

## ORDENANZA 398/13

*Sancionada el 11/09/2013*

*Promulgada el 03/10/2013*

*Decreto de Promulgación N° 1248*

**Texto Ordenado**

*Modificada por Ordenanza N° 485/17 del 21/09/2017*

### TÍTULO I

#### PROGRAMA MUNICIPAL DE VIVIENDAS SOCIALES

##### Creación

ARTICULO 1°.- Créase el “Programa Municipal de Viviendas Sociales” como parte integrante del Sistema Municipal de Acceso a la Vivienda, con el objetivo de llevar adelante las políticas sociales tendientes a garantizar el derecho al acceso a la vivienda a las familias que se encuentran en situación de vulnerabilidad habitacional de la ciudad de Río Cuarto, de conformidad, en los términos y condiciones que se establecen en la presente Ordenanza y demás normativa vigente.

##### Recursos

ARTICULO 2°.- El Programa creado se financiará con fondos provenientes del Fondo Municipal de Vivienda conforme lo dispuesto por Ordenanza N° 118/12.

##### Modalidades

ARTICULO 3°.- Las modalidades constructivas que se adoptan para el presente Programa son: 1- Viviendas por autoconstrucción asistida; 2- Viviendas construidas por administración municipal por sí mismo o por terceros; 3- Viviendas por cogestión con organizaciones sociales; 4- Programa de ampliación y/o mejora constructiva.

##### Tipologías

ARTICULO 4°.- Las tipologías de las viviendas referidas serán elaboradas por el Instituto Municipal de la Vivienda, y su superficie variará entre treinta y ocho metros cuadrados (38 m2) y cincuenta metros cuadrados (50 m2), conforme a las necesidades de cada caso en particular, definiéndose dicha superficie al suscribir el contrato entre el adjudicatario y el municipio.

##### Financiación

ARTICULO 5°.- El plazo de pago de las cuotas por parte de los adjudicatarios queda establecido de la siguiente forma:<sup>1</sup>

1. Por autoconstrucción: Hasta diez (10) años o hasta ciento veinte (120) cuotas mensuales y consecutivas, las cuales deberán comenzarse a pagar desde la puesta a disposición de la vivienda por parte del Municipio. El valor de la cuota inicial a pagar por el adjudicatario será el resultado de dividir el costo inicial de la construcción de la vivienda por la cantidad de cuotas a pagar.
2. Por administración municipal y por cogestión con organizaciones sociales: Hasta doce (12) años o hasta ciento cuarenta y cuatro (144) cuotas mensuales y consecutivas, las que tendrán un valor determinado por cada proyecto constructivo, las mismas serán el resultado de dividir el costo inicial de la construcción de la vivienda por la cantidad de cuotas a pagar. Las cuotas deberán comenzarse a pagar en un cincuenta (50) por ciento de su valor a partir de la firma del contrato correspondiente y en un cien (100) por ciento de su valor a partir de la puesta a disposición de la vivienda.
3. Ampliación y/o mejora constructiva: Se entregarán materiales de construcción abonándose una cuota que será el resultado de dividir el costo inicial/presupuesto de los materiales en un plazo máximo de cuatro (4) años. El monto máximo de materiales no podrá ser superior al costo de trescientas (300) bolsas de cemento tipo portland al día del inicio de la solicitud.

---

<sup>1</sup> Redacción del artículo conforme lo dispuesto por Ordenanza N° 485/17 en su artículo 1°.

La cantidad y el monto de las cuotas deberá garantizar el recupero del valor real del crédito asignado, esta modalidad queda sujeta a la reglamentación respectiva.

#### Mecanismo de Corrección

ARTICULO 6º.- Las cuotas establecidas en el artículo 5º serán sometidas anualmente a un mecanismo de corrección de precios; aplicando el que resulte menor de los siguientes índices: el Índice General de Remuneraciones que publique el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), el Índice de Costo de la Construcción que publique la Dirección General de Estadísticas y Censos del Ministerio de Planificación, Inversión y Financiamiento de la Provincia de Córdoba, el índice de variación del valor de la bolsa de cemento tipo portland.<sup>2</sup>

