

VISTO:

Que es necesario contribuir en el ámbito municipal a la solución del problema de la vivienda, y;

CONSIDERANDO:

Que un organismo autárquico de la Municipalidad, puede poner en ejecución planes que contemplen, en primer lugar, las necesidades de los grupos de menores recursos;

Que corresponde reglamentar adecuadamente, las funciones del organismo y las atribuciones y deberes de sus autoridades;

Que es necesario ampliar las funciones específicas del organismo y las atribuciones, incorporando actividades complementarias, que en sintonía con las otorgadas por [Ordenanza N° 64/85-488/85](#), deberán coexistir con las acciones actuales, con carácter subsidiario;

Que un nuevo instrumento legal y de gestión permite incorporar distintos modos de financiamiento y de otras actividades constructivas, potencializando la finalidad por el cual fue creado el Instituto;

Que deben ser incorporadas atribuciones no previstas, que contemplen nuevos mecanismos de financiamiento y las posibles modificaciones de las variables económicas del país;

Que en algunos casos, la vivienda no constituye un bien definitivo o permanente para las familias, ya que por distintas razones los beneficiarios se trasladan a otras localidades, 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 de Dominio;

Que el acceso a lotes en la zona urbana es una aspiración lejana e inalcanzable para muchas familias, por razones económicas o sociales, situación esta que, es viable de solucionar desde el accionar público del municipio;

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 pautas del Reglamento Interno de Funcionamiento, razones que justifican la renta por viáticos, inherente a cumplir con sus funciones;

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

Que al crearse el Instituto Municipal de la Vivienda, se establece una mayoría especial para proceder a su modificación;

Que el objetivo primordial es, atender la creciente demanda habitacional en la ciudad y fundamentalmente dar solución a familias que están imposibilitadas de acceder a los distintos planes provinciales y nacionales y menos aún a la operatoria privada en cuanto a la obtención crediticia y de la construcción;

Art. 1°) Créase el **Instituto Municipal de la Vivienda**, como entidad autárquica de la Municipalidad de Sunchales, cuyo objetivo será el mejoramiento de la situación habitacional de la ciudad y la promoción de medidas que alcancen tal finalidad, mediante la programación y ejecución de planes de viviendas, equipamiento comunitario, infraestructura y servicios de la ciudad.-

Art. 2°) El Instituto Municipal de la Vivienda, funcionará como persona jurídica, y como tal, capaz de adquirir derechos y contraer obligaciones de acuerdo a las leyes, a la presente y a las demás Ordenanzas vigentes, teniendo domicilio legal en la ciudad de Sunchales.-

Art. 3°) Serán funciones específicas del Organismo:

a) Fomentar la construcción de viviendas de todo tipo, con preferencia, aquellas destinadas a la solución habitacional de grupos familiares de bajos ingresos, promoviendo la erradicación de asentamientos ilegales.-

b) Encarar y disponer la construcción de viviendas económicas para empleados y obreros.-

c) Proceder a la urbanización y gestionar la dotación previa de servicios públicos a utilizar.-

d) Ejecutadas las obras, a que se hace referencia en los incisos anteriores, se procederá a adjudicar las mismas, en propiedad a título oneroso o a darlas en locación con el contrato correspondiente.-

e) Coordinar su accionar con el Plan Estratégico de Sunchales y sus proyecciones, mediante un ajuste, entre su política y las directivas básicas, de los órganos de planeamiento municipales en coordinación con organismos nacionales y provinciales.-

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

g) El Instituto podrá promover y financiar la construcción de viviendas económicas, por el sistema de ayuda mutua, en terrenos de propiedad de los interesados y sobre planos tipos provistos por la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios de la Municipalidad.

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 a familias de escasos recursos para facilitar la ampliación, mejoramiento o inicio de sus viviendas a través de mecanismos de auto construcción.-

j) Promover el acceso a lotes a aquellas familias de escasos recursos, imposibilitados por razones económicas y sociales de acceder a los mismos, por cualquiera de los medios regidos por el sector privado y que requieran de la participación del sector público para lograrlo.-

Art. 4°) Artículo Derogado por [Ordenanza N° 2218/2012](#).-

Art. 5°) Inicio Modificación incorporada por [Ordenanza N° 2218/2012](#) a) La Dirección del Instituto estará a cargo de un Directorio compuesto por:

- Un Presidente y tres (3) Directores. La designación de los mismos será hecha por el Sr. Intendente Municipal, con el acuerdo del Concejo Municipal.
- Un/a Concej/a por cada Bloque del Concejo Municipal.
- Un representante del Departamento Ejecutivo Municipal.

Los integrantes del Directorio, durarán dos (2) años en sus funciones, renovándose anualmente por mitades y siendo procedente la reelección de los mismos. No podrán ser removidos en sus funciones, salvo en caso de negligencia manifiesta o dolo en el ejercicio de las mismas. La remoción, en este último supuesto, será dispuesta por el Departamento Ejecutivo Municipal; en todo otro caso requerirá el acuerdo del Concejo Municipal.

El Presidente y los Directores no percibirán haberes por sus funciones.-

b) Créase la figura del Conductor Ejecutivo quien deberá poseer conocimientos vinculados a los objetivos del organismo y cuya designación será realizada mediante un concurso abierto de antecedentes y oposición. El Conductor Ejecutivo será el responsable de proponer e implementar las políticas habitacionales y llevar adelante los programas y las obras. Será su responsabilidad hacer cumplir las ordenanzas municipales referidas al ente autárquico y las resoluciones del Directorio. Los empleados y el personal contratado del Instituto Municipal de la Vivienda le estarán subordinados. Dirigirá las oficinas, sometiendo al Directorio todos los problemas inherentes a la repartición. Será el referente de los actores sociales in-

volucrados por las acciones del Instituto. Podrá implementar políticas de fortalecimiento institucional en el organismo a su cargo, con el objeto de mejorar la gestión y provisión de servicios, y a generar instrumentos para los procesos de toma de decisiones, evaluación y control.

Se lo vinculará al Instituto Municipal de la Vivienda, mediante contrato y recibirá órdenes y directivas del Presidente y/o del Directorio.

Los fondos para el pago de sus honorarios o haberes podrán ser aportados por el Instituto Municipal de la Vivienda o 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 serán aplicables las incompatibilidades de los Directores para su designación y/o remoción.

Sus funciones serán reglamentadas por el Directorio. **Fin Modificación incorporada por [Ordenanza N° 2218/2012](#).**

Art. 6°) Para ser miembro del Directorio, deberán reunirse los mismos requisitos que exige la Ley Orgánica de Municipalidades, para ser electo Concejel, rigiendo también las mismas prohibiciones.-

Art. 7°) Son Atribuciones y Deberes del Directorio:

a) Dictar la Reglamentación Interna del Instituto y proyectar los planes de vivienda, los que serán promovidos por el Departamento Ejecutivo Municipal y sometidos a la aprobación del Concejo Municipal.-

b) Designar y remover al personal técnico, administrativo y obrero, necesario para el desempeño de sus funciones.

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

d) Fiscalizar el cumplimiento de los contratos de construcción o de cualquier otro tipo y supervisar las ejecuciones de cualquier trabajo encomendado a terceros.-

e) Efectuar las contrataciones necesarias para asesoramiento técnico con organizaciones privadas y públicas y en especial, con Institutos u organismos universitarios especializados.-

Facultar 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.-

f) Adjudicar los terrenos o viviendas, según sea el caso, en base a la política de adjudicación que establezca el organismo.-

g) El Instituto deberá implementar los mecanismos de compra para la construcción de viviendas, compra de materiales, contratación de trabajos, en todos los casos dando prioridad a empresas locales según Ordenanza vigente, salvo casos de ayuda mutua y esfuerzo propio según los mecanismos que establezca el Instituto Municipal de la Vivienda.

El Instituto también podrá efectivizar la compra 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.-

h) Adquirir inmuebles del dominio privado para el cumplimiento de sus fines, o incorporarlos a su patrimonio.-

i) Solicitar y comprometerse en empréstitos públicos o privados destinados al cumplimiento de sus fines, cumpliendo los requisitos legales y teniendo la aprobación previa de la Municipalidad.

j) Celebrar convenios, a los fines del inciso anterior, con instituciones bancarias y otros organismos financieros, públicos o privados, nacionales o extranjeros.-

k) Solicitar la expropiación de inmuebles, por causa de utilidad pública, para lo que se cumplirá el trámite legal correspondiente.-

l) Confeccionar su presupuesto de gastos y recursos y someterlo, para su aprobación, al Concejo Municipal, en la fecha prevista por la Ley Orgánica de Municipalidades, para la presentación del Presupuesto Municipal.-

m) Confeccionar balances mensuales de comprobación y saldos y un detalle de recaudación y enviarlos a la Municipalidad.-

n) Aceptar donaciones de tierra, inmuebles, dinero y todo otro bien proveniente de organismos públicos, instituciones privadas o donantes particulares ad-referéndum del Concejo Municipal.-

ñ) Gestionar la incorporación a su patrimonio, de toda tierra, sin afectación, conforme a las previsiones del Plan Estratégico de Sunchales, con miras a afectarlos a la construcción de viviendas.

o) En el ejercicio de las atribuciones determinadas en el inciso "c", de este mismo artículo, la determinación de prioridad en la adjudicación de viviendas, deberá ajustarse al cumplimiento del objetivo primordial del

Instituto, o sea, a la atención de los problemas más inmediatos, en base al estudio de ingresos, composición familiar, necesidades de vivienda y problemas sociales de solución más urgente.-

p) Anualmente, durante el mes de Abril, deberá presentar al Concejo Municipal, una Memoria y Balance, en la cual se incluya, una descripción de las tareas realizadas. En la misma forma y tiempo, presentará el plan de trabajo a ejecutar o programada.

Sin perjuicio, de lo dispuesto en el párrafo anterior, las autoridades municipales podrán exigir la remisión periódica de estados financieros, de ejecución de presupuesto, patrimoniales y de explotación, así como toda otra documentación contable, que contribuya a evidenciar la situación económica del Instituto, a fin de ejercer el contralor económico-contable que le corresponde.

q) Estimular y auspiciar el perfeccionamiento de la industria de la construcción en Sunchales, en lo referente a mano de obra, producción y comercialización de materiales, favoreciendo el empleo de profesionales técnicos y obreros locales.-

r) Podrá recabar la constitución de una Comisión asesora compuesta por representantes de Organismos Públicos y de Asociaciones privadas, debidamente organizadas. Sus funciones, alcances y atribuciones, serán en concordancia a lo expresado en el Art. 5º, inciso b) Asesoramiento de la presente norma legal.-

s) Adquirir toda clase de bienes que sean necesarios, para el cumplimiento de los fines del Instituto.-

t) Hacer cumplir y cumplir los Estatutos, las Resoluciones y Reglamentos que se dicten.-

u) Celebrar contratos de seguros, para cubrir los riesgos sobre bienes del Instituto y accidentes de trabajo.-

v) Nombrar apoderados judiciales y a los representantes o gestores necesarios, otorgando los poderes generales o especiales que fueran menester, como así también, revocar los mandatos.-

w) Comparecer por sí, o por sus mandatarios, en juicio, ante las distintas jurisdicciones, sea como parte actora o demandada. Sostener y transar juicios, y procesos, asistirlos, interponer recursos, someter a arbitrajes y realizar, cuanto más actos de procedimientos que sean necesarios.-

x) Comunicar al Departamento Ejecutivo Municipal, las vacantes que se produzcan en el Directorio.-

y) Crear y mantener actualizado un Registro Único de Aspirantes a planes de viviendas que permitan, no sólo es-

tablecer 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 o se desocupen por cualquier motivo.

Art. 8°) El Directorio, no podrá, destinar los fondos del Instituto, para otros fines, que no sean los previstos en los respectivos Estatutos.-

Art. 9°) Artículo Derogado por [Ordenanza N° 2218/2012](#).-

Art. 10°) Contra los actos del Instituto que importen violación de la Ley (Leyes, Reglamentos, Ordenanzas, etc.), los particulares cuyos derechos subjetivos, resulten lesionados, tendrán derecho a interponer recursos administrativos, conforme a lo establecido en la legislación vigente.-

Art. 11°) El Directorio constituirá su quórum con la asistencia de tres (3) miembros. Las resoluciones del Directorio serán válidas si son tomadas mediante el voto de la mayoría de Directores presentes, excepto en los casos en que los respectivos Estatutos, exijan una mayoría especial.

El Presidente tendrá voto doble, en caso de empate.-

Art. 12°) En caso de ausencia del Presidente, el Directorio designará un Presidente "ad-doc", que dirigirá la sesión con todas las atribuciones del principal.-

Art. 13°) De lo tratado en cada sesión, se labrará un acta por orden cronológico en un libro que se llevará al efecto, las que serán firmadas por todos los asistentes. El acta de cada reunión será considerada y votada su aprobación en la sesión siguiente. El libro de actas deberá ser autorizado y foliado por autoridad competente.-

Art. 14°) En la primera reunión del Directorio se nombrará, de entre sus miembros un Secretario que, refrendará con su firma, los actos del Presidente.-

Art. 15°) **DEL PRESIDENTE: Deberes y Atribuciones.-**

a) Representar al Instituto en todos sus aspectos.-

b) Convocar a reuniones al Directorio y fijar el orden en que deberán ser considerados los asuntos.-

c) Adoptar, en caso de urgencia, cualquier medida de orden interno que sea necesaria, con cargo de dar cuenta, en la primera reunión del Directorio.

d) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de los Estatutos que regirán a este Instituto, los Reglamentos Internos y las resoluciones del Directorio.-

e) Firmar la correspondencia a su cargo y conjuntamente con el Secretario o el miembro del Directorio que se designe en su reemplazo.

En caso de impedimento o ausencia de éste, los contratos, escrituras públicas, poderes, balances, presupuestos y demás documentos obligatorios.-

Art. 16°) El patrimonio del Instituto estará constituido por:

a) Las tierras del dominio municipal, provincial o nacional que le sean cedidas para el cumplimiento de sus fines.-

b) Los bienes cedidos a la institución por entidades o donantes particulares.-

c) Los fondos que le sean transferidos por el Municipio al tiempo de la creación del organismo, y los que se adjudiquen anualmente en los presupuestos de la Municipalidad.-

d) Los fondos que provengan de alquileres de inmuebles de propiedad del Instituto y de las operaciones que realice el mismo, en cumplimiento de sus fines.-

e) Los fondos que provengan de donaciones realizadas por instituciones y particulares.-

f) Los legados, subvenciones, liberalidades, etc., que la Nación, la Provincia, la Municipalidad, los particulares o cualquier entidad, destinen para el cumplimiento de los fines del organismo.

g) Los montos que perciba en concepto de amortización e intereses abonados por los beneficiarios del sistema.-

Art. 17°) Créase, como recurso permanente, para el Instituto, el 2% (dos por ciento), sobre el monto que se liquide, en concepto de Recursos - No Tributarios de Otras Jurisdicciones - Coparticipación de Impuestos Nacionales y Provinciales, excepto Coparticipación Patente Automotor y Coparticipación Impuesto Inmobiliario. Este valor podrá ser modificado por Ordenanzas posteriores, sin necesidad de promover la reforma de la presente.-

Art. 18°) El Instituto Municipal de la Vivienda, queda exento del pago de toda tasa Municipal o gravamen presente o futuro, y sus actuaciones ante la Municipalidad, serán hechas en papel simple.-

Art. 19°) El Contador General de la Municipalidad, a través de la Secretaría de Hacienda y Administración, será el fiscalizador del Instituto y sus funciones serán reglamentadas por el Departamento Ejecutivo Municipal.-

Art. 20°) Cualquier modificación a estos Estatutos, deberá ser votada favorablemente por los 2/3 (dos tercios) de la totalidad de los miembros del Concejo Municipal, y a propuesta del Departamento Ejecutivo Municipal, del Concejo Municipal o del Directorio del Instituto Municipal de la Vivienda.-

Art. 21°) **DISPOSICIÓN TRANSITORIA:** El primer Directorio, resolverá por sorteo, cuáles de sus miembros, se renovarán al año, de acuerdo a lo previsto en el Art. 5° de la presente.-

Art. 22°) Derógase la [Ordenanza N° 64/85-488/85](#) y toda otra norma que se oponga a la presente.-