



CONCEJO MUNICIPAL  
DE RAFAELA

REGISTRADA BAJO EL N° 3.865.-

**VISTO:**

Las actuaciones obrantes en el Expediente Letra I - N° 97.715/7 - Fichero N° 41, que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el N° 05477-1; y

**CONSIDERANDO:**

Que el Decreto-Ordenanza N° 2.896 de fecha 10 de Marzo de 1967, crea y establece Objetivos y Funciones del Instituto Municipal de la Vivienda de Rafaela, otorgándole al mismo el carácter autárquico.

Que desde su creación, ha desempeñado un rol prioritario en materia de viviendas, cumpliendo acabadamente sus funciones a lo largo de sus treinta y ocho años.

Que dado el tiempo transcurrido resulta conveniente ampliar las Funciones Específicas del Organismo y las Atribuciones de su Directorio; incorporando actividades complementarias, que deberían coexistir con las acciones actuales de la Entidad, con carácter de subsidiarias.

Que la implementación de nuevos instrumentos legales y de gestión, que reemplazan los existentes en los inicios de las acciones del Instituto Municipal de la Vivienda, obligan a tenerlos en cuenta en la redacción de una nueva Ordenanza.

Que el Instituto Municipal de la Vivienda, al perder su fuente de financiamiento genuino con el cual se había creado, ve reducido su accionar a los planes que emanan de las Reparticiones Oficiales, limitando de ésta manera su autarquía.

Que la inclusión de otras actividades constructivas no implica un detrimento de los objetivos esenciales del Instituto, sino, por el contrario, son alternativas que contribuyen a incrementar las fuentes de financiamiento, para el cumplimiento de los fines estatutarios, así como también satisfacer demandas comunitarias.

Que se hace necesario incorporar al texto normativo, atribuciones no previstas, que contemplen los nuevos mecanismos financieros y las modificaciones de las variables económicas de nuestro País.

Que en ese sentido, el Directorio del Instituto Municipal de la Vivienda, no posee la facultad de refinanciar planes de pago determinados por Ordenanzas específicas, que con la dinámica económica imperante, se han convertido en rígidas herramientas legales que impiden la aplicación de soluciones a la creciente problemática económica planteada por los beneficiarios de dichos planes.

PROF. BEATRIZ VIMO DE ROMERO  
SECRETARIA  
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL  
DE RAFAELA

Que la experiencia nos indica que, en una considerable cantidad de situaciones particulares, la vivienda no constituye un bien definitivo o permanente para las familias, ya que por razones de distinta índole, los beneficiarios se trasladan a otras localidades u otros sectores de la ciudad; por lo que resulta necesario facultar al Directorio del Instituto Municipal de la Vivienda a readjudicar esas viviendas que son desocupadas antes de la suscripción de la Escritura Traslativa del Dominio.

Que resulta imprescindible regularizar la situación dominial de viviendas cuyos beneficiarios han fallecido, o que se haya producido un divorcio vincular, o por otras razones no contempladas se haya desmembrado el grupo familiar adjudicatario.

Que el acceso a lotes urbanizados dentro de la Ciudad, es una aspiración cada vez más lejana para muchas familias imposibilitadas, por razones económicas y sociales, de acceder a los mismos por cualquiera de los medios implementados por el sector privado.

Que, siendo el Instituto Municipal de la Vivienda, un Organismo cuya área de acción se circunscribe al Distrito Rafaela, es importante priorizar a Empresas con sede en la Ciudad ante igualdad de ofertas de un bien y/o servicio.

Que los cambios propuestos tendrán como consecuencia mayores responsabilidades para los miembros del Directorio, en el diseño, implementación y control de nuevos proyectos, la suscripción de convenios, la fijación de las pautas del Reglamento Interno de Funcionamiento; razones que justifican la posibilidad de rentar los cargos referidos que cumplan funciones ejecutivas.

Que el acceso a distintos instrumentos de crédito y/o financiación de las actividades objeto del Organismo sólo son permitidos a Fundaciones sin fines de lucro.