#### Requisitos

ARTICULO 7º.- Además de los requisitos generales para celebrar actos jurídicos y de los que establezcan las Ordenanzas y reglamentaciones, a los fines de inscribirse en el presente programa será necesario cumplimentar con los siguientes requerimientos:

- a) Acreditar residencia en la ciudad de Río Cuarto, como mínimo y en forma continua, durante los dos (2) años anteriores a la presentación.
- b) Ser titular o poseedor de buena fe de una fracción de terreno en la ciudad de Río Cuarto, excepto cuando el Municipio disponga del terreno o medie autorización expresa del dueño para subdividir conforme a la normativa vigente, con firma debidamente certificada ante escribano público del/los titular/es del inmueble y su cónyuge.
- c) No ser adjudicatario y/o beneficiario de otro plan de vivienda o crédito hipotecario, ni el adjudicatario ni su cónyuge o concubino.
- d) Acreditar ingresos familiares con Recibo de sueldo y/o Declaración Jurada, de acuerdo a las modalidades de construcción establecidas en el artículo 3º.

#### Autoridad de Aplicación

ARTICULO 8º.- La autoridad de aplicación del régimen establecido en la presente para todas las modalidades es el Instituto Municipal de la Vivienda.<sup>3</sup>

#### Selección de adjudicatarios

ARTICULO 9º.- El Instituto Municipal de la Vivienda seleccionará a los adjudicatarios conforme los cupos predeterminados para cada modalidad constructiva, previa convocatoria en cada una de ellas, cuyas características se determinarán en la reglamentación respectiva llevada a cabo por el Departamento Ejecutivo Municipal. Una vez efectuada la selección y adjudicación a cada modalidad, deberá el Departamento Ejecutivo Municipal remitir para su conocimiento al Concejo Deliberante.

#### Plazo de construcción

ARTICULO 10º.- El plazo máximo de construcción será de doce (12) meses, contados a partir de la suscripción del contrato con el adjudicatario y/o disponibilidad del inmueble por parte del Municipio, lo que ocurra en último lugar, salvo caso fortuito o fuerza mayor.

#### Obligación de habitabilidad

ARTICULO 11º.- Atendiendo a la naturaleza social de las viviendas adjudicadas, cada plan habitacional establecerá el plazo mínimo de obligación de habitar el inmueble por parte del adjudicatario y su grupo familiar declarado, el deberá cumplirse inexorablemente salvo causa atendible debidamente acreditada, bajo apercibimiento de configurar causal de desadjudicación. Pendiente el plazo de la obligación de habitabilidad prevista, subsistirá para el adjudicatario la prohibición de transferir, ceder, permutar, arrendar o dar en préstamo sin autorización municipal por cualquier título gratuito u oneroso total o parcialmente el inmueble adjudicado. Cumplido el término y previa cancelación del precio convenido cesará la restricción.

---

<sup>2</sup> Redacción del artículo conforme lo dispuesto por Ordenanza N° 485/17 en su artículo 1º.

<sup>3</sup> Redacción del artículo conforme lo dispuesto por Ordenanza N° 485/17 en su artículo 1º.

Adjudicación y contrato

ARTICULO 12°.- Una vez seleccionados los adjudicatarios, éstos suscribirán un contrato que implica la aceptación de los términos que establece el Programa y el reglamento de trabajo y constituirán garantía real de hipoteca u otro instrumento de garantía a reglamentar por la autoridad de aplicación por la deuda asumida.

Recupero

ARTICULO 13°.- El monto de las cuotas pagadas por los adjudicatarios será integrado al Fondo Municipal de Vivienda.

Falta de pago

ARTICULO 14°.- En caso de falta de pago de las cuotas por parte del titular, se procederá de acuerdo a los artículos 16° y 17° de la Ordenanza que crea el Sistema Municipal de Vivienda.

A todos los efectos de la presente, la mora en el pago de las cuotas se verifica el día hábil inmediato posterior a la fecha en que debió abonarse la cuota.

Normas supletorias

ARTICULO 15°.- Para todo lo no regulado en la presente se aplicarán supletoriamente la Ordenanza que crea el Programa Municipal Mil Viviendas Clase Media – Ordenanza N° 120/12 y la Ordenanza del Sistema Municipal de Acceso a la Vivienda – Ordenanza N° 119/12-.

De forma

ARTICULO 16°.- Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese.