

*El Senador y Cámara de Diputados
de la Provincia de Buenos Aires
sancionan con fuerza de*

Ley **13342**

“DE LA OPERATORIA PARA LA REGULARIZACIÓN DOMINIAL”

Art.º 1º

Declárase de interés social la regularización dominial de los bienes inmuebles financiados por el Instituto Provincial de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires (I.V.B.A.) y pendientes de escrituración a favor de sus adjudicatarios, a la fecha de publicación de la presente Ley. Los actuales titulares del dominio podrán ser, indistintamente, el Instituto Provincial de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, la Provincia de Buenos Aires, los Municipios de la Provincia de Buenos Aires, el Estado Nacional Argentino y bienes cedidos al I.V.B.A. por entidades propiciantes de los distintos emprendimientos y cuyo dominio consta a nombre de terceros.

ARTICULO 2º: Quedan comprendidos en la presente Ley los bienes inmuebles cuya construcción fue iniciada antes del 31 de Diciembre de 2004.

ARTICULO 3º: A los fines de la presente Ley exceptúase en la aprobación de los planos de mensura y división, de las restricciones que imponen las Leyes 6.253 y 6.254, el Decreto-Ley 8.912/77 (T.O.) Decreto 3.389/87 y del visado previo de la Autoridad del Agua.

ARTICULO 4º: En los casos de planos de mensura y división aprobados y sin registrar ante la Dirección Provincial de Catastro Territorial a la fecha de promulgación de la presente Ley, el profesional encargado de la citada encomienda por el I.V.B.A. y que no sea el autor de la planimetría a registrar, queda eximido de responsabilidad en cuanto a la exactitud de los datos consignados en la misma.

ARTICULO 5º: En los bienes comprendidos por la presente y a ser afectados al régimen de la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal), en el plano de obra municipal a utilizar en el trámite se volcarán solamente las construcciones financiadas por el I.V.B.A. Las ampliaciones y/o mejoras existentes al momento de la mensura se consignarán en las notas del respectivo plano, quedando a cargo de los Municipios tramitar su incorporación.



ARTICULO 6º: La reglamentación establecerá el plazo para cumplimentar la regularización que se dispone. El mismo no podrá exceder de setecientos veinte días (720) y podrá ser prorrogado por iguales períodos.

ARTICULO 7º: Previo al otorgamiento de las escrituras traslativas del dominio, el I.V.B.A. deberá efectuar un censo de los inmuebles en condiciones de ser escriturados conforme la presente Ley, debiendo relevarse los siguientes rubros, sin perjuicio de otros que establezca la reglamentación:

- a) Condición jurídica de ocupación de la vivienda.
- b) Fecha de ocupación efectiva.
- c) Circunstancia del origen de la ocupación
- d) Composición del grupo familiar conviviente.
- e) Nivel de ingresos del grupo familiar conviviente.
- f) Porcentaje de construcción del inmueble.
- g) Deuda con el Instituto de la Vivienda.
- h) Deudas por expensas en conjuntos habitacionales sujetos al régimen de la Ley Nacional 13.512.
- i) En el caso de encontrarse desocupado el inmueble, fecha desde que se encuentra deshabitada, motivos y datos del adjudicatario originario.

A los fines de éste artículo, el I.V.B.A. podrá convenir con los Municipios la realización del censo.

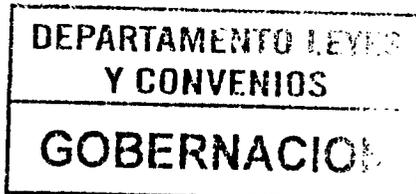
ARTICULO 8º: Autorízase al I.V.B.A. a entregar inmuebles en comodato a personas en situación de emergencia, como también en locación a aquellas personas que siendo los ocupantes, no sean, no puedan o no quieran ser adjudicatarios.

ARTICULO 9º: Promulgada la ley, el I.V.B.A. deberá designar el administrador provisional del consorcio en los inmuebles a afectar a la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal) y elaborar el modelo de Reglamento de Copropiedad y Administración a aplicar.

ARTICULO 10º: Las escrituras traslativas de dominio y los Reglamentos de Copropiedad y Administración se otorgarán por ante la Escribanía General de Gobierno o por ante quien disponga la reglamentación de ésta Ley.

ARTICULO 11º: Simultáneamente con la transferencia del dominio a favor del adjudicatario, se constituirá hipoteca en primer grado a favor del organismo ejecutor provincial. El monto de la deuda hipotecaria será el que resulte de descontar del "precio final de la vivienda" conforme al artículo siguiente de la presente Ley, las sumas que hayan sido efectivamente pagadas según las constancias obrantes en la repartición o que acredite el adjudicatario, actualizados conforme a la legislación vigente.





13342

ARTICULO 12°: Considerase "precio final de la vivienda" el resultante de la suma de los siguiente rubros:

- a) La suma de los importes invertidos por el IVBA por cualquier concepto (vivienda, infraestructura y obras complementarias) en el conjunto habitacional, prorrateado por el total de las unidades de viviendas ejecutadas según los metros cuadrados de cada unidad.
- b) Valor del terreno cuando corresponda.

Dichos valores serán determinados por la autoridad de aplicación.

ARTICULO 13°: Cuando el "precio final de la vivienda" determinado con los alcances de la presente Ley, difiera notablemente con los valores de mercado, el I.V.B.A. podrá readecuar el mismo al valor real de mercado, mediante acto administrativo fundado.

ARTICULO 14°: Para las viviendas terminadas, si el precio final calculado de acuerdo a los artículos precedentes supera la capacidad de amortización del grupo familiar conviviente, podrá extenderse el plazo de pago hasta un máximo de trescientos (300) meses, a fin de adecuar el valor de la cuota, de acuerdo a las resoluciones vigentes en el IVBA. Podrá otorgarse una quita de hasta el veinte (20) por ciento a los adjudicatarios que abonen el precio final de la vivienda de contado.

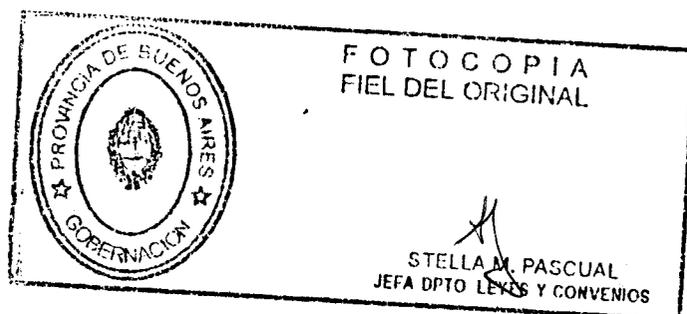
ARTICULO 15°: La cartera hipotecaria podrá ser usada por el organismo executor (I.V.B.A.) para la obtención de financiamiento nacional o internacional, de acuerdo a la legislación vigente.

ARTICULO 16°: En el caso que el adjudicatario registre deuda vencida impaga, podrá acogerse a las distintas alternativas de refinanciación establecidas por el I.V.B.A.

ARTICULO 17°: Los Municipios podrán adherir, mediante Ordenanza en particular, a la presente con el objeto de transferir el dominio de los inmuebles de su titularidad y sobre los cuales se hallan realizado emprendimientos financiados por el I.V.B.A.. Para ello deberán condonar las deudas que por cualquier concepto registren los inmuebles en cuestión y obligarse a facilitar todas las acciones necesarias para consumar el fin enunciado.

ARTICULO 18°: Exímese del pago de la tasa especial por servicios administrativos, tanto las previstas por el Código Fiscal como las contempladas en la Ley 10.295, a aquellos profesionales con incumbencia y que acrediten su relación de dependencia con el Municipio, en las encomiendas tendientes a cumplimentar esta Ley.

ARTICULO 19°: Se autoriza al I.V.B.A. a contratar profesionales de la agrimensura, mediante convenios con los Organismos Profesionales correspondientes, a fin de realizar los planos de mensura, de mensura y división, de subdivisión por la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal), confección de las planillas de avalúo de las parcelas y unidades funcionales resultantes de dichas encomiendas y cualquier otra tarea profesional necesaria para cumplimentar la presente norma.



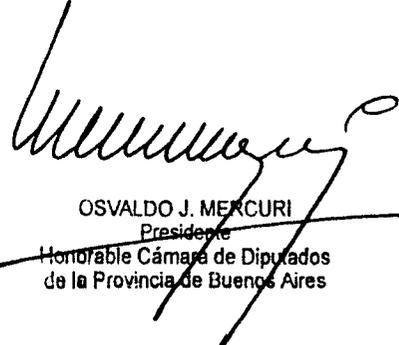
ARTICULO 20°: Resultarán inaplicables las disposiciones legales que se opongan a la presente Ley. El Poder Ejecutivo la reglamentará dentro de los sesenta (60) días de su promulgación.

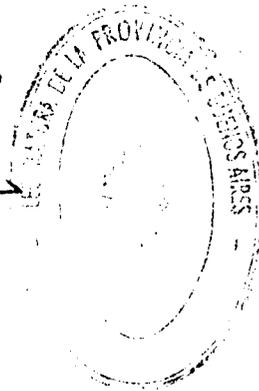
ARTICULO 21°: Agréguese como artículo 52° bis del Decreto-Ley 8.912 (T.O. 1987) el siguiente:

“ARTICULO 52° bis. Como caso particular de la categoría de Proyectos Urbanísticos Integrales prevista en el artículo precedente, créase la figura de “Conjuntos Habitacionales Preexistentes”. Quedarán encuadrados en ésta categoría los emprendimientos de viviendas promovidos por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, cuya construcción fuera iniciada antes del 31 de Diciembre de 2004. En tales casos la autoridad de aplicación emitirá mediante Acto Administrativo fundado un Certificado de Aptitud Urbanístico, asignando indicadores adecuados para contener los usos y volúmenes existentes. Asimismo señalará en caso de verificarse situaciones inadecuadas, las medidas que la autoridad de aplicación en materia de viviendas deba aplicar para mitigar los perjuicios que éstas urbanizaciones ocasionan.”

ARTICULO 22°: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

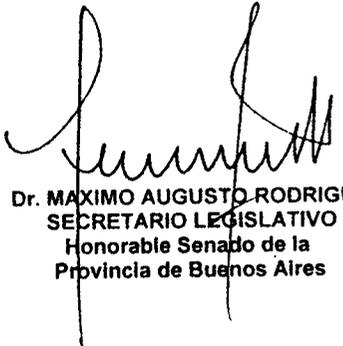
Dada en la Sala de Sesiones de la Honorable Legislatura de la Provincia de Buenos Aires, en la ciudad de La Plata, a los veinte días del mes de abril del año dos mil cinco.


OSVALDO J. MERCURI
Presidente
Honorable Cámara de Diputados
de la Provincia de Buenos Aires

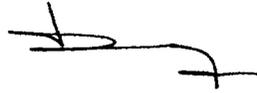



Dra. GRACIELA M. GIANNETTASIO
PRESIDENTE
Honorable Senado de la
Provincia de Buenos Aires

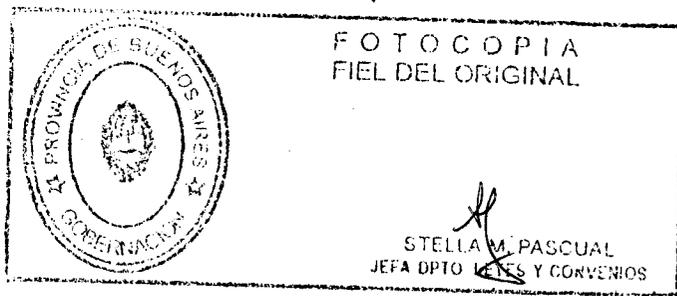

Dr. MANUEL EDUARDO ISASI
Secretario Legislativo
H. Cámara de Diputados Pcia. Bs. As.


Dr. MAXIMO AUGUSTO RODRIGUEZ
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Senado de la
Provincia de Buenos Aires

REGISTRADA bajo el número TRECE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS (13.342)



Dra. MARÍA LOPEZ CUTEDA
Subsecretaria Legal, Técnica y de
Asuntos Legislativos
Gobernación de la Pcia. de Buenos Aires



*El Poder Ejecutivo**de la
Provincia de Buenos Aires*

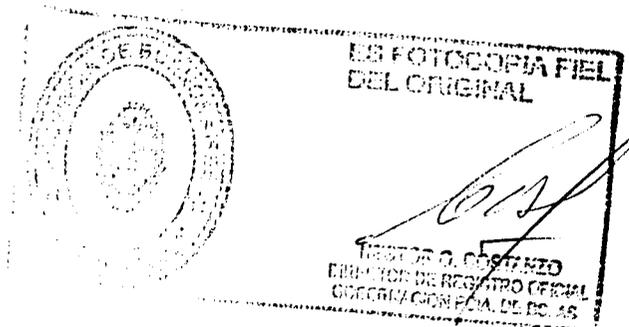
LA PLATA, 16 MAYO 2005

Visto lo actuado en el expediente 2100-5140/05, por el que tramita la promulgación de un proyecto de ley, sancionado por la Honorable Legislatura en fecha 20 de abril del corriente año, mediante el cual se declara de interés social la regularización dominial de los bienes inmuebles financiados por el Instituto Provincial de la Vivienda de la Provincia y pendientes de escrituración a favor de los adjudicatarios, a la fecha de la publicación de la presente, y

CONSIDERANDO:

Que la iniciativa en cuestión establece que quedan comprendidos en el régimen los bienes inmuebles cuya construcción fue iniciada antes del 31 de diciembre de 2004;

Que asimismo, la misma incorpora como artículo 52 bis del Decreto-Ley 8912/77, la creación de la figura de "Conjuntos Habitacionales Preexistentes", quedando encuadrados en esta categoría los emprendimientos de viviendas promovidos por el IVBA, cuyo inicio de construcción se remonte a la fecha anteriormente citada;



El Poder Ejecutivo

de la
Provincia de Buenos Aires

Que este Poder Ejecutivo valora y comparte los postulados que informan la propuesta legislativa sub-exámene en razón de la importancia social que conlleva la misma, en tanto significa una solución adecuada a situaciones irregulares de larga data que, atentan contra los legítimos derechos de los adjudicatarios involucrados;

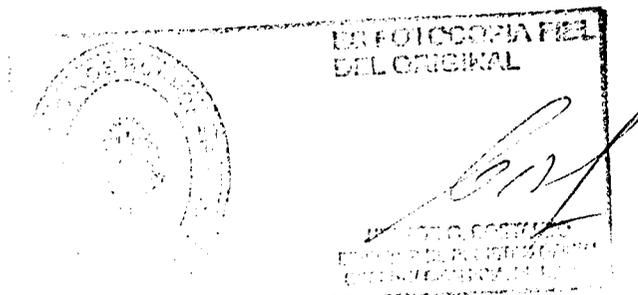
Que sin perjuicio de las bondades del régimen propiciado, es dable observar parcialmente el texto sancionado, puntualmente en lo concerniente a los artículos 3 y 12, circunstancia ésta última que también obliga -por razones de técnica legislativa- a reformular los artículos 11, 13 y 14 inclusive;

Que en relación al artículo 3, debe decirse que la excepción prevista en el precepto para con el Decreto-Ley 8912/77 (TO Decreto 3389/87) dejaría automáticamente sin efecto el artículo 52° bis que se incorpora, por el artículo 21 del proyecto en análisis, cuando el objetivo del mismo es crear la figura de "Conjuntos Habitacionales Preexistentes" para aquellos proyectos urbanísticos integrales que detallando sus situaciones inadecuadas fueren aprobables a los fines del proyecto, lo cual amerita su formal observación;

Que, por otra parte, en cuanto al artículo 12 proyectado, corresponde su reproche íntegramente toda vez que se estima conveniente diferir la metodología para determinar el precio final de la vivienda a la reglamentación pertinente, conforme los lineamientos que justifique la Autoridad de Aplicación, como modo eficaz de dotarla a la misma de los elementos necesarios que aseguren la correcta aplicación de la ley y el cumplimiento acabado de los fines perseguidos por la misma;



Handwritten marks: a large checkmark and a signature.



El Poder Ejecutivo
de la
Provincia de Buenos Aires

Que las observaciones apuntadas no desvirtúan la aplicación de la norma, ni van en detrimento de su unidad de texto;

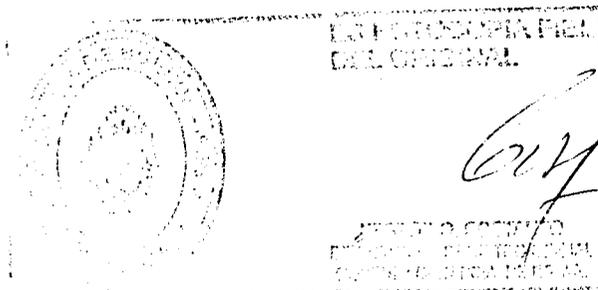
Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DECRETA:

ARTICULO 1.- Obsérvase en el proyecto de ley sancionado por la Honorable Legislatura con fecha 20 de abril de 2005, al que hace referencia el Visto del presente, lo siguiente:

- a) en el artículo 3: la expresión **"el Decreto-Ley 8.912/77 (T.O.) Decreto 3.389/87"**.
- b) en el artículo 11: la alocución **"conforme el artículo siguiente de la presente Ley"**.
- c) **el artículo 12** en su totalidad.
- d) en el artículo 13: la frase **"determinado con los alcances de la presente Ley"**.-
- e) en el artículo 14: los términos **"calculado de acuerdo a los artículos precedentes"**.-
- f) **el artículo 19** en su totalidad.



El Poder Ejecutivo

de la
Provincia de Buenos Aires

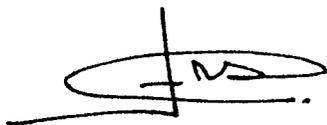
ARTÍCULO 2.- Promúlgase el texto aprobado, con excepción de las observaciones dispuestas en el artículo precedente.

ARTICULO 3.- Comuníquese a la Honorable Legislatura.

ARTICULO 4.- El presente decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Gobierno.

ARTICULO 5.- Regístrese, comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial y archívese.

DECRETO N° 967



Cdr. ANIBAL FLORENCIO RANDAZZO
Ministro Secretario
en el Departamento de Gobierno



Ing. FELIPE SOLÁ
GOBERNADOR
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

