONES SANCIONA CON FUERZA DE  
ORDENANZA

**ARTÍCULO 1º.-** AUTORIZAR al departamento ejecutivo Municipal a suscribir con la empresa Viviendas TecnoHouse de Sistemas de Viviendas Tecnohogar S.R.L. con domicilio en calle Iraola 925 de la Ciudad de Venado Tuerto, provincia de Santa Fe; un convenio para la Fabricación y Armado de una Vivienda de 28.96 mtrs<sup>2</sup> en el marco del "PROGRAMA 10.000 VIVIENDAS" – "LINEA VIVIENDA SEMILLA MUNICIPIOS"; dicho convenio figura como anexo 1 y es parte integrante de la presente Ordenanza Municipal.-

**ARTÍCULO 2º.-**Comuníquese al Departamento Ejecutivo, Publíquese, Regístrese y Archívese.

  
**Gisela Fea**  
Secretaria  
Honorable Concejo Deliberante



  
Sra. Claudia Carollo  
PRESIDENTE  
Honorable Concejo Deliberante



Entre **Viviendas TecnoHouse de Sistemas de Viviendas Tecnohogar S.R.L.**, con domicilio en calle **Iraola 925** de la ciudad de **Venado Tuerto**, provincia de **Santa Fe**, por una parte y en adelante llamada **LA CONTRATISTA** y el/la **Sr./Sra. MUNICIPALIDAD DE JUSTINIANO POSSE PLAN SEMILLA** titular del **C.U.I.T. 30999115868** con domicilio real en **BELGRANO Y GUEMES** de la ciudad de **Justiniano Posse**, provincia de **Cordoba** por otra parte y, en adelante llamada **EL COMITENTE**, se conviene la celebración del presente contrato, el que se registrá por lo dispuesto por las cláusulas y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil en lo que fuera pertinente.

**PRIMERA:**

EL COMITENTE solicita a LA CONTRATISTA :

A. La fabricación de elementos constitutivos de una vivienda **MODELO MODELO 3000 / 28,96 mts2 INTERNOS**, de **28,96 m2** de superficie cubierta, medidas interiores en metros y conforme las condiciones técnicas que se señalan en el **ANEXO I**, que forma parte integrante del presente contrato. B. El armado de la vivienda a que se refiere el punto A.

El presente contrato no involucra una vivienda llave en mano, encontrándose sujeto a las condiciones particulares de cada caso.

**LA CONTRATISTA** se obliga al cumplimiento del objeto solicitado, fijando ambas partes que la fabricación de los elementos constitutivos y el armado de la vivienda, constituyen un solo objeto contractual único e inescindible. La descripción de los elementos constitutivos se señalan en el **ANEXO III** del presente contrato, formando parte del mismo.

El armado de la vivienda no incluye la base o platea sobre la que se plantará la misma, siendo la ejecución de la misma por cuenta y costo de EL COMITENTE.

En tal sentido **EL COMITENTE** se obliga a la realización de la base, con materiales adecuados y suficientes, que permitan el armado de la vivienda sobre la mencionada platea, todo ello conforme al **ANEXO IV** del presente contrato, siendo los datos y demás condiciones del terreno responsabilidad exclusiva de **EL COMITENTE** y no sujetos a verificación por parte de **LA CONTRATISTA**.

Asimismo queda bajo responsabilidad de **EL COMITENTE** la realización de la carpeta interior de la vivienda que permite la fijación de las paredes impidiendo que las mismas sufran roturas o desplazamientos y ello, en un plazo de 24 horas a partir de la fecha de armado de los elementos constitutivos, objeto de este contrato.

Sera obligación de **EL COMITENTE**, el mantenimiento de todos los elementos constitutivos de la vivienda luego de su armado y entrega, así como las condiciones sus sellados, para evitar los efectos que pudieren afectarlos incluyendo sin limitar humedades, resecamiento, agrietamiento y deformación de las maderas, así como eventuales plagas.

**SEGUNDA:**

Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula PRIMERA, **EL COMITENTE** solicita a **LA CONTRATISTA**, la modificación del modelo señalado conforme lo siguiente:

- 1 Dormitorio ----- 3,60m x 2,90m
- 1 Baño ----- 1,90m x 1,80m
- 1 Pasillo ----- 1,90m x 0,95m
- 1 Cocina-Comedor ----- 3,80m x 3,50m

Siendo la misma acorde a sus necesidades habitacionales. **LA CONTRATISTA** acepta las modificaciones en la medida que no obliguen al cambio de las condiciones técnicas del **ANEXO I** antes mencionado y adjunto. **EL COMITENTE** se obliga a mantener la descripción y constitución del objeto contratado y mantener la misma al momento del armado de la vivienda. Todo ello conforme el **ANEXO II** que se acompaña al presente.

**TERCERA:**

Siendo que LA CONTRATISTA se hace cargo del armado de la vivienda, en lote o terreno de propiedad de EL COMITENTE o sobre el cual la misma tuviere derecho, el mismo deberá indicar ubicación geográfica y acreditar vinculación con el lugar de posterior armado de la vivienda y medidas del mismo. Estas últimas se agregan en el ANEXO IV, siendo su precisión y justeza de responsabilidad de EL COMITENTE.

LA CONTRATISTA puede rehusarse a armar la vivienda en el lote señalado por el COMITENTE cuando:

- A. No se acredite relación alguna del lote con el signatario del contrato.
- B. Cuando no se hubiere construido la platea o base de apoyo de la que se señala en el anexo IV cláusula CUARTA del presente, o la misma estuviere ejecutada fuera de las normas de buenas prácticas de construcción, y/o dicha platea se encontrare fuera de la indicación física y/o material que señala el respectivo anexo
- C. No se encontraren los pagos acordados en el contrato efectivizado al momento del armado, y sin perjuicio de lo dispuesto por la cláusula SEXTA del presente contrato.

Cualquiera de estas conductas de EL COMITENTE provocan el nacimiento de daños y perjuicios a favor de LA CONTRATISTA, en tanto efectiva incurrancia en gastos de transporte, mano de obra y pérdida de chance. Sin perjuicio de lo anterior LA CONTRATISTA, podrá proceder al armado de la vivienda, bajo las condiciones especiales que pacte con EL COMITENTE, y a riesgo exclusivo de la misma en los supuestos A. y B.

**CUARTA: PRECIO-FORMA DE PAGO****Anticipo + Cuotas:**

El precio total del presente contrato es fijado en la suma de \$ 3.239.992,00 (Pesos TRES MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS y 0 / 100 centavos), cantidad que EL COMITENTE se obliga a abonar de la siguiente forma: anticipo de \$ 2.380.000,00 (Pesos DOS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL y 0 / 100 centavos), (LISTA N° ..... ) habiendo recibido LA CONTRATISTA antes de este acto la suma de \$ 20.000,00 (Pesos VEINTE MIL y 0 / 100 centavos) que se imputan al anticipo fijado. El saldo del precio se obliga EL COMITENTE a cancelarlo de la siguiente forma, 24 cuotas iguales y consecutivas de \$ 35.833,00 (Pesos TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES y 0 / 100 centavos) cada una, operando el vencimiento de la primera de ellas a los 30 días de saldado el anticipo, siendo el vencimiento de las restantes el mismo día de los meses subsiguientes. En ningún caso el plazo para la cancelación del anticipo será superior a 45 días a partir de la firma del contrato, salvo acuerdo expreso de partes. Sin perjuicio de lo anterior y en caso de que el pago del anticipo se efectúe en período superior a un tres meses, a

solo criterio de LA CONTRATISTA esta podrá reformular el valor del saldo del contrato conforme precio al momento de la finalización del pago, o rescindir el contrato, devolviendo hasta el 50% del valor entregado por EL COMITENTE.

Lugar de pago: Las cuotas serán abonadas entre el 1 y 10 días del mes que corresponda a cada una de ellas en JOSE INGENIEROS 149, Villa Maria.

**INTERESES:**

La falta de cumplimiento en tiempo y forma de los pagos provocará el devengamiento de intereses compensatorios de 2,5% mensual a los que se adicionará un 1,5 % en concepto de punitivos, que conforme la condición de mora automática se adicionará al pago que se efectúe tardíamente. En el caso que sea exigible la totalidad del saldo deudor como consecuencia de la caducidad de los plazos, los intereses fijados más arriba se devengarán a partir de la notificación fehaciente a EL COMITENTE de la voluntad de LA CONTRATISTA de dar por caduco todo plazo acordado. **QUINTA: MORA**



www.viviendastecnohouse.com.ar

Las partes pactan que la mora se producirá de manera automática por la falta de cumplimiento en legal forma de las condiciones y modalidades de las obligaciones pactadas en el presente contrato no siendo necesaria la interpelación judicial o extrajudicial alguna para su constitución.

**REFORMULACION DEL PRECIO DEL CONTRATO.** En supuestos de mora de más de seis meses en el pago de cuotas del contrato, y sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula CUARTA en relación al anticipo, LA CONTRATISTA tendrá derecho a la reformulación del saldo del contrato conforme precio al momento de la normalización y reconducción del pago o eventual ejecución y cobro, pudiendo mantener la forma de pago convenida en el contrato, a su solo criterio en el primer supuesto.

#### **SEXTA: RESCISION**

Sin perjuicio del derecho de rescisión de que ambas partes gozan conforme ley aplicable, se pacta expresamente que **LA CONTRATISTA**, tendrá derecho a rescindir unilateralmente y a su sola voluntad, el presente contrato en los siguientes supuestos:

- A. Falta de pago de suma alguna de anticipo.
- B. Falta de pago de dos cuotas seguidas o cinco alternadas del anticipo.
- C. Falta de pago de cuotas del contrato, aún en el caso que el anticipo hubiere sido pagado, en cuando el mismo no fuere igual o superior al 40 % del total del precio.
- D. Haberse producido algunos de los hechos que describe la cláusula TERCERA, inciso A) o B)
- E. Falta de constitución en tiempo y forma de la garantía de pago del presente contrato.

En estos supuestos las sumas entregadas serán aplicadas a daños y perjuicios ocasionados a LA CONTRATISTA en cuanto costos de mano de obra, materiales, pérdida de chance y/o cualquier otra que hubiere generado la suscripción del contrato y/o su principio de ejecución, no teniendo EL COMITENTE derecho a reclamo alguno.

En caso de que EL COMITENTE resuelva unilateralmente el contrato por razones ajenas a LA CONTRATISTA, esta última procederá a LA DEVOLUCIÓN de las sumas recibidas hasta un 50 % y conforme modalidad de pago que ambas partes de común acuerdo resuelvan.

#### **SEPTIMA: CADUCIDAD DE LOS PLAZOS**

Sin perjuicio del derecho rescisorio que pudiere ejercer LA CONTRATISTA, conforme la cláusula sexta, las partes pactan que la falta de pago dentro del plazo estipulado de dos cuotas del saldo del precio ya sean estas alternadas o consecutivas, dará derecho a LA CONTRATISTA, a dar por caducos todos los plazos acordados para el pago de precio pactado, haciéndose exigible el saldo del precio en su totalidad y desde el momento de producirse la mora.

La voluntad de dar por caduco los plazos deberá ser notificada por LA CONTRATISTA por medio fehaciente y acordando un plazo no menor de 15 días para que EL COMITENTE pueda dar cumplimiento al pago de la totalidad del saldo requerido. La tolerancia de LA CONTRATISTA no será interpretada como una renuncia al ejercicio del presente derecho, en cualquier momento del desarrollo del contrato, y aún en el caso de incumplimiento anteriores no afectados por la mencionada caducidad de plazos.

#### **OCTAVA: ENTREGA DE LOS COMPONENTES- CONDICIONES**

La entrega de los componentes fijados en el ANEXO III, se efectuará una vez que fuere pagado el anticipo fijado en el presente contrato, así como los gastos administrativos del total de la operación efectuada (3% sobre el saldo financiado), el sellado del presente y documentos que genera el mismo. La mora en el pago del anticipo o en su caso la existencia de cuotas pendientes da el derecho a LA CONTRATISTA de no entregar los componentes ni proceder al armado de la vivienda, objeto del contrato, sin derecho a reclamo por parte de EL COMITENTE al respecto. LA CONTRATISTA deberá entregar los componentes y proceder al armado de la vivienda en un plazo que no podrá exceder los 120 días hábiles desde la constitución de las garantías que fija la cláusula DECIMO PRIMERA, así como del pago total del anticipo.



Se deja establecido que en caso de demora en la entrega y/o armado de los componentes fundada en caso fortuito o fuerza mayor, huelga del personal, la falta en plaza de los elementos para la elaboración de los componentes o cualquier otra causa o hecho imprevisto no imputable a LA CONTRATISTA que impida a esta última dar cumplimiento de lo pactado en este contrato no lo hará responsable de las consecuencias del retardo.

www.viviendastecnohouse.com.ar

**NOVENA TRASLADO DE LOS COMPONENTES- ARMADO**

Los elementos constitutivos de la vivienda serán entregados al COMITENTE "en fábrica" por lo que todos los gastos que irroge el traslado de los mismos serán a cargo exclusivo de EL COMITENTE.

**DECIMA:**

EL COMITENTE toma a su exclusivo cargo todo trámite de gestión para la obtención de los permisos indispensables para la instalación y/o habilitación que correspondiera de la vivienda de que se trate, incluyendo sin limitar provisiones de servicios domiciliarios, eximiendo al contratista de toda responsabilidad por los resultados de dichas gestiones. Además, la locataria asume de manera exclusiva y excluyente la obligación de pagar los impuestos, gastos administrativos y demás erogaciones que demande la formalización de éste contrato.

**DECIMO PRIMERA:**

Cumplido el pago del anticipo por parte de EL COMITENTE para el posterior armado y antes del mismo EL COMITENTE se obliga a aportar a LA CONTRATISTA, conforme anexo V, las garantías reales y/o personales a satisfacción de este último, que se constituyan en LISO, LLANO, PRINCIPAL PAGADOR de todas las obligaciones de este contrato y sus anexos, de forma inmediata y en un plazo no superior a quince días hábiles desde la cancelación del anticipo.

La falta de cumplimiento por parte de EL COMITENTE de esta cláusula otorga a LA CONTRATISTA el derecho de rescindir, a su solo criterio, el presente contrato sin derecho a reclamo alguno por parte de EL COMITENTE, quedando las sumas entregadas hasta la fecha aplicadas a costos, gastos administrativos y daños y perjuicios ocasionados, sin perjuicio de exigir mayores sumas por tales conceptos en la medida que correspondieren.

EL COMITENTE se obliga a reemplazar al Fiador presentado en caso de devenir el mismo desempleado o insolvente, proponiendo una nueva FIANZA, bajo apercibimiento de rescisión. LA CONTRATISTA podrá solicitar de tanto en tanto, y de acuerdo a su criterio documentación que permita corroborar la vigencia de solvencia del fiador propuesto.

**DECIMO SEGUNDA: FIJACION DE DOMICILIO**

Para todos los efectos del presente contrato, las partes fijan domicilio especial en los que respectivamente han denunciado en el encabezado del presente, siendo en dichos lugares eficaces todas las notificaciones y/o intimaciones que se cursen ya sean judiciales o extrajudiciales debiendo quien modifique los mismos hacerlo saber a LA CONTRATISTA por medio de carta documento y/o telegrama colacionado y/u otro medio fehaciente.

En la ciudad de **Justiniano Posse** provincia de **Córdoba** a los **18** días del mes de **Agosto** del año **2022** se firman dos ejemplares de un mismo tener y efecto.

CONTRATISTA:

COMITENTE:

.....

.....

ACLARACIÓN:

ACLARACIÓN:

.....

.....

www.viviendastecnohouse.com.ar

\_\_\_\_\_

## CARACTERISTICAS TECNICAS

### ANEXO I

**Detalles de Paredes Exteriores:** con estructura de madera nacional semidura de 1" x 2" cerrado interiormente con placa de durlock con membrana controladora de humedad e infiltraciones y colocación de aislante termico y acustico, y un dispositivo especial para la colocación de ladrillos de 0,15. Con bonificación de cuotas por mano de obra, áridos y provisión de ladrillos a convenir entre partes según el caso.

**Detalle de Paredes Divisorias:** revestida en placa de durlock (ambos lados). Con estructura de madera semidura de 1" x 2". Con protección anti-humedad en solera inferior de pared con pintura asfáltica y ancladas a la platea con tornillos Fisher. Altura de paredes 2,40 m.

**Aberturas:** Puerta de frente inyectada blanco 0,80 x 2,00 mts. con manijon, picaportes y boca-llaves. Ventanas de frente aberturas de aluminio blanco 1.20 x 1.20 para vidrio repartido con vidrio. Ventanas traseras de aluminio blanco corredizas 1.00 x 1.00 mts. con vidrio, ventiluz aluminio blanco 40 x 26 cm con vidrio en baño, puertas interiores placa de 0.70 x 2.00 mts. con picaportes y boca-llaves. Puerta de escape medio vidrio con vidrio de aluminio blanco con picaporte y boca-llaves.

**Paneles Sanitarios para Baño:** los mismos se encuentran para agua fría y caliente, trícapa, termofusión con mezclador fijado a la pared con grampa omega.

**Instalación Eléctrica:** compuesta por caños corrugados PVC 7/8" fijados con grampas omega y cajas rectangulares y octogonales de PVC distribuidos y embutidos en todos los paneles de la vivienda como así también en galerías y porche. Caja disyuntora.

**Cielorrasos:** integrales en madera nacional de ½", con estructura de madera semidura de 1" x 2", con membrana controladora de humedad e infiltraciones colocada sobre el machimbre y colocación de aislante termico y acustico.

**Techo:** cabreada estructural de madera nacional semidura de 1x2" y 1x3" ensamblados en forma especial con parantes de refuerzo y mojinetes se encuentran machimbrados en madera nacional, con clavadores de 2 x 2 para mejor anclaje de las chapas del techo, las cuales son acanaladas marca Cincalum (zinc y aluminio) con cumbreras metálicas y colocación de burlete compriband acanalado (junta selladora de polietileno).

**Baño:** revestido interiormente con placas de yeso especialmente impregnadas, para la mayor adherencia del revestimiento posterior y resistente a la humedad.

**Juego de Baño:** cinco piezas blanco: inodoro, mochila, bidet, pileta y pie de pileta. Kit de baño.

PROMOCIONES ESPECIALES PROVISTOS SIN COLOCACION.