



El Poder Ejecutivo

de la
Provincia de Buenos Aires

LA PLATA,

26 JUL 1985

Visto el expediente n° 2400-52 de 1985 del Ministerio de Obras y Servicios Públicos, por el cual se propicia la reglamentación de la Ley n° 10.266; y

CONSIDERANDO:

Que por dicho cuerpo se autoriza al Poder Ejecutivo a celebrar Convenios con las Municipalidades de la Provincia para la construcción de viviendas en Centros de Servicios Rurales;

Que resulta necesario dictar la normativa necesaria para el desarrollo de los proyectos, licitación, ejecución y recepción de las obras y su proceso de adjudicación posterior a los beneficiarios de la Ley n° 10.266;

Que conforme a lo dispuesto por el artículo 12° de la citada Ley, corresponde proceder a su reglamentación;

Que sobre el particular toma intervención la Contaduría General de la Provincia a fs. 16 y vta.;

Que de conformidad con lo dictaminado por el señor Asesor General de Gobierno (fs. 17/18 y vta.) y la vista del señor Fiscal de Estado (fs. 19 y vta.), corresponde dictar el pertinente acto administrativo;

POR ELLO:

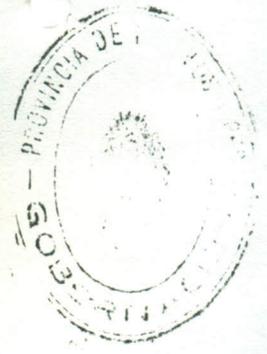
EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DECRETA:

ARTICULO 1°. Establécese que el aporte de los fondos para la ----- realización de las obras por Convenio con las municipalidades de la Provincia, estará a cargo del Ministerio de Obras y Servicios Públicos. Queda autorizado el señor Ministro Secretario en esa cartera, o quien él designe, a suscribir con dichas Municipalidades, los respectivos convenios en los términos de la Ley n° 10.266.

ARTICULO 2°. No requiere reglamentación.

ARTICULO 3°. A los efectos del cumplimiento de lo establecido en ----- el artículo 3° de la Ley n° 10.266, el Ministerio de Obras y Servicios Públicos procederá a través de sus distintas reparticiones y con la secuencia que corresponda, a elaborar



Handwritten signatures and initials, including 'M', 'SM', and 'M'.

El Poder Ejecutivo

de la
Provincia de Buenos Aires

1 3787



los estudios pertinentes a cada etapa.

La propuesta de los predios estará a cargo de los municipios en base a las pautas urbanísticas establecidas, quienes lo pondrán a consideración del Ministerio de Obras y Servicios Públicos, de quien dependerá la aceptación de las localizaciones. Estos predios para asiento de las unidades habitacionales deberán ser libres de ocupantes, intrusos y sin contradicciones de terceros, de patrimonio provincial o municipal. Para el primer caso, el Ministerio de Obras y Servicios Públicos deberá solicitar al Ministerio de Economía que, por intermedio de la Dirección Provincial de Catastro Territorial (Sub-Dirección de Inmuebles del Estado), se asiente la reserva de cada uno de los bienes a la finalidad de la Ley n° 10.266. En el segundo caso, cuando los bienes pertenezcan al patrimonio municipal, las Municipalidades deberán sancionar la Ordenanza correspondiente, al efecto de ceder su dominio gratuitamente a la Provincia de Buenos Aires, previo a la adjudicación de la obra correspondiente.

Para los predios asignados deberá determinarse:

- 1) Estudio dominial.
- 2) Dimensiones de las parcelas de acuerdo a los siguientes casos:
 - a) terrenos ya originados. Mínimo 10 metros de frente.
 - b) terrenos a originar. Conforme a la normativa legal vigente.

Tanto el proyecto y documentación, como la licitación, la adjudicación, contratación, inspección, certificación, recepción provisional y definitiva de las obras, estará a cargo de la Dirección Provincial de Arquitectura, que dictará la normativa necesaria para optimizar la tarea técnico-administrativa con ajuste a la Ley n° 10.266 y a esta Reglamentación.

ARTICULO 4º. 1) Se creará en el municipio un Registro especial ----- destinado exclusivamente para estas construcciones habitacionales. Para la inscripción en él, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

1. Por parte de los constructores de obras públicas en su presentación.
 - a) Solicitud de inscripción.
 - b) Declaración de bienes.
 - c) Declaración de obras en ejecución (públicas y/o privadas).
 - d) Declaración de obras ejecutadas en los dos (2) últimos años inmediatos anteriores (públicas o privadas).
 - e) Referencias bancarias, comerciales y/o privadas.
 - f) Equipo mínimo: (hormigonera, mezcladora, herramientas, andamios).
 - g) Constancias de inscripción en I.V.A., Ingresos Bru-



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



El Poder Ejecutivo

de la
Provincia de Buenos Aires

3787



tos - Provincia de Buenos Aires, Ganancias, Caja de Previsión Social para la Industria y Comercio.

h) Los requisitos indicados en los incisos a), b), c) d), e) y f), se presentarán en los formularios según modelo Anexo I del Pliego General de Condiciones.

2. Por parte de la Municipalidad:

a) La recepción en tiempo y forma de las solicitudes interpuestas.

b) La evaluación y verificación de lo manifestado (en carácter de declaración jurada) por los interesados.

c) La determinación de la real capacidad técnica y financiera anual necesaria. Dicho estudio, para uniformar métodos, se ajustará a la aplicación de coeficientes correctores, cuyo modelo se suministrará al Municipio.

d) Con los elementos precedentes y una vez inscripto el recurrente en el Registro Especial Municipal, podrá proceder a la entrega del Certificado de Capacidad correspondiente, el cual será expedido por el Municipio dentro del período comprendido entre los dos (2) y diez (10) días hábiles administrativos anteriores al acto licitatorio. Este Certificado solo será válido para las construcciones a que se refiere la Ley n° 10.266 y asegurará que el oferente pueda realizar la obra en base al presupuesto oficial y el plazo de ejecución.

II) La designación del sobrestante por parte del Municipio con permanencia en obra, deberá recaer en un profesional o técnico habilitado en sus registros y por el Consejo Profesional de la Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires. La relación de responsabilidades entre el inspector y el sobrestante será debidamente establecida en los respectivos Convenios Provincia-Municipios.

Por cada contrato de obra deberá destacarse un sobrestante, quien deberá asistir al inspector de la obra de la Dirección Provincial de Arquitectura. Este último podrá atender más de un contrato sin permanencia obligatoria en obra.

ARTICULO 5º. 1) DE LA OFERTA

1. Los oferentes cotizarán un monto global, indicando el porcentaje de aumento o rebaja sobre el presupuesto oficial, no requiriéndose la presentación de análisis de precios.

2. Las ofertas se presentarán hasta la fecha y hora establecidas para el acto licitatorio y se ajustarán a los siguientes requisitos:

a) El sobre cerrado conteniendo el presupuesto de la oferta en la planilla entregada por la Repartición, con la firma del



Handwritten signature or initials.

El Poder Ejecutivo

de la
Provincia de Buenos Aires

3787

29

proponente y del Representante Técnico e individualizado según se indica en el Pliego General de Condiciones.

b) La constancia de la garantía de afianzamiento de la oferta en suma equivalente al 1% del presupuesto oficial de la obra que se licita. Esta garantía se ajustará a lo establecido en el Pliego General de Condiciones.

c) La constancia de la capacidad técnico-financiera expedida por el Municipio (según lo establecido en el artículo 4º de esta Reglamentación), que no podrá ser inferior al presupuesto oficial.

d) El comprobante de haber adquirido la documentación base del llamado a licitación, conjuntamente con la misma debidamente rubricada y según se establece en el Pliego General de Condiciones.

e) La declaración de que, para cualquier cuestión judicial que se suscite se acepta la jurisdicción de la justicia ordinaria de la Provincia. Para lo cual el oferente deberá constituir domicilio legal en la Provincia de Buenos Aires.

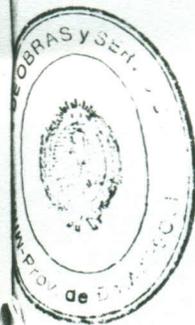
La omisión de los requisitos exigidos en los incisos a), b) y c), será causal de rechazo de la oferta en el mismo acto de apertura por la autoridad que lo dirija, dejando constancia en el Acta sólo las causas de dicho rechazo. La omisión de los requisitos exigidos en los incisos d) y e), podrá ser suplida durante el acto licitatorio.

3) No podrán los oferentes incluir en su propuesta variantes que modifiquen lo previsto en la documentación licitatoria, de acuerdo a lo indicado en el Pliego General de Condiciones.

4) A los efectos de la certificación de obras y variaciones de precios, el porcentaje de aumento o rebaja de la oferta con respecto al presupuesto oficial, se considerará prorrateado proporcionalmente en todos los ítems del presupuesto.

5) Tanto el beneficio, como los gastos generales, como los honorarios profesionales, se consideran incluidos en el precio de la oferta y distribuidos en todos los ítems; a efectos de las retenciones previsionales se aplicarán las tablas del Consejo Profesional de la Ingeniería, a valores vigentes a la fecha de certificación y a los montos certificados de obra y variaciones de precio.

6) La suma de todos los ítems del presupuesto confeccionados por la Repartición (sin gastos impositivos), constituye el Presupuesto Resumen. Dicho Presupuesto Resumen, más los gastos impositivos (calculados según Tablas del Ministerio de Obras y Servicios Públicos), constituyen el presupuesto oficial de la obra.



Handwritten signature

MOSP

Handwritten signature





II) DEL PLAN DE TRABAJOS

El contratista una vez firmado el contrato presentará el Plan de Trabajos que deberá sujetarse a lo establecido en el Pliego General de Condiciones.

III) DE LAS VARIACIONES DE PRECIOS

1. No serán de aplicación al presente los artículos 55º, 56º y 57º del Decreto-Ley nº 8781/78, el Decreto nº 1329/78 y la Resolución Ministerial nº 114/80.

2. Los reconocimientos por variaciones de precios se realizarán mediante la aplicación de los números índices para la construcción -nivel general- que publica mensualmente el Instituto Nacional de Estadística y Censos (I.N.D.E.C.).

3. Las LIQUIDACIONES PROVISORIAS mensuales de variaciones de precios se calcularán mediante el coeficiente resultante de la relación entre el índice básico referido al mes anterior a la fecha de apertura de las propuestas y el índice correspondiente al mes anterior a la ejecución de los trabajos.

4. La fórmula a aplicar para el reconocimiento provisorio de las variaciones de precios será la siguiente:

$$VP = MC \times \frac{M1 - MO}{MO}$$

donde:

VP= importe de variación mensual de precios.

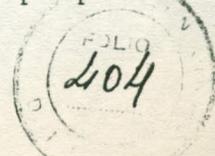
MC= monto de certificación mensual (sin los gastos impositivos aplicados en el Pliego).

M1= índice de costo de la construcción nivel general (I.N.D.E.C.) correspondiente al mes anterior al de ejecución.

MO= índice básico costo de la construcción nivel general (I.N.D.E.C.) correspondiente al mes anterior al de licitación.

5. Sobre el monto de variaciones de precios se liquidará el gasto impositivo calculado según valores vigentes al mes de certificación. Se agregará además, La variación del gasto impositivo de origen que surgirá de la relación entre el valor indicado en el Presupuesto Oficial y el correspondiente a la fecha de certificación.

6. Las LIQUIDACIONES DEFINITIVAS se calcularán mediante el coeficiente resultante de la relación entre el Índice Básico definitivo referido al mes de la apertura de las propuestas



Handwritten signatures and initials, including 'ADSP' and 'M'.



y el índice definitivo correspondiente al mes de ejecución de los trabajos.

7. La fórmula a aplicar para el reconocimiento definitivo de las variaciones de precios, será la indicada en el punto 4) precedente, refiriendo los Índices MO y MI a las fechas indicadas anteriormente.

IV) DE LOS PLAZOS DE EMISION DE LOS CERTIFICADOS DE VARIACIONES DE PRECIOS

1. Una vez aprobado el certificado de obra, la Repartición expedirá mensualmente de oficio el certificado provisorio de variaciones de precios correspondiente a la obra certificada durante el mes, conjuntamente con sus certificados negociables respectivos.

2. Dentro de los quince (15) días de publicados los índices definitivos del I.N.D.E.C. para cada mes, el contratista deberá presentar a la Repartición la liquidación base para el reajuste definitivo de la liquidación mensual.

a) De no mediar objeción, la Repartición expedirá el correspondiente certificado negociable dentro de los treinta (30) días subsiguientes de dicha presentación.

b) Si mereciere objeción y la misma fuera aceptada por la contratista, la Repartición dentro de idéntico plazo notificará al contratista para que, en el término máximo de diez (10) días presente una nueva liquidación debidamente corregida hasta obtener la conformidad de la Repartición. En este supuesto el certificado negociable se expedirá dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la última presentación.

De no cumplimentarse dentro de los plazos fijados las observaciones formuladas, se dará por aprobada y aceptada por la contratista, la liquidación practicada de oficio.

c) En caso que la Repartición lo considere necesario podrá intimar a la contratista, por única vez, para que dentro del término de diez (10) días presente mayores elementos de juicio bajo apercibimiento de practicar la liquidación en la forma que aquélla estime procedente. El plazo para expedir el certificado se computará a partir del cumplimiento de la intimación por el contratista o, si así no lo hiciere, desde el vencimiento de aquel término.

3. Si el contratista no presentare la liquidación en el término indicado en el punto 2) precedente, la Repartición lo intimará a presentarlo en el plazo de diez (10) días y, en caso de incumplimiento, practicará la certificación de oficio, dentro de los treinta (30) días subsiguientes, con pérdida, para el contratista, del derecho a reclamo alguno, salvo errores mate-



Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.





El Poder Ejecutivo

de la
Provincia de Buenos Aires

riales o de hecho y los aritméticos.

4. En caso de firmar en disconformidad la liquidación practicada por la Repartición, el contratista deberá fundamentarla dentro de los quince (15) días, bajo apercibimiento de tenerlo por conforme. Producida la fundamentación por parte del contratista, la repartición se expedirá dentro de igual plazo. Transcurrido éste y en caso de persistir el desacuerdo, la Repartición expedirá el certificado en la forma que estime procedente.

La contratista dispondrá de quince (15) días para iniciar una nueva actuación, con su reparo por la liquidación, la cual, previo dictamen del Consejo de Obras Públicas, producido en el plazo de cuarenta y cinco (45) días de su ingreso a éste, será resuelta por el Ministro de Obras y Servicios Públicos.

5. El plazo para el pago de los certificados de variaciones de precios a que se refiere el artículo 45º de la Ley nº 6021, se computará a partir de la fecha de la firma del certificado negociable por el titular de la Repartición. Por ello, en todo certificado negociable se consignará la fecha en que se debió emitir, a cuyo efecto se atenderá:

a) Que los plazos de la Repartición para expedirse respecto de las liquidaciones presentadas por el contratista, comenzarán a correr a partir de la fecha de las presentaciones de aquéllas, si no merecieren objeción, o de la reajustada conforme lo requerido por la Repartición, en el supuesto contrario.

b) En los casos de liquidaciones de oficio, a partir de los treinta (30) días de vencido el plazo de intimación.

6. Los pliegos establecerán las multas en porcentajes del monto de contrato. Dicho monto será actualizado a la fecha en que se produzca el hecho punible.

La actualización se calculará aplicando al monto del contrato el resultado de dividir la suma de todos los certificados de variaciones de precios y de obra emitidos hasta la fecha del hecho punible, por el monto de estos últimos.

7. Toda mención de plazos en días, si no lleva explícitamente la indicación de hábiles, deberá ser considerada como corridos.

IV) RESPECTO A LOS PLAZOS Y SUS MODIFICACIONES

1. La determinación de las variaciones de precios de todos los ítems del contrato, será referida a las cantidades y fechas de ejecución.



El Poder Ejecutivo

de la
Provincia de Buenos Aires

3787



2. A los efectos de contemplar ampliaciones de plazo con opinión favorable de la inspección, para su otorgamiento definitivo, se aplicará lo normado por el artículo 37º de la Ley nº 6021.

Si las mismas tienen su origen en precipitaciones pluviales, serán tratadas en la forma que establezca el Pliego de Bases y Condiciones Generales de la documentación de licitación serán resueltas y aprobadas por la máxima autoridad de la Dirección responsable de la ejecución de la obra.

3. A los efectos del reconocimiento de gastos improductivos, se adoptarán las causales previstas en el Decreto-Ley 8781/78 y su reglamentación. En cuanto a la fórmula de reconocimiento se reemplazan las correspondientes a la paralización parcial y total por una única fórmula que queda expresada:

$$R.G.I. = A \times I \times \sum Cij$$

a) R.G.I.: Reconocimiento por gastos improductivos.

b) A: Variable de oportunidad que vale 0 ó 1, teniendo en cuenta que:

$$A = 0, \text{ si: } p + Sr \leq 0,2 Pr$$

$$A = 1, \text{ si: } p + Sr \leq 0,2 Pr$$

Siendo:

Pr: Monto del contrato original o de la ampliación según corresponde.

Sr: Monto de la obra suprimida.

p: Monto de la obra paralizada.

c) I: Tasa financiera mensual que a los efectos del reconocimiento por Gastos Improductivos, defina el Ministerio de Obras y Servicios Públicos para el mes de la paralización.

d) Cij: Valor del costo actualizado del ítem "i" paralizado, correspondiente al mes "j" de la paralización, mediante la aplicación del I.N.D.E.C. de la construcción NIVEL GENERAL.

El costo de oferta del ítem (Ci), será:

$$Ci = \frac{Po}{1 + GF + B}$$

siendo:

Po : Precio del ítem excluido los gastos impositivos vigentes a la fecha de licitación.

GF : Tasa de los gastos financieros, expresado en



Handwritten signatures and initials, including 'AA' and '1050'.





fracción decimal, correspondiente al mes de licitación definido por el Ministerio de Obras y Servicios Públicos como tasa financiera bimensual.

B : Beneficio que será a los efectos de este cálculo 0,10 (10%).

Entonces:

$$C_{ij} = C_i \frac{NG_j}{NG_o}$$

donde: NG_j: Índice del costo de la construcción, columna Nivel General correspondiente al mes "j" de la paralización.

NG_o: idem correspondiente al mes de la licitación.

VI) DE LA COMISION DE VARIACIONES DE PRECIOS

1. El asesoramiento y el estudio emergente de todo lo concerniente al presente régimen de variaciones de precios será función de la Comisión de Variaciones de Precios creada según lo reglamentado en el art. 56º, inc. 8) del Decreto nº 1329/78.

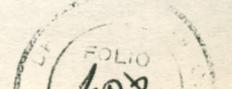
VII) DEL ACOPIO Y DESACPIO DE MATERIALES

1. Los Pliegos de Condiciones Generales indicarán mediante listados, los precios de los materiales para el acopio de los mismos y sólo se reconocerá hasta el monto emergente según plan de acopio y época de ingreso al obrador. Dichos precios excluirán los gastos impositivos. Su variación se liquidará con los Indices del Costo de Materiales - Nivel General (I.N.D.E.-C.), según metodología explicitada en los puntos 3) y 4), 6) y 7) del apartado II).

2. El desacopio de materiales se hará proporcionalmente a la ejecución de los ítems respectivos y su variación de precios se calculará con los mismos parámetros que rigen el acopio, entre la fecha de licitación y la fecha en que se realice el desacopio.

ARTICULO 6º. 1) INSCRIPCION DE ASPIRANTES

A efectos de confeccionar la lista de aspirantes, la Municipalidad respectiva realizará el llamado a inscripción sesenta (60) días antes de la recepción provisoria de las obras



El Poder Ejecutivo

de la
Provincia de Buenos Aires

3787

M. C. F.
29

del conjunto habitacional.

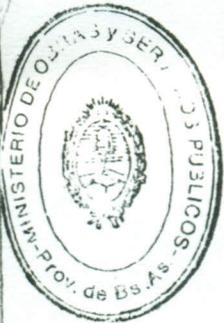
El mismo deberá ser difundido utilizando los medios masivos de comunicación habituales en el partido y/o localidad donde se habilite el conjunto de viviendas y publicado en el Boletín Oficial.

Deberá incluirse en el llamado a inscripción la siguiente información:

- a) Ubicación del conjunto.
- b) Cantidad de viviendas que lo integran.
- c) Tipología de las viviendas.
- d) Requisitos de Inscripción.
- e) Lugar en que se recepcionarán las inscripciones y el plazo y horario que se habilitarán a tales fines.

En los requisitos de inscripción a cumplimentar por los postulantes, deberán figurar como condiciones que resultan excluyentes para la adjudicación, a verificar por la Municipalidad, las siguientes:

- 1º) Deberán tener una residencia mínima constatable de cinco (5) años en el lugar, asiento del conjunto habitacional.
- 2º) Deberán desempeñar tareas afines con la actividad agro-industrial.
- 3º) No podrán desempeñar tareas en relación de dependencia con Municipios, Estado Nacional, Provincial o Empresas Estatales.
- 4º) Deberán constituir un grupo familiar: Grupo estable de personas convivientes en el que dos por lo menos de las que lo componen estén unidas entre sí por vínculos matrimoniales (legales o consensuales) o consanguíneos en línea ascendente o descendente, o colateral de primer grado. Se defina además, por constituir una unidad comunitaria de consumo.
- 5º) Deberá el solicitante poseer documento de identidad argentino.
- 6º) Deberán poseer ingresos mensuales familiares que represente en forma igual o menor a ocho (8) veces pero no inferior a cuatro (4) veces el importe de amortización que resulte para la vivienda financiada en las condiciones señaladas en el artículo 7º, ap. III), incisos a) y b) de esta reglamentación.
- 7º) No deberá ser propietario el solicitante o su grupo familiar de bienes muebles o inmuebles, cuyo valor les permita acceder a la compra de una vivienda, excluidos aquéllos que constituyan fuente de trabajo.
- 8º). No deberá haber sido adjudicatario ninguno de los miembros del grupo conviviente de viviendas financiadas por el Estado. Se exceptúa de esta disposición a los convivientes que acrediten en



Handwritten signature and initials.





3787

El Poder Ejecutivo

de la
Provincia de Buenos Aires

forma fehaciente haber constituido un nuevo grupo familiar.

El período de difusión no deberá ser menor a los diez (10) días corridos.

Las inscripciones se iniciarán el primer día hábil siguiente a los primeros cinco (5) días de difusión y se realizarán en la sede de la Municipalidad respectiva o Delegación de ésta, sin perjuicio de disponer las mismas en la sede de entidades comunitarias de la localidad.

Durante el período de inscripción, la Municipalidad destacará personal que deberá realizar las inscripciones de los postulantes en los formularios-encuesta que a tales efectos proveerá el Ministerio de Obras y Servicios Públicos. Las encuestas tendrán carácter de declaración jurada.

II) SELECCION DE POSTULANTES DE ADJUDICACION DE VIVIENDAS

Concluido el período de inscripción y dentro de los diez (10) días hábiles posteriores, la Municipalidad fijará un orden de prioridades tentativo para la totalidad de los aspirantes y remitirá al Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires dicha nómina juntamente con las respectivas declaraciones juradas.

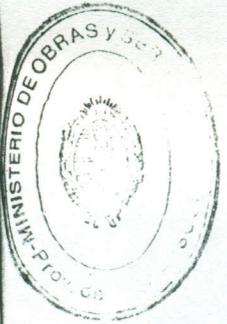
Dentro de los treinta (30) días corridos subsiguientes, dicho Instituto efectuará la selección de los aspirantes excluyendo a quienes no hubieran cumplido cualquiera de los requisitos exigidos para que su inscripción resulte válida.

a) Confeccionadas las nóminas se realizará un sorteo público en la sede de la Municipalidad para la adjudicación de las viviendas entre grupos familiares aspirantes.

b) El listado de adjudicatarios que surja del sorteo público será expuesto y publicado para conocimiento y oposición por un término no inferior a los cinco (5) días hábiles en la sede de la Comuna.

c) Cumplido el plazo, el Instituto de la Vivienda recabará el acto administrativo que ratifique las adjudicaciones, respetando estrictamente el listado de adjudicatarios, pudiendo diferir aquellas que se hallaren en suspenso por la circunstancia contemplada en el inciso b), hasta tanto se resuelva las oposiciones planteadas. El acto administrativo determinará el plan de financiación de acuerdo con lo establecido en el artículo 7º, ap. III de esta reglamentación.

d) Al total de adjudicaciones se adicionará un listado de suplentes en número equivalente al veinte por ciento (20%) del total de viviendas que componen el conjunto y como mínimo una unidad, quienes accederán a la titularidad de las mismas en el or-



Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.



El Poder Ejecutivo

de la
Provincia de Buenos Aires

3787

den establecido y frente a cualquier circunstancia por la cual el Instituto de la Vivienda dispusiera la revocación de adjudicaciones y consecuentemente retomare el Fisco la posesión y dominio de unidades en el curso de los dos (2) años inmediatos siguientes de la fecha de adjudicación respectiva.

ARTICULO 7º. I) COSTO DEL PROYECTO

El precio de venta de las viviendas será determinado sobre la base del costo resultante de su ejecución, incluyendo en su caso el de los adicionales y obras de infraestructura, a cuyos efectos se actualizará el importe de cada certificado con más sus variaciones de precios, en función de la evolución que se hubiera operado en el "Índice del Costo de la Construcción" (Nivel General) que publica el Instituto Nacional de Estadística y Censos (I.N.D.E.C.), desde el mes al que corresponde la medición de los trabajos certificados hasta el correspondiente al penúltimo mes inmediato anterior al que se lleve a cabo la adjudicación en venta de las viviendas.

II) PRECIO DE VENTA

Determinado el costo actualizado de cada proyecto de acuerdo con el procedimiento previsto en el apartado anterior, se determinará el Precio Básico de venta de las viviendas que lo integran, en forma proporcional a la sumatoria de las superficies cubierta, semi/cubierta y comunes, atribuible a cada unidad.

No deberá incluirse como integrante del precio de venta de las viviendas el valor de las tierras afectadas a la construcción.

III) PLANES DE FINANCIACION

Los adjudicatarios abonarán el precio de venta de las viviendas en función de la capacidad económica del grupo familiar beneficiario, con ajuste a uno de los siguientes planes:

a) A treinta (30) años, en trescientos sesenta (360) servicios mensuales consecutivos, con más el UNO y MEDIO por ciento (1,5%) de interés anual sobre saldos, para aquellos grupos familiares cuyos ingresos mensuales representen el equivalente de entre cuatro (4) y seis (6) veces el importe del servicio mensual que resulte para las viviendas financiadas en las condiciones señaladas.

b) A veinte (20) años, en doscientos cuarenta (240) servicios mensuales consecutivos, con más el UNO y ME-



Handwritten signature or initials.

El Poder Ejecutivo

de la
Provincia de Buenos Aires

3787



DIO por ciento (1,5%) de interés anual sobre saldos, para aquellos grupos familiares que reúnan ingresos superiores a los establecidos en el párrafo anterior y no sobrepasen el equivalente a ocho (8) veces el servicio de amortización que resulte para las viviendas financiadas a veinte (20) años.

En ambos casos, la capacidad económica de los grupos familiares será determinada comparando los ingresos totales declarados con los servicios de amortización correspondiente al precio básico de las viviendas.

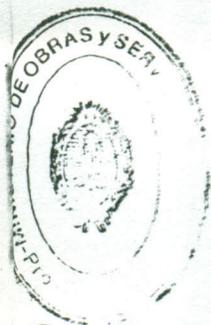
IV) REAJUSTE DE LOS SERVICIOS

Los servicios de amortización serán reajustados por trimestre calendario anual, de acuerdo con la variación que experimente el Índice de salarios del peón industrial que publica el I.N.D.E.C. corregido por la metodología que elabora la Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental de la Nación mediante Resolución Reglamentaria del F.O.N.A.V.I. n° 49 o la que en el futuro pudiera modificarla y/o sustituirla.

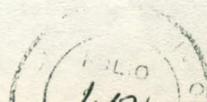
A los fines indicados, el primer reajuste se dispondrá a partir de los servicios de amortización que correspondan al trimestre calendario anual posterior al mes en que se dispuso la adjudicación. Los servicios de amortización de los trimestres siguientes se establecerán multiplicando el importe del servicio mensual determinado sobre la base del precio básico de cada vivienda, de acuerdo con el Plan de Financiación fijado, por el coeficiente que resulte de dividir el índice precedente aludido que se publique para el mes de noviembre del año anterior, o en su caso, para los meses de febrero, mayo o agosto de cada año, por el que se hubiere considerado para la determinación del precio básico de la vivienda, respectivamente.

V) PRECIOS PROVISORIOS

Cuando a la fecha de determinación del precio básico no se conocieran los índices del mes al que corresponda referenciarlos, como así también cuando a esa fecha existieren trabajos contractuales y/o adicionales pendientes de certificación, se podrán determinar "Precios Provisorios" aplicándose en el primero de los casos los últimos índices conocidos a la fecha de determinación de los precios de venta. Superados los inconvenientes, se estructurarán los precios definitivos y las diferencias resultantes entre éstos y los que se hubieren establecido como provisorios, devengados desde la fecha de adjudicación y hasta el último mes del trimestre en el curso del cual se aprueben los precios definitivos, serán abonados por los adjudicatarios en



Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.





El Poder Ejecutivo

de la
Provincia de Buenos Aires

igual número de servicios mensuales a los transcurridos, cuyos importes se adicionarán a los que debe abonar el adjudicatario a partir del primer servicio correspondiente al trimestre calendario siguiente. Las diferencias mensuales se determinarán con sujeción a los importes de los servicios de amortización de los valores básicos provisorio y definitivo, respectivamente, y se abonarán a los vigentes para los períodos trimestrales en el curso de los cuales deben abonarse.

VI) PAGO DE LOS SERVICIOS-MORA EN EL PAGO-EFECTOS

Los servicios de amortización deberán ser abonados por los adjudicatarios indefectiblemente entre los días primero y diez de cada mes, en la sucursal del Banco de la Provincia de Buenos Aires más próxima a donde se encuentren localizadas las viviendas. La mora en el pago de los servicios de amortización determinará para el deudor moroso la obligación de cancelar los mismos a los valores vigentes para el mes calendario en el curso del cual se disponga su efectiva cancelación. Los ajustes se determinarán computando la variación que hubieren experimentado los índices aplicables, entre los meses calendarios en que se efectivizó el pago y el correspondiente a la fecha de vencimiento del servicio abonado fuera de término.

La mora se operará, de pleno derecho por el simple transcurso de la fecha establecida para el pago. La falta de pago de tres (3) servicios de amortización consecutivos o alternados, hará exigible el saldo total adeudado sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna. En el supuesto que esta circunstancia se produjera antes de haberse otorgado la escritura traslativa de dominio, el Estado podrá optar entre exigir el pago del saldo total adeudado dentro de un plazo perentorio e improrrogable que no excederá de treinta (30) días corridos o bien declarar la rescisión de la adjudicación dispuesta con pérdida para el adjudicatario de todas las sumas abonadas, que quedarán en favor del Estado en concepto de indemnización por el uso del bien, sin perjuicio de exigir desde entonces el reintegro de la posesión del inmueble.

Si la mora en el pago de tres (3) servicios se produjera después de otorgada la escritura hipotecaria, el Estado procederá a la ejecución del crédito con ajuste a las cláusulas de la hipoteca, resultando título suficiente para ello, la notificación de la mora y la falta de pago de la misma dentro del plazo perentorio que se hubiere fijado para el mismo.

Actuará como Ente Administrador de los créditos, el Ministerio de Obras y Servicios Públicos a través del Organismo que él determine;

Handwritten signatures and initials, including 'AA' and 'MSEP'.





VII) DISPOSICIONES VARIAS

El adjudicatario se hará cargo de los impuestos, tasas y/o contribuciones que pudieran corresponderle por la propiedad, de acuerdo con las liquidaciones que practiquen los organismos.

Las sumas que se recauden en concepto de recupero por los servicios de amortización de las viviendas que se construyen con sujeción a la Ley n° 10.266, ingresarán a la Cuenta Corriente Fiscal n° 229 "Tesorería General de la Provincia o/Contador o Tesorero General de la Provincia", del Banco de la Provincia de Buenos Aires, para su apropiación a los Recursos de Rentas Generales (Cuenta a identificar por la Dirección Provincial de Presupuesto).

ARTICULO 8º. ESCRITURACION

Dentro de los ciento ochenta (180) días de adjudicadas las viviendas, el Estado otorgará las escrituras traslativas de dominio, constituyendo garantía hipotecaria en primer grado, por el saldo de precio que resulte. La mora en la extensión de la escritura traslativa de dominio por parte del Estado cualquiera fuese su causa, no relevará al adjudicatario del pago de las mensualidades que se devenguen de acuerdo con el plan de financiación que le fuera acordado.

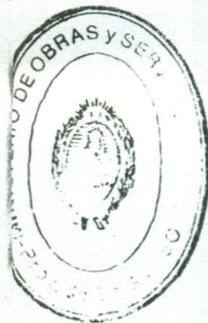
En las escrituras se consignará la restricción al dominio que impone el artículo 9º de la Ley, estableciendo que la libre disponibilidad del inmueble se acreditará, únicamente, con la respectiva escritura de cancelación hipotecaria.

Otorgada la escritura traslativa de dominio, el Ministerio de Obras y Servicios Públicos a través del Organismo que tenga a su cargo la administración de los créditos, cursará un Oficio al Registro de la Propiedad a efectos de que se deje constancia en la matrícula de la unidad habitacional pertinente, la restricción al dominio aludido en el párrafo anterior.

ARTICULO 9º. ADJUDICACION - TOMA DE POSESION Y OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO - CANCELACION ANTICIPADA DE LA DEUDA

1. Los actos administrativos por los que se disponga la adjudicación de las viviendas que se construyen con sujeción a la Ley que se reglamenta, deberán contener los siguientes requisitos mínimos:

a) Identificación del Centro de Servicios Rurales a que se refiere la adjudicación que se resuelva y número de viviendas que lo compone.



El Poder Ejecutivo

de la
Provincia de Buenos Aires

3787



b) Precios de venta de cada uno de los tipos de vivienda, con mención del mes calendario al que se hallan referidos, consignando expresamente si se trata de precios definitivos o, en su caso provisorios. Paralelamente se identificará el plan o planes de financiación con sujeción a los cuales se dispondrán las ventas.

c) Plazo dentro del cual y a partir de la notificación del acto, el adjudicatario debe ocupar efectivamente y en forma permanente con su grupo familiar la unidad que se le asigne en venta, bajo apercibimiento de dejar sin efecto la adjudicación dispuesta, de pleno derecho y sin necesidad de constituir en mora al adjudicatario que incurriera en incumplimiento de esta obligación.

d) Fecha a partir de la cual los adjudicatarios deben comenzar a abonar los servicios de amortización del plan financiero que se les acuerde, siendo requisito indispensable que la primera cuota sea abonada previo a la entrega del acta de tenencia o boleto de compra-venta de la unidad que se les asigne.

e) Orden de notificación expresa a quienes resulten adjudicatarios, que serán realizadas por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, con ajuste a las disposiciones de la Ley de Procedimiento Administrativo.

II) Las actas de tenencia o boletos de compra-venta, identificarán la vivienda que se le adjudica a cada beneficiario, como así también las obligaciones que éste asume como tal y la prohibición expresa de cederla a terceros, en todo o parte, a ningún título hasta transcurridos cinco (5) años a partir de la toma de posesión del inmueble y a condición que, a esa fecha, el adjudicatario acredite haber cancelado íntegramente el precio de venta de la unidad.

Tal circunstancia se acreditará mediante la respectiva escritura de cancelación hipotecaria o, de no haberse extendido la escritura de transferencia de dominio, por certificados de cancelación total de precio de venta que extenderá el sector competente del Ministerio de Obras y Servicios Públicos.

Todo adjudicatario deberá constituir en bien de familia el inmueble que se le adjudique dentro de los noventa (90) días de habersele hecho entrega de la escritura traslativa de dominio que lo acredite como titular.

III) Para el supuesto que el adjudicatario requiera la cancelación anticipada de la vivienda, el saldo de capital adeudado se determinará considerando el Precio Básico Definitivo de origen, actualizado entre la fecha de su determinación y el mes inmediato anterior a aquél en que se cancele, utilizando los In-



El Poder Ejecutivo

de la
Provincia de Buenos Aires



dices del Costo de la Construcción -Nivel General- del I.N.D.E.-C., al que se le deducirá el importe de la amortización pura, implícito en los servicios de amortización efectivamente pagados, actualizados de igual forma.

ARTICULO 10º. El porcentaje a establecer a que hace referencia ----- el artículo 10º de la Ley nº 10.266, será establecido en cada uno de los Convenios que se firmen con los respectivos Municipios.

ARTICULO 11º. No requiere reglamentación.

ARTICULO 12º. No requiere reglamentación.

ARTICULO 13º. No requiere reglamentación.

ARTICULO 14º. El presente Decreto será refrendado por el señor ----- Ministro Secretario en el Departamento de Obras y Servicios Públicos.

ARTICULO 15º. Regístrese, notifíquese al señor Fiscal de Estado, ----- comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial y vuelva al Ministerio de Obras y Servicios Públicos para su conocimiento y fines pertinentes.

DECRETO N° 3787

M

[Handwritten signature]