Que el Decreto-Ordenanza de creación del Instituto Municipal de la Vivienda establece una mayoría especial para proceder a su modificación.

Por todo ello, el **CONCEJO MUNICIPAL DE RAFAELA**, sanciona la siguiente:

**ORDENANZA**

**Art. 1º)** Modifícase el artículo 1º) del Decreto-Ordenanza N° 2.869 (t.o. con Ordenanza N° 2.685) el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"Art. 1º)** Créase el INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA, como entidad autárquica de la Municipalidad de Rafaela, cuyo objetivo será el mejoramiento de la situación habitacional, de equipamiento comunitario, infraestructura y servicios de la ciudad."

PROF. BEATRIZ VIMO DE ROMERO  
SECRETARIA  
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL  
DE RAFAELA

**Art. 2º)** Modificase el Inciso "a" del artículo 3º) del Decreto-Ordenanza N° 2.869 (t.o. con Ordenanza N° 2.685) el que quedará redactado de la siguiente manera:

"a)- Promover la erradicación de villas de emergencia y/o asentamientos ilegales".

**Art. 3º)** Modificase el Inciso "f" del artículo 3º) del Decreto-Ordenanza N° 2.869 (t.o. con Ordenanza N° 2.685) el que quedará redactado de la siguiente manera:

"f)- Coordinar su acción con el Plan de Ordenamiento Urbano Territorial (P.O.U.T.) de Rafaela y sus proyecciones mediante un ajuste entre su política y las directivas básicas de los órganos de planeamiento municipales. Deberá darse especial importancia a la coordinación con los organismos nacionales y provinciales de vivienda y servicios públicos"

**Art. 4º)** Modificase el Inciso. "g" del artículo 3º) del Decreto-Ordenanza N° 2.869 (t.o. con Ordenanza n° 2.685) el que quedará redactado de la siguiente manera:

"g)- Proyectar y conceder facilidades para el pago de las viviendas construidas por el Instituto.

**Art. 5º)** Incorpórase como Inciso "h", "i", y "j" del artículo 3º) del Decreto-Ordenanza N° 2.869 (t.o. con Ordenanza N° 2.685) los siguientes:

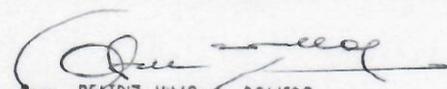
"h)- Encarar tareas en materia constructiva, distintas a planes de viviendas, que apunten a resolver la demanda de un servicio u obra pública, mediante la debida contraprestación económica".

"i)- Ofrecer líneas de financiamiento destinadas a familias de escasos recursos, para facilitar la ampliación, mejoramiento o inicio de sus viviendas, a través de mecanismos de auto-construcción".

"j)- Promover a través de distintos mecanismos, el acceso a la tierra (urbanizada-lotes con infraestructura básica) a todas aquellas familias imposibilitadas por razones económicas y sociales de acceder a la misma por cualquiera de los medios regidos por el sector privado y que requieran de la participación del sector público para lograrlo".

**Art. 6º)** Modificase el artículo 5º) del Decreto-Ordenanza N° 2.869 (t.o. con Ordenanza N° 2.685) el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**Art. 5º)** La Dirección del Instituto estará a cargo de un Directorio, compuesto por un Presidente y cinco Directores. La designación del Presidente será hecha por el Intendente Municipal. Los Directores serán propuestos en la siguiente forma: uno por las Entidades de Servicio, uno por el Obispado de Rafaela, uno por las

  
PROF. BEATRIZ VIMO DE ROMERO  
SECRETARIA  
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL  
DE RAFAELA

Entidades Industriales, Comerciales y Agropecuarias; uno por la Federación de Entidades Vecinales y uno por la C.G.T. – Regional Rafaela y designados por el Intendente Municipal.

Los miembros del Directorio durarán dos años en sus funciones renovándose anualmente por mitades y siendo procedente la reelección de los mismos.

La totalidad de los miembros del Directorio no percibirán remuneración por la prestación de sus servicios, pudiendo, únicamente, reconocerse reposición de viáticos como gastos de representación”

**Art. 7º)** Agréguese como artículo 5º) bis.- del Decreto-Ordenanza N° 2869 (t.o. con Ordenanza N° 2685), el que quedará redactado de la siguiente manera:

“**Art. 5º bis)** Créase la figura de un Conductor Ejecutivo, el cual será desempeñado por un profesional idóneo en la materia, propuesto por el Poder Ejecutivo, con la aprobación del Directorio.

Se lo vinculará al IMV, mediante contrato, y sólo cuando la colaboración de éste sea necesaria. Recibirá órdenes y directivas del Presidente directamente, y/o del Directorio siendo un ejecutor de las políticas que los mismos definan. Los fondos para el pago de sus honorarios o haberes podrán ser aportados por el Instituto Municipal de la Vivienda y/o por el Departamento Ejecutivo Municipal. En este último caso, se autoriza a hacerlo por el término de dos (2) años, renovable previa aprobación del Concejo Municipal.

En las reuniones de Directorio, tendrá voz, pero no voto.

Le son aplicables las incompatibilidades de los Directores, para su designación y/o remoción.

Queda facultado el Directorio para reglamentar las funciones del Conductor Ejecutivo.

**Art. 8º)** Modificase el Inciso “a” del artículo 7º) del Decreto-Ordenanza N° 2.869 (t.o. con Ordenanza N° 2.685) el que quedará redactado de la siguiente manera:

“a)- Dictar la reglamentación interna del Instituto; diseñar, implementar y controlar los proyectos que cumplan con el objetivo del Organismo, los que serán sometidos a la aprobación del Concejo Municipal.”

**Art. 9º)** Modificase el Inciso “c” del artículo 7º) del Decreto-Ordenanza N° 2.869 (t.o. con Ordenanza N° 2.685) el que quedará redactado de la siguiente manera:

“c)- Estudiar y determinar las prioridades a las que se ajustarán las adjudicaciones y readjudicaciones de viviendas, en consideración al objetivo primordial del ente, que deberá ser la atención de los problemas más inmediatos.”

**Art. 10º)** Agréguese el artículo 7º inciso E bis.- del Decreto-Ordenanza N° 2869 (t.o. con Ordenanza N° 2685) el que quedará redactado de la siguiente manera.

PROF. BEATRIZ VIMO DE ROMERO  
SECRETARIA  
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL  
DE RAFAELA

**“Art. 7º) inc. E bis:** Facúltase al Instituto, a efectuar consultas sobre temas específicos a los Colegios Profesionales de acuerdo a cada área de necesidad, pudiendo citarlos a las reuniones de Directorio, con voz pero sin voto.”

**Art. 11º)** Modifícase el Inciso “g” del artículo 7º) del Decreto-Ordenanza N° 2.869 (t.o. con Ordenanza N° 2.685) el que quedará redactado de la siguiente manera:

**“Art. 7º) inc. g:** El Instituto deberá implementar los mecanismos de compra de acuerdo a la Ordenanza: N° 3720, para la construcción de viviendas, compra de materiales, contratación de trabajos, en todos los casos dando prioridad a empresas locales, salvo casos de ayuda mutua y esfuerzo propio según los mecanismos que establezca el Instituto Municipal de la Vivienda.

El Instituto también podrá realizar compras directas de lotes previa tasación solicitada por el mismo al Municipio, en el cual el Instituto no podrá abonar un valor mayor al fijado por el tasador, el cual remitirá un informe al Directorio del ente. Para proceder a la utilización de la compra directa, deberán establecerse los fundamentos de la celeridad y oportunidad de la compra.

**Art. 12º)** Incorpórase como Inciso “z”, “aa”, “bb”, “cc”, “dd”, “ee”, “ff”, “gg”, “hh”, “ii”, “jj”, del artículo 7º) del Decreto-Ordenanza N° 2.869 (t.o. con Ordenanza N° 2.685) los siguientes:

z) Estructurar y participar de fideicomisos, cuyo objetivo sea el financiamiento de planes del Instituto Municipal de la Vivienda, en conformidad con las disposiciones de la Ley N° 24.441 de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción y/u otros objetivos.”

aa) Otorgar créditos Hipotecarios a personas físicas que tengan residencia en la Ciudad de Rafaela, a los efectos de la financiación de hasta el ciento por ciento del precio de compra, construcción, refacción, remodelación o ampliación del inmueble.”

bb) Recibir subsidios, tomar dinero prestado, fianzas o garantías de Bancos u otras instituciones nacionales, provinciales, mixtas, previa conformidad del Poder Ejecutivo y autorización del Concejo Municipal.”

cc) Recibir subsidios, tomar dinero prestado, fianzas o garantías de organismos internacionales de crédito, previa conformidad del Poder Ejecutivo y autorización del Concejo Municipal.”

dd) Revisar y reconsiderar los planes de pago fijados por las Ordenanzas respectivas. El Directorio estará facultado para refinanciar el referido plan en cuanto a cantidad y monto de las cuotas.”

PROF. BEATRIZ VIMO DE ROMERO  
SECRETARIA  
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL  
DE RAFAELA

ee) Facultar al Directorio, con la intervención de la Comisión Permanente para la Selección, Adjudicación y Seguimiento de las Operaciones de Vivienda, creada por Ordenanza N° 3.303, para regularizar la situación dominial de viviendas."

ff) Requerir la intervención de la Comisión Permanente para la Selección, Adjudicación y Seguimiento de las Operaciones de Vivienda, creada por Ordenanza N° 3.303, en los casos que la situación socioeconómica del beneficiario amerite decisiones no contempladas en las Atribuciones del Directorio."

gg) Crear y mantener actualizado un Registro único de aspirantes a planes de vivienda que permita, no solo establecer las prioridades ante nuevos planes a ejecutar, sino que sea una base de datos que permita readjudicar en forma rápida y eficaz, viviendas construidas que se encuentren desocupadas ó se desocupen por cualquier motivo."

hh) Permitir la formación de Fundaciones sin fines de lucro, para el desarrollo de sus proyectos, con el objetivo de optimizar el acceso a instrumentos de crédito y/o financiación de distintos organismos e instituciones."

ii) El Instituto podrá asegurar el repago de cuotas por parte de los adjudicatarios mediante la exigencia de las debidas garantías, las que pueden ser personales o reales, conforme sea la situación del beneficiario.

jj) Asociarse con el sector privado para llevar adelante cualquiera de las operaciones para las cuales está facultado el Instituto Municipal de la Vivienda.-"

**Art. 13°)** Modificase el artículo 9°) del Decreto-Ordenanza N° 2.869 (t.o. con Ordenanza N° 2.685), el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**Art. 9°)** Los Directores serán responsables personal y solidariamente para con el Instituto Municipal de la Vivienda y los terceros; por el mal desempeño de sus funciones y por la violación de las leyes o de estos estatutos o reglamentos. Quedan exentos de ésta responsabilidad los directores que hubieran manifestado su disconformidad, en forma fundada con las resoluciones de la mayoría, en las sesiones respectivas. De dicha oposición y sus fundamentos quedará constancia en acta."

**Art. 14°)** Derógase el inciso h) del artículo 16°) del Decreto Ordenanza N° 2869 (t.o. con Ordenanza N° 2685).-

  
PROF. BEATRIZ VIMO DE ROMERO  
SECRETARIA  
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL  
DE RAFAELA

**Art. 15°)** Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación.  
Regístrese, publíquese y archívese.-

Dada en la Sala de Sesiones del  
CONCEJO MUNICIPAL DE//  
RAFAELA, a los quince días ///  
del mes de diciembre de dos mil  
cinco.-----

  
PROF. BEATRIZ VIMO DE ROMERO  
SECRETARIA  
Concejo Municipal de Rafaela



  
Arq. LUIS A. CASTELLANO  
PRESIDENTE  
Concejo Municipal de Rafaela