O R D E N A N Z A 629/10

Sancionada el 16/04/2010
Promulgada el 30/04/2010
Decreto de Promulgación N° 1740
Texto Ordenado
Modificada por Ordenanza Nº 34/12 del 28/08/2012
Ordenanza Nº 220/13 del 04/04/2013
Ordenanza Nº 399/13 del 11/09/2013
Ordenanza Nº 1220/15 del 05/11/2015
Ordenanza Nº 127/16 del 07/12/2016
Ordenanza Nº 643/17 del 16/11/2017
Ordenanza Nº 650/23 del 07/12/2023

Régimen especial de venta de fracciones de terreno expropiadas por Ordenanza N° 382/05

TÍTULO I
DE LA VENTA

CAPÍTULO I
Disposiciones generales

Autorización
ARTICULO 1º.- Desaféctanse del dominio público municipal y aféctanse al dominio privado de la Municipalidad de Río Cuarto, las fracciones de terreno expropiadas mediante Ordenanza N° 382/05, sancionada por el Concejo Deliberante el día 28 de marzo de 2005 y promulgada por Decreto N° 814 de fecha 8 de abril de 2005, ubicadas al sudoeste de la Ciudad de Río Cuarto, Departamento homónimo de la Provincia de Córdoba, conocidas como "Residencial Castelli", que se identifican catastralmente como: C.3 – S.2 – M.366 – P.1; C.3 – S.2 – M.367 – P.1; C.3 – S.2 – M.368 – P.1; C.3 – S.2 – M.369 – P.1; C.3 – S.2 – M.370 – P.1; C.3 – S.2 – M.371 – P.1; C.3 – S.2 – M.372 – P.1; C.3 – S.2 – M.373 – P.1; C.3 – S.2 – M.375 – P.1; C.3 – S.2 – M.374 – P.1; C.3 – S.2 – M.376 – P.1; C.3 – S.2 – M.377 – P.1; C.3 – S.2 – M.378 – P.1; C.3 – S.2 – M.379 – P.1; C.3 – S.2 – M.380 – P.1; C.3 – S.2 – M.383 – P.1; C.3 – S.2 – M.384 – P.1; C.3 – S.2 – M.385 – P.1; C.3 – S.2 – M.386 – P.1; C.3 – S.2 – M.387 – P.1; C.3 – S.2 – M.388 – P.1; C.3 – S.2 – M.389 – P.1; C.3 – S.2 – M.390 – P.1; C.3 – S.2 – M.391 – P.1; C.3 – S.2 – M.395 – P.1; C.3 – S.2 – M.396 – P.1; C.3 – S.2 – M.397 – P.1; C.3 – S.2 – M.398 – P.1; C.3 – S.2 – M.399 – P.1; C.3 – S.2 – M.400 – P.1; C.3 – S.2 – M.122 – P.17-18-19-20-21; C.3 – S.2 – M.131 – P.16-17-18-19-20-21-22; C.3 – S.2 – M.132 – P.16-17-18-19-20-21-22-23-24-25; C.3 – S.2 – M.141 – P.16-17-18-19-20-21-22-24-25; C.3 – S.2 – M.361 – P.2-9-10-13-14; C.3 – S.2 – M.362 – P.11-12-13-14-16-17-19-20; C.3 – S.2 – M.363 – P.17; C.3 – S.2 – M.364 – P. 11-13; C.3 – S.2 – M.381 – P.8-12-13; C.3 – S.2 – M.382 – P.7; C.3 – S.2 – M.392 – P.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27; C.3 – S.2 – M.393 – P.3-6-7-8-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21; y C.3 – S.2 – M.394 – P.6-7-8-9-11-15.
Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a disponer la venta de las fracciones de terreno enumeradas precedentemente en el artículo 1° teniendo en consideración lo establecido en la Ordenanza N° 1236/06.

Excepción
ARTICULO 2º.- La venta autorizada en la presente Ordenanza constituye una excepción al régimen establecido en los artículos 47º de la Ordenanza N° 835/94 y artículo 3º de la Ordenanza Nº 847/94.

Interpretación
ARTICULO 3º.- La venta que autoriza la presente Ordenanza tiene por finalidad la satisfacción de la demanda habitacional en la Ciudad de personas que carecen de propiedad inmueble y la urbanización del sector en el que se ubican las fracciones de terreno, por lo que las disposiciones que siguen deben interpretarse, reglamentarse y aplicarse de acuerdo con esa finalidad.

Precio de venta
ARTICULO 4º.- El precio de venta de las fracciones de terreno es el equivalente a 77 unidades V.I.C. (Valor Índice de Compas), que debe ser abonado por los beneficiarios de la siguiente forma:[1]
a) En un pago de contado, equivalente a 70 unidades V.I.C.
b) En un pago de 31 unidades V.I.C., y el saldo financiado en cuarenta y ocho (48) cuotas mensuales y consecutivas, equivalentes a 0,957 unidades V.I.C. cada una.

Mora
ARTICULO 5º.- En los casos en que se opte por el pago en cuotas de conformidad con los incisos 2) y 3) del artículo anterior, la mora en el pago se verifica el día hábil inmediato posterior a la fecha en que debió abonarse la cuota, sin que para ello sea necesario notificación o requerimiento alguno por parte de la Municipalidad.
Producida la mora, la Autoridad de Aplicación dispondrá la aplicación de los intereses moratorios a la cuota impaga, a cuyo fin utilizará los mismos índices que se utilizan para las contribuciones municipales.
En caso de falta de pago de tres (3) cuotas consecutivas y/o cuatro (4) alternativas, la Autoridad de Aplicación deberá disponer lo necesario a los fines de dejar sin efecto la operación de compraventa y disponer una nueva adjudicación del terreno atento a lo establecido en el inciso d) del artículo 27°.

Entidad bancaria
ARTICULO 6º.- Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a contratar, mediante los sistemas de contratación vigentes en el Municipio, una entidad bancaria, pública o privada a los fines de la gestión de la operatoria de pagos prevista en la presente Ordenanza contemplando la incorporación de los gastos bancarios y seguro de vida sobre saldo.
A esos fines, la contratación deberá prever que la entidad bancaria promueva el otorgamiento de créditos hipotecarios para la construcción de viviendas.
La gestión de la operatoria de pagos prevista en la presente Ordenanza para los beneficiarios que se incorporen al sistema a partir del 1 de septiembre de 2016, será efectuada directamente por la Municipalidad, a través de las cajas municipales.[2]

Autoridad de Aplicación
ARTICULO 7º.- La autoridad de aplicación del régimen establecido en la presente Ordenanza será la Secretaría de Obras Públicas o el organismo que en futuro la reemplace, quien dictará las disposiciones reglamentarias, aclaratorias, interpretativas y complementarias.[3]

CAPÍTULO II
Beneficiarios

Beneficiarios
ARTICULO 8º.- Los beneficiarios de la venta dispuesta en esta Ordenanza son:
a) Las Asociaciones Sindicales, que posean afiliados en la ciudad de Río Cuarto, personal de las Fuerzas de Seguridad Pública Nacional o Provincial y Bomberos Voluntarios. Quedarán exceptuadas aquellas que, a la fecha de promulgación de la presente, tengan asignadas y/o adjudicadas fracciones de terrenos municipales para la construcción de viviendas en el marco de los planes habitacionales gestionados por la Nación y/o la Provincia.

---
[1] Redacción del artículo conforme lo dispuesto por Ordenanza Nº 650/23 en su artículo 1º.
[2] Párrafo incorporado conforme lo dispuesto por Ordenanza Nº 127/16 en su artículo 1º.
[3] Redacción del artículo conforme lo dispuesto por Ordenanza Nº 650/23 en su artículo 7º.

b) Las personas físicas inscriptas, con domicilio en la ciudad de Río Cuarto, con un tiempo no menor de residencia de seis (6) meses anterior a la fecha de promulgación de la presente, en el Registro denominado Plan Hogar Clase Media, que obra en el Instituto Municipal de la Vivienda, actualizado a la fecha de sanción de la presente Ordenanza de conformidad con los mecanismos que se establezcan por vía reglamentaria.

A los fines de esa actualización, la Autoridad de Aplicación deberá efectuar la apertura del Registro por el plazo de diez (10) días a los fines de incorporar al mismo a toda persona física con domicilio en la ciudad de Río Cuarto, con un tiempo no menor de residencia de seis (6) meses anterior a la fecha de promulgación de la presente, que no se encuentre incluido en él, siempre que cumpla con los requisitos establecidos en esta Ordenanza y aquellas que determine la reglamentación dictada por la Autoridad de Aplicación.

Incompatibilidad

ARTICULO 9º.- Los beneficiarios que, en razón de su calidad de afiliados a Asociaciones Sindicales que posean afiliados en la ciudad de Río Cuarto, personal de las Fuerzas de Seguridad Pública Nacional o Provincial y Bomberos Voluntarios, resulten incluidos en los alcances del inciso a) del artículo anterior, no podrán ser incluidos como personas físicas beneficiarias en el padrón que se confeccione a los fines del inciso b) del artículo anterior.

Exclusión

ARTICULO 10º.- No pueden participar del presente régimen ninguna de las personas a las que hace referencia el artículo 48° de la Ordenanza N° 835/94.

Cupos

ARTICULO 11º.- A los fines de la venta de las fracciones de terreno enumeradas en el artículo 1º, se establecen los siguientes cupos:

a) La cantidad de hasta trescientas (300) fracciones de terreno, para ser destinadas a la venta a las Asociaciones Sindicales que posean afiliados en la ciudad de Río Cuarto, personal de la Fuerzas de Seguridad Pública Nacional o Provincial y Bomberos Voluntarios mencionadas en el inciso a) del artículo 8°.
b) El remanente de la cantidad de fracciones no adquiridas por las Asociaciones Sindicales que posean afiliados en la ciudad de Río Cuarto, personal de la Fuerzas de Seguridad Pública, Nacional o Provincial y Bomberos Voluntarios, pasan a ser destinadas a la venta a las personas físicas enunciadas en el inciso b) del artículo 8°.

CAPÍTULO III
Obligaciones generales

Obligaciones de la Municipalidad

ARTICULO 12º.- La Municipalidad de Río Cuarto se encuentra obligada a:

a) Disponer el loteo definitivo de las fracciones referidas en el artículo 1°.
   A esos fines, autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a disponer el fraccionamiento de los terrenos con un frente mínimo de hasta diez (10) metros.
b) Efectuar la infraestructura de obras necesarias para dotar a las fracciones de los servicios de agua corriente y de energía eléctrica y atento a la evaluación y factibilidad técnica y económica la construcción de la red cloacal.
   A estos fines, la Municipalidad debe iniciar la ejecución de las obras de infraestructura como máximo dentro de los trescientos sesenta (360) días posteriores al acto de adjudicación.
c) Realizar un estudio sobre napas freáticas de los terrenos y ponerlo en conocimiento de los adjudicatarios.

Posesión
ARTICULO 13º.- Posesión: La posesión de las fracciones de terreno se otorgará luego de efectuado el pago de 31 unidades V.I.C.[4]

Escritura traslativa de dominio
ARTICULO 14º.- La escritura traslativa de dominio se extenderá en los plazos y condiciones que establezca la reglamentación, y luego de cumplidas las obligaciones establecidas en los artículos 4° y 12° de la presente Ordenanza. Su pago corresponderá realizarlo conforme a los usos y costumbres, correspondiendo un treinta por ciento (30%) a la Municipalidad de Río Cuarto y un setenta por ciento (70%) al comprador.

TÍTULO II
DEL PROCEDIMIENTO Y DE LAS CONDICIONES DE LA VENTA
CAPÍTULO I
Asociaciones Sindicales

Primera Convocatoria
ARTICULO 15º.- A los fines de la venta de las fracciones de terreno enumeradas en el artículo 1º, el Instituto Municipal de la Vivienda debe proceder, en el plazo de diez (10) días hábiles contados desde la promulgación de la presente a organizar e implementar la Ordenanza, y durante veinte (20) días hábiles posteriores a los diez (10) días citados, a convocar a las Asociaciones Sindicales que posean afiliados en la ciudad de Río Cuarto, personal de la Fuerzas de Seguridad Pública Nacional o Provincial y Bomberos Voluntarios, a manifestar su interés en la adquisición de fracciones de terreno, hasta la cantidad establecida en el inciso a) del artículo 11º.

Registro de Asociaciones Sindicales
ARTICULO 16º.- Las Asociaciones Sindicales que posean afiliados en la ciudad de Río Cuarto, personal de la Fuerzas de Seguridad Pública Nacional o Provincial y Bomberos Voluntarios que manifiesten su interés para la compra de fracciones deben inscribirse, en el plazo establecido en el artículo anterior, en el Registro Especial que el Instituto Municipal de la Vivienda confeccione a tal fin.

Requisitos:
ARTICULO 17º.- A los fines de la inscripción en el Registro establecido en el artículo anterior, las Asociaciones Sindicales deben reunir los siguientes requisitos:
a) Acreditar la existencia de afiliados en la Ciudad de Río Cuarto, mediante nómina confeccionada al efecto visada por las autoridades competentes.
b) Acompañar una nómina de afiliados que podrán ser beneficiarios de la venta de las fracciones de terreno que reúnan las condiciones y requisitos establecidos en la presente Ordenanza en general y en especial lo indicado en el artículo 24° y su norma reglamentaria.

Adjudicación de venta
ARTICULO 18º.- La venta de fracciones de terreno, hasta el cupo indicado en el artículo 11° inciso a), será efectuada, dentro de los veinte (20) días hábiles contados desde el cierre de la inscripción, en la cantidad de las Asociaciones Sindicales, que posean afiliados en la ciudad de Río Cuarto, personal de la Fuerzas de Seguridad Pública Nacional o Provincial y Bomberos Voluntarios hayan manifestado interés, facúltase a la Autoridad de Aplicación a establecer el mecanismo de adjudicación de venta y distribución de cupos por entidades indicadas en el artículo 8° inciso a).

Determinación del comprador
ARTICULO 19º.- Las Asociaciones Sindicales que posean afiliados en la ciudad de Río Cuarto, personal de la Fuerzas de Seguridad Pública Nacional o Provincial y Bomberos Voluntarios, deberá informar, dentro del plazo de diez (10) días hábiles, contados desde la adjudicación en venta, la identidad de los afiliados que resulten beneficiarios de la adquisición de la fracción de terreno.

---

[4] Redacción del artículo conforme lo dispuesto por Ordenanza Nº 650/23 en su artículo 1º.

Pago
ARTICULO 20º.- El cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 4º puede ser efectuado:
a) Por la Asociación Sindical.
b) Por el afiliado a las Asociaciones Sindicales que posean afiliados en la ciudad de Río Cuarto, personal de la Fuerzas de Seguridad Pública Nacional o Provincial y Bomberos Voluntarios.

Escrituración
ARTICULO 21º.- La escrituración traslativa de dominio será formalizada solamente con el afiliado que resulte beneficiario de la adquisición de la fracción de terreno.

CAPÍTULO II
Personas físicas inscriptas, hasta la fecha de sanción de la presente

Segunda Convocatoria
ARTICULO 22º.- A los fines de la venta de las fracciones de terreno enumeradas en el inciso b) del artículo 11º, el Instituto Municipal de la Vivienda debe proceder, en el plazo de diez (10) días hábiles contados desde la adjudicación en la venta a las Asociaciones Sindicales que posean afiliados en la ciudad de Río Cuarto, personal de la Fuerzas de Seguridad Pública Nacional o Provincial y Bomberos Voluntarios, y durante veinte (20) días hábiles, a convocar a las personas físicas inscriptas, según artículo 8° de la presente, a manifestar su interés en la adquisición de fracciones de terreno.

Registro de Postulantes
ARTICULO 23º.- Las personas físicas inscriptas, hasta la fecha de sanción de la presente, en el Registro denominado Plan Hogar Clase Media, que manifiesten su interés para la compra de fracciones deben reinscribirse, en el plazo establecido en el artículo anterior, en un Registro Especial que la Autoridad de Aplicación confecciona a tal fin.

Requisitos
ARTICULO 24º.- A los fines de la inscripción en el Registro Especial establecido en el artículo anterior, las personas físicas deben reunir los siguientes requisitos:
a) Encontrarse inscripto en el Registro denominado Plan Hogar Clase Media, que obra en el Instituto Municipal de la Vivienda. según artículo 8° de la presente.
b) Declarar la integración de los familiares que conformen el grupo familiar y/o que se encuentren a su cargo.
c) Manifestar, como declaración jurada, que no posee inmuebles inscriptos a su nombre, o a nombre de cualquiera de los miembros de su grupo familiar.
d) Comprometer el pago de las sumas de dinero establecidas en el artículo 4°.

Adjudicación venta
ARTICULO 25º.- La venta de fracciones de terreno será efectuada, una vez realizada la visación previa municipal de los planos de loteo y subdivisión correspondiente o documento técnico equivalente, mediante sorteo efectuado ante Escribano Público designado al efecto.

CAPITULO III
Sorteo de ubicaciones

Sorteo de ubicaciones
ARTICULO 26º.- Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a realizar el sorteo, ante Escribano Público designado al efecto, de las ubicaciones de los lotes adjudicados a las personas de ambas convocatorias, mediante los procedimientos técnicos legales que a su juicio estime pertinente.

CAPÍTULO IV
Contratación

Boleto de Compraventa

ARTICULO 27º.- Quienes resulten beneficiarios de la venta de fracciones de terreno, deberán suscribir con la Municipalidad de Río Cuarto, un contrato de compraventa que deberá contener, además de las cláusulas económicas propias de este régimen, las siguientes condiciones que se obliga a cumplir el beneficiario, bajo pena de resolución del contrato:

a) Construir una vivienda con destino a uso familiar.
b) Fijar el plazo de construcción de la vivienda.
   El plazo general para que los beneficiarios construyan sus viviendas o para que alcancen como mínimo un avance de obra de un cuarenta por ciento (40%) según plano de construcción aprobado es de cuarenta y ocho (48) meses contados desde el otorgamiento de la posesión. La Autoridad de Aplicación podrá establecer las condiciones generales bajo las cuáles podrá prorrogar ese plazo por un nuevo período que no supere los doce (12) meses. Se establecen como avances mínimos a los siete (7) años de la posesión de un sesenta por ciento (60%) según plano de construcción aprobado y de un noventa por ciento (90%) según plano de construcción aprobado para los diez (10) años posteriores a la posesión.
c) Establecer las características de la vivienda, de acuerdo con las prescripciones del Código de Edificaciones y el Plan de Ordenamiento Urbano vigentes.
d) Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a establecer un mecanismo legal que tenga por objeto impedir la especulación inmobiliaria evitando la venta, cesión, transferencia, etc. de terrenos por parte de los adjudicatarios a terceros antes de un plazo de diez (10) años contados a partir de la adjudicación de la venta del terreno. En caso de necesidad de venta, transferencia, etc. en un plazo inferior a los diez (10) años, por razones debidamente justificadas, o en caso de incumplimiento de los incisos a), b) y c) del presente artículo el adjudicatario tendrá la obligación de realizar, sin derecho a reclamo legal alguno, la venta al Municipio por igual monto a lo abonado a la fecha destinándose dichos terrenos a una próxima operatoria.[5]

CAPÍTULO IV
Reinversión en terrenos

Reinversión

ARTICULO 28º.- Establézcase la obligatoriedad por parte del Departamento Ejecutivo Municipal a disponer los medios necesarios para la reinversión en nuevos terrenos, dentro de los ciento veinte (120) días hábiles de finalizado de finalizado el período de pago de los primeros Pesos Veinte Mil (20.000.-) de las diferentes modalidades de pago previstas en el artículo 4°, con el objeto de reconstituir el Banco de Suelos Municipales.

De los nuevos terrenos que se adquieran mediante la reinversión, el cincuenta por ciento (50%) deberá destinarse en las próximas operatorias a beneficiarios de menores ingresos a los exigidos por la reglamentación de la presente Ordenanza.

Registro permanente

ARTICULO 29º.- Créase un Registro Permanente de Aspirantes a la adquisición de terrenos y/o viviendas que, en futuros planes, ponga a la venta el Municipio.

La Autoridad de Aplicación dispondrá la reglamentación y lo concerniente al funcionamiento del mismo en forma ininterrumpida.

CAPÍTULO V
Mecanismo de Contralor de Adjudicatarios

ARTICULO 30º.- Créase un Registro de Oposición Pública de Adjudicatarios, el cual será instrumentado por el Departamento Ejecutivo Municipal.

---

[5] Redacción del inciso conforme lo dispuesto por Ordenanza Nº 220/13 en su artículo 1º.

ARTICULO 31º.- Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese.