



01

PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER EJECUTIVO

La Plata, 19 de JUNIO de 1996

VISTO la decisión de utilizar el Programa Bonaerense de Tierra y Vivienda-PLAN SOLIDARIDAD instituido por la Resolución N° 1.784/82, con las adecuaciones emergentes de las Resoluciones 3062/95 y 3063/95, a los efectos del cumplimiento de la obligación asumida por la Provincia de Buenos Aires en el apartado 3.2 del convenio suscripto con el Banco Hipotecario Nacional, con fecha 3 de noviembre de 1995 y

**CONSIDERANDO:**

Que el convenio suscrita con el Banco Hipotecario Nacional abre perspectivas de financiamiento adicional y compartido con este Organismo, en el marco de la Operatoria denominada "Provincias" y con sujeción al Módulo I de Titulización;

Que la competencia de este Organismo en esa materia deviene de las disposiciones del Decreto-Ley 9.573/80, la Ley 3.201 y la Ley 11.663 de adhesión al Sistema Federal de la Vivienda que instrumenta la Ley Nacional 24.464, por lo que, con el objeto de optimizar la utilización de los recursos disponibles y ampliar el campo operativo en el ámbito de la vivienda social e infraestructura, corresponde establecer los mecanismos procesales que, bajo el régimen instituido para el Plan Solidaridad con las actualizaciones pertinentes, permitan cumplir los objetivos y plazos fijados con la celeridad, dinámica y eficiencia que exige esta operatoria;

Que sin perjuicio de la flexibilidad que estas experiencias impone, para su permanente adecuación y ajuste en función de las necesidades, resulta menester definir un conjunto orgánico de dispositivos que faciliten el desarrollo de la programación prevista y que esclarezca sobre los roles y responsabilidades de cada área en la conformación de cada uno de los planes que se presenten en el B.H.N. para su financiamiento;

Por todo ello, EL ADMINISTRADOR GENERAL DEL INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, en ejercicio de las facultades conferidas por el Decreto-Ley 9.573/80, Ley 9104, Decreto 3.201, normas concordantes y complementaria

RESOLUCIÓN D.E. N° 1720

**ARTICULO 1°:** Establécese que los programas y obras que se aprueben y financien en el marco del convenio suscripto con el Banco Hipotecario Nacional, con fecha 3 de noviembre de 1995, mediante la operatoria de crédito intermedio denominada "PROVINCIAS" complementada por el régimen previsto en el Módulo I - Titulización del B.H.N., serán desarrolladas con ajuste a las modalidades establecidas por las Resoluciones Números 1.784/82 y sus ampliatorias 3062/95 y 3063/95, recaídas en el expediente 2416-3211/95, sin perjuicio de las pautas y dispositivos específicos que para estos emprendimientos, se definen por el presente.-

**ARTICULO 2°:** Apruébase como Anexo I la reglamentación establecida por el Banco Hipotecario Nacional, con las modificaciones que fueran necesarias por la aplicación de la normativa provincial, como instructivo para la formalización de operaciones de financiamiento de crédito intermedio y titulización, cuyos requisitos, pautas y modalidades se ratifican en este acto y forman parte del presente.-

1720

1720

**ARTICULO 3°:** Serán admitidas como promotoras de emprendimientos sujetos a este régimen entidades intermedias sin fines de lucro, asociaciones civiles, cooperativas, asociaciones mutuales, municipalidades o entidades descentralizadas, autárquicas o entes que en la formación de su patrimonio no existan intereses fiscales o estatales comprometidos, siempre que la actividad de estos últimos se desarrolle en el ámbito del territorio de la Provincia de Buenos Aires. Cada presentación deberá contener la documentación técnica, gráfica, urbanística, económico financiera y dominial registral que resulten exigibles para el Plan Solidaridad y los dispositivos incorporados por el artículo 2° de la presente.

**ARTICULO 4°:** Estructúrase un comité de seguimiento y centralización operativa de la gestión vinculada con el desarrollo de esta programación especial, el cual será responsable de dinamizar la operaciones para que resulten compatibles con la celeridad y eficiencia que requieren estas iniciativas. Dicho comité estará integrado por un Coordinador general y responsable del área técnica y operativa, un profesional para el área dominial registral y un representante nominado por cada una de las Direcciones Generales de Administración, Inmobiliario y Social y de Obras, que propondrán su propio reglamento interno así como el cursograma de procedimientos para la puesta en marcha del mecanismo previsto en esta resolución.-

**ARTICULO 5°:** Cada uno de los programas que se encaren, de acuerdo con las prioridades que al efecto se establezcan, deberán considerar la utilización de cualesquiera de las siguientes líneas de financiamiento:

- a) Financiamiento integral con recursos del Fondo Provincial de la Vivienda, en la forma y condiciones que surjan del Plan SOLIDARIDAD.
- b) Financiamiento complementario del crédito intermedio otorgado por el Banco Hipotecario Nacional y compartido con la misma institución para facilitar el acceso de los grupos familiares seleccionados con el financiamiento adicional del precio de venta, por el plazo estipulado en la operatoria de titulación, tasa de interés y modalidades que, en cada caso se convenga, en función de las características especiales de cada proyecto y su prioridad.
- c) Financiamiento proveniente del diferimiento del crédito intermedio otorgado por entidades intermedias, empresas constructoras o sociedades participantes que posibiliten la posterior titulación dentro de la operatoria prevista por el B.H.N.
- d) Convenios especiales de financiamiento intermedio nacional o internacional, con participación de entidades intermedias y sociedades originantes reconocidas por el B.H.N.

La participación del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires comprenderá los siguientes aspectos:

- ) Recibir y registrar las propuestas de los emprendimientos constructivos que se formalicen en ajuste a la operatoria presente.
- ) Evaluar, analizar, corregir y formalizar la presentación ante el B.H.N. para la reserva del cupo financiero tendiente a su incorporación al programa de titulación.



3) Acompañar con el financiamiento complementario de hasta el quince por ciento (15%) del precio de venta que no podrá superar los valores establecidos como tope máximos por el Banco Hipotecario Nacional, tanto en el crédito intermedio para la construcción de las viviendas, como en el financiamiento adicional a los computadores mediante la constitución de gravamen hipotecario adicional al contrato de mutuo que suscriba la mencionada institución bancaria. El porcentaje de cofinanciamiento será fijado en cada emprendimiento, en función de las necesidades operativas, las prioridades determinadas, la situación social y ubicación estratégica y las disponibilidades presupuestarias existentes al momento de la aprobación. En ningún caso, el Organismo será responsable del financiamiento de ningún emprendimiento que no hubiere sido aprobado y comprometido por el Banco Hipotecario Nacional, con cualesquiera de sus líneas activas de crédito, razón por la cual deberá dejarse expresa constancia que dicha aprobación constituye condición resolutoria básica para la plena validez y vigencia de cualquier acuerdo de financiamiento que se disponga.

4) Controlar las obras, auditarlas y emitir las certificaciones respectivas de conformidad y por aplicación analógica del procedimiento previsto por la Ley General de Obras Públicas Número 6.021 y su reglamentación a cuyos efectos podrá, con una copia de cada certificado, respaldar el crédito que el mismo represente para posibilitar los programas de financiamiento rápido cuyo crédito intermedio es aportado por la entidad intermedia o empresa constructora con pago diferido hasta el momento en que se formalice la operatoria de titulación de las viviendas o de la división individual del préstamo global con la constitución de los mutuos hipotecarios, en primero y segundo grado de privilegio según corresponda, en garantía de las inversiones realizadas, en la forma que se convenga con el B.H.N., en cumplimiento del convenio de fecha 3/11/95.

5) Aprobar la aptitud técnica y financiera de cada emprendimiento, en forma preliminar y condicionada a la posterior aprobación del B.H.N. dentro de la operatoria de titulación, cuyos recaudos, requisitos y exigencias serán requeridos por el Organismo como condición básica para celebrar los acuerdos. -

6) Establecer un cursograma de procedimiento ágil, dinámico y eficiente que permita activar el proceso de la gestión del financiamiento de las obras, acompañando las acciones y decisiones del Banco Hipotecario Nacional, de acuerdo con los mecanismos estipulados para sus operatorias y líneas de crédito. Dicho cursograma se ajustará a las pautas que surjan del Anexo II que integra la presente.

**ARTICULO 6°:** El Instituto de la Vivienda podrá, previa evaluación técnica, dominial, registral, social y económico financiera decidir la puesta en marcha de cada emprendimiento que hubiere sido registrado y con compromiso firme de titulación por el Banco Hipotecario Nacional, mediante resolución fundada y suscritos que fueran los respectivos convenios de adhesión o los poderes necesarios tanto por la entidad intermedia y/o la sociedad originante en caso de que se hubiere nominado a una de las autorizadas por el Banco Hipotecario Nacional. A tales efectos, se determinará el financiamiento anticipado a proveer con cargo de reintegro, parcial o total, en un todo de acuerdo con las condiciones y modalidades pactadas para cada programa específico. -

**ARTICULO 7°:** En caso de que se dispusiera encargar el emprendimiento, sin la gestión del financiamiento intermedio a proveer por el Banco Hipotecario Nacional, la entidad intermedia y/o la sociedad originante que aquella nomine podrá recabar su incorporación al programa SOLIDARIDAD - Financiamiento rápido o de corto plazo, a cuyo

1720

1720

efectos el financiamiento para el período constructivo que no excederá el plazo máximo de ciento ochenta (180) días para cada módulo susceptible de ser titulizado ante el B.H.N., será soportado por la entidad participante y su costo financiero incluido dentro de los ítems que constituyen el precio de venta de las unidades. En este caso, la totalidad de la documentación necesaria para su titulación deberá ser completada dentro de los noventa (90) días de la puesta en marcha de las obras o antes si fuera posible, estableciéndose como condición resolutoria para su admisibilidad que el Banco Hipotecario Nacional apruebe la titulación parcial y/o total de las viviendas adjudicadas, con el consiguiente compromiso de adquirir el crédito emergente de las hipotecas que se conformen.

Sin perjuicio de ese dispositivo, de cada certificado de obra se extenderá una copia negociable como constancia de la existencia del crédito con pago diferido, pudiéndose desdoblar en sumas parciales de acuerdo con los porcentuales que la propia entidad intermedia denuncie con anterioridad a su expedición y en la medida que la sumatoria de las certificaciones que se expidan no exceda el importe total del crédito a certificar, quedando explicitado que el rescate de la certificación negociable está condicionado a la titulación de las unidades de vivienda y la transferencia del B.H.N. del crédito que acuerde en función del Acta de Compromiso celebrada con ajuste al Módulo I Titulación de Hipotecas.

El documento que se expida por ese concepto, deberá establecer expresamente el plazo de pago, la condición resolutoria a la que está sometido el crédito, los datos precisos del emprendimiento de que se trate, el estado de certificación de la obra al momento de su emisión y estará suscripto, por los Directores Generales de Obra y de Administración o sus reemplazantes naturales, sin perjuicio de la refrenda por la autoridad responsable del Órgano, debiéndose llevar un registro cronológico y actualizado de cada uno de ellos, con constancia de la anotación del compromiso definitivo y diferido que contiene.-

Para su negociabilidad, el documento establecerá la obligatoriedad de comunicar, en forma fehaciente y escrita a este Organismo, la eventual cesión parcial o total a terceros, a efectos de dotar de fecha cierta y oponibilidad del derecho del cesionario a su percepción. En dicha notificación, el cedente y el cesionario deberán denunciar las personas autorizadas y el domicilio de pago de la acreencia en oportunidad en que la misma se deba efectivizar.-

A fin de compatibilizarlos, las certificaciones negociables se ajustarán al módulo que como Anexo III se aprueba e integra la presente.-

**ARTICULO 8°:** En todos los emprendimientos que no presupongan erogaciones fijas sujetas al plazo de ejecución y que generen compromisos de financiamiento diferido hasta la entrega de las unidades en condiciones de habitabilidad, se deberán emitir las copias negociables de las certificaciones parciales de obra, con la constancia de que este Organismo no reconocerá ningún gasto administrativo ni financiero por la negociación o transferencia del crédito a terceros, así como tampoco se hará cargo de cualquier gasto que determine la intervención notarial o la constatación expresa del crédito documentado. Cuando se trate de obras con entrega "llave en mano" de las viviendas terminadas con los servicios de infraestructura a cargo de la misma entidad intermedia, junto con la firma del acta de recepción provisoria se practicará un balance general del estado técnico y económico financiero, parcial o total del emprendimiento, el cual servirá como debida constancia para liberar la garantía del fondo de reparo o de obra y la devolución del dinero en efectivo, títulos o seguros de caución que se hubieren presentado para respaldar la misma.-



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER EJECUTIVO

**ARTICULO 9°:** El Instituto de la Vivienda, en los casos de los programas que fueren  
----- cofinanciados con intervención del Banco Hipotecario Nacional, procurará  
que el dominio de las fracciones de terreno donde se emplazará el programa, sea transferido  
mediante donación con cargo de financiar y construir las viviendas proyectadas. Dicha  
transferencia gratuita deberá formalizarse por escritura pública y podrá realizarse por ante el  
Notario que se designe, con anterioridad o en forma simultánea con la firma del contrato de  
mutuo hipotecario que, por el crédito intermedio que acuerde el BIN, se suscriba con dicha  
institución bancaria. En la medida que no afecte la perfectibilidad del título y no signifique  
obstáculo para el otorgamiento de la asistencia financiera y su garantía, dicha escritura podrá  
contener las modalidades específicas y alcances del cargo, las condiciones a las cuales estará  
sujeto, así como el procedimiento para su revocación en caso de incumplimiento parcial o total.

**ARTICULO 10°:** En los casos que la compraventa originaria se formalice con opción  
----- de compra, boleto de compraventa o convenios especiales que dispongan el  
pago del precio de venta en forma diferida o no se hubiere instrumentado por escritura pública  
la promesa de venta de los terrenos afectados, el Instituto de la Vivienda aceptará la cesión en  
favor de la enajenante de créditos correspondientes al financiamiento de las obras para que  
garanticen el pago de las compensaciones pactadas entre quien ostentaba el dominio y lo  
transmite con cargo del cumplimiento del programa, a cuyos efectos solamente exigirá que la  
cesión del o de los créditos tenga fecha cierta con la certificación de las firmas y la acreditación  
de las personerías de los firmantes ante Notario Público, previéndose las retenciones y  
depósitos pertinentes a la orden y en el lugar y modalidades que establezca dicho documento.  
La intervención del Instituto de la Vivienda en este supuesto se limitará a cumplir la  
obligaciones de pagar en favor de los terceros cesionarios, los importes de las obligaciones que  
hubieren contraído entre las partes, sin que ella presuponga avalar o responsabilizarse de la  
disponibilidad de los créditos emergentes del cumplimiento de los recaudos y exigencias que la  
reglamentación impone. Tales operaciones resultan viables en razón de la admisibilidad por  
parte del Banco Hipotecario Nacional, para el registro de la titulación de cada programa o  
compromiso de compra de los créditos emergentes de las escrituras hipotecarias, de  
documentos que signifiquen tratativas firmes de compraventa o constancias de la operación a  
concertar para la adquisición del dominio de las fracciones donde se emplazarán las viviendas.

**ARTICULO 11°:** En los programas cofinanciados con el Banco Hipotecario Nacional, el  
----- Instituto de la Vivienda podrá aceptar la compensación del aforo que debe  
prestar en títulos la entidad originante, con la liberación de los importes que corresponden al  
costo financiero del crédito intermedio, a fin de favorecer la liquidez para la ejecución del  
programa con la garantía y el respaldo documentado indicado precedentemente. En estos casos,  
se deberá dejar expresa constancia de los mecanismos compensadores que se establezcan, sin  
perjuicio de limitar esa aportación a las garantías de los valores entregados en custodia o aval,  
en concepto de aforo. Este arbitrio será resuelto por la autoridad competente a su exclusivo  
criterio y en cada caso, de acuerdo con las circunstancias especiales del caso y sin que ello  
presuponga obligación exigible por los participantes del programa.

**ARTICULO 12°:** Cada programa será formalizado mediante un convenio sujeto a los  
----- mecanismos del Plan Solidaridad con la entidad intermedia sin fines de  
lucro que promueve el emprendimiento y la nominación de la sociedad originante interviniente,  
debiéndose contemplar en el anexo respectivo el cronograma de desembolsos correspondiente  
que identifique la parte del aporte financiero a proporcionar por el Banco Hipotecario Nacional  
y el complemento que se cubrirá con recursos del Instituto de la Vivienda de la Provincia de  
Buenos Aires, según se pacte en cada caso. Independientemente de lo expuesto, todas las

1720

1720

operaciones que se refieran o vinculen con dicha convención deberán ajustarse a las pautas, metodología y mecanismos previstos en el régimen instituido o en las disposiciones del Banco Hipotecario Nacional, debiéndose trasladar en todos los casos, las obligaciones y responsabilidades que se contraen conforme el modelo de contrato de pre-venta, boleto de promesa de venta o escritura traslativa de dominio con gravamen hipotecario, de modo de que, en todos los casos, constituyan instrumentos que respalden en forma acabada y suficiente, los aportes que se formalizan para la ejecución de la obra.-

**ARTICULO 13°:** En la presente operatoria se aplicará en un todo de acuerdo, lo establecido en la resolución I.V.B.A. N° 276 del 24 de marzo de 1994

**ARTICULO 14°:** El Instituto de la Vivienda ajustará su cometido interno, a las pautas, metodología y mecanismos previstos en la Resolución N° 3063/95, en especial en cuanto a la ampliación del cálculo de recursos, la registración en la contabilidad del presupuesto y en el movimiento de los fondos, la afectación a la Partida Principal 12 - Préstamos con imputación a los créditos afectados para cada Ejercicio, sin perjuicio de que, en su momento, se exteriorice debidamente ante la Contaduría General de la Provincia y la Dirección Provincial de Presupuesto, las decisiones que se adopten en función de las atribuciones delegadas por el artículo 6, inciso j) del Decreto Ley 9.573/80.

**ARTICULO 15°:** En virtud de las disposiciones del artículo 6, inciso h) del Decreto Ley 9.573/80 y sobre la base de la magnitud y complejidad de las operaciones que en forma simultánea y dinámica deben practicarse, delégase en el Sub-Administrador General del Instituto de la Vivienda de Buenos Aires, todas las funciones, decisiones y actos que debieran adoptarse en el curso de la gestión, con relación al programa que se aprueba por la presente, sin perjuicio del ejercicio de las facultades propias que se requiera en cada circunstancia procesal.-

**ARTICULO 16°:** Cuando circunstancias especiales lo determinen y de conformidad con las disposiciones del artículo 51 del Decreto 3.201 el Instituto de la Vivienda podrá disponer medidas complementarias, modificaciones o sustituciones de los recaudos, requisitos y exigencias planteadas con la operatoria, en la medida de que, por resolución debidamente fundada, se priorite su ejecución inmediata y urgente.-

**ARTICULO 17°:** Cualquier modificación operativa que se disponga o acuerde con el Banco Hipotecario Nacional, con sujeción al convenio marco de fecha 3 de noviembre de 1995, entrará en vigencia en forma automática, de modo de mantener una correspondencia permanente entre los dispositivos que regulan el cofinanciamiento de los programas.-

**ARTICULO 18°:** Registrar y comunicar.-

REGISTRADA BAJO EL NUMERO: 1730

*Por...*  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE BUENOS AIRES



**MODELOS PARA DONACIÓN DE LOS TERRENOS**

**CASO 1.** Transferir a título gratuito (donar) al INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, la fracción identificada catastralmente como Circunscripción , Sección ..., Fracción..., Quinta..., Manzana..., Parcelas....., con una superficie de , según plano de mensura característica - , de la localidad de .... Partido de , con cargo de construir y financiar el Emprendimiento Numero , registrado por el Banco Hipotecario Nacional, con sujeción a las disposiciones contenidas para el Plan SOLIDARIDAD regulado por las Resoluciones 1784/92, 3062/95, 3063/95 y 1720/96, del organismo provincial citado y a la reglamentación establecida para la Operatoria Provincias, tanto fuere de financiamiento intermedio como el Modulo I de Titulización, aprobado por el Banco Hipotecario Nacional, originado en el convenio de fecha 3 de noviembre de 1995 y sus acuerdos complementarios. Con la protocolización de este acto y la aceptación plena del cargo impuesto quedara perfeccionada la donación y permanecerá irrevocable en cuanto a la traslación del dominio se refiere, una vez suscriptos los contratos de mutuo hipotecario que confirman su financiamiento parcial o total o dictados que fueren los actos resolulivos firmes que lo garanticen. En caso de que transcurrido un plazo de doce(12) meses sin que se hubiere aprobado el financiamiento del programa promovido por la Entidad Intermedia....., el cedente del dominio podrá revocarlo en forma automática o requerir una compensación equivalente al precio de venta en el mercado de la fracción donada que, en ningún caso, podrá superar el valor preestablecido con la entidad intermedia y aceptado por el Instituto de la Vivienda con anterioridad a la protocolización de esta transferencia, pudiendo tal revocación ser parcial, en cuanto a la parte de la fracción que, eventualmente, no hubiera sido utilizada. El donante renuncia a exteriorizar oposición con relación a la ejecución del programa proyectado y aprobado, en caso de que el órgano financiador reconozca y abone, por cuenta y orden de la entidad intermedia participante y con cargo al crédito financiero de la obra, la compensación financiera que hubiere pactado en el plazo y las condiciones que se hubieren exteriorizado mediante la respectiva cesión de créditos registrada en su favor condicionada al cumplimiento de los trabajos certificables que generan los mismos. En el supuesto de que, por cualquier causa, se frustrara la realización del emprendimiento por circunstancias imprevisibles, caso fortuito o fuerza mayor, basados en el principio de la buena fe contractual, la revocatoria de la donación dispuesta se producirá en favor de la entidad intermedia promotora, salvo manifestación en contrario del donante o que se hubiera dispuesto lo contrario en convenio celebrado entre las partes que hubiere sido notificado en tiempo y forma al Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, prevaleciendo siempre el derecho legítimo de pagar la compensación pendiente como única y total indemnización para este supuesto, quedando el dominio pleno en cabeza del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires.

**CASO 2.** TRANSFERIR A TITULO GRATUITO (O DONAR) la fracción de terreno individualizada catastralmente como Circunscripción, Sección, Fracción, Quinta, Manzana, Parcelas, superficie de..., según plano de mensura característica - , de la localidad de.....Partido de ..... al Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, con cargo de construir y financiar el Emprendimiento Numero , denominado Construcción de viviendas e

1720

infraestructura, con sujeción a las disposiciones de las Resoluciones 1784/92, 3062/95, 3063/95 y 1720/96 -Plan Solidaridad, del mencionado organismo provincial, y a la reglamentación de la Operatoria Provincias concertada con el Banco Hipotecario Nacional, tanto en el financiamiento intermedio como en el Modulo I de Titulización. En caso de que se frustrare parcial o totalmente el desarrollo de las obras, la donación podrá ser revocada en forma parcial o por la parte no utilizada, reservándose el Instituto de la Vivienda el derecho a evitar esa revocación, mediante una compensación financiera equivalente al valor de la fracción comprometida en forma proporcional, de conformidad con la tasación previa efectuada y acordada entre las partes, resarcimiento que prevalecerá siempre en el caso de que se produzca cualquier circunstancia imprevisible, causa mayor o caso fortuito que impidiera materializar el proyecto en la forma y plazo previsto y pactado..-

**CASO 3.** Transferir a título gratuito (donar) al Instituto de la Vivienda la Provincia de Buenos Aires, con cargo de construir y financiar el Emprendimiento Numero denominado: Construcción de viviendas e infraestructura la localidad de partido de , el dominio del inmueble identificado catastralmente como Circunscripción , Sección , Fracción , Quinta , Manzana , Parcelas..., superficie de ....., según plano de mensura y subdivisión característica..... ubicado en la localidad de Partido de . En caso de incumplimiento parcial o total, el donante podrá recabar la revocación de la donación, total o parcial , u optar por la compensación económico financiera que resulte de la tasación previa realizada y aceptada por las partes, a exclusivo criterio del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires.

**NOTA:** Los textos formulados como modelo contemplan los casos mas complejos pero puede ser ajustados a la modalidad que se acepte, en la medida que, en ningún caso, se conviertan en factores que perjudiquen la perfección del título de dominio sobre la fracción a gravar con hipoteca en primer grado de privilegio en favor del BHN o que dificulten la ulterior división y escrituración., en favor de los adjudicatarios compradores. El contenido y alcance del acuerdo que hubieren celebrado entre el titular del dominio cedente y la entidad intermedia promotora deberá estar exteriorizado ante el IVPBA con anterioridad a esta protocolización, sobre todo en el caso de que estuviere pendiente una compensación financiera a saldar con el crédito de la obra mediante su respectiva cesión notificada al organismo provincial, de acuerdo con la Resolución 1720/96.