

Visto el expediente n° 2400-1220/96 del Ministerio de Obras y Servicios Públicos, mediante el cual se cuestiona reglamentar la Ley n° 11.663 por la que esta Provincia adhiere al régimen de la Ley Nacional n° 24.464; y

CONSIDERANDO:

Que la citada norma nacional establece un Sistema Federal de Vivienda tendiente a regularizar la situación de viviendas construidas o en ejecución y a paliar a través del crédito, el déficit habitacional de las familias de escasos recursos;

Que dicha normativa prevé la creación de una Cuenta Especial para la recepción de los fondos y mecanismos de control conducentes a la correcta aplicación del Fondo Nacional de Vivienda;

Que atento a la misión encomendada por la Ley al Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, resulta pertinente adecuar su estructura Orgánico Funcional para el cumplimiento del objetivo propuesto creando a tal fin la Dirección General Inmobiliaria y Social, que tendrá a su cargo los cometidos de regularización, selección, adjudicación y escrituración propuestos;

Que la adhesión provincial al referido Sistema Nacional impone la necesidad de formular una reglamentación que permita el funcionamiento fácil y eficaz de la operatoria;

Que la función reglamentaria es facultad del Poder Ejecutivo conforme lo dispuesto por el artículo 144 Inc. 2 de la Constitución Provincial;

Que a fs. 10 informa la Contaduría General de la Provincia y a fs. 12 toma intervención la Dirección Provincial de Presupuesto;

Que de conformidad con lo dictaminado por la Asesoría General de Gobierno (fs. 9) y la vista de la Fiscalía de Estado (fs. 11), procede dictar el acto administrativo pertinente;

POR ELLO:

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DECRETA:

CAPITULO I

CUENTA ESPECIAL

ARTICULO 1°. Los recursos provenientes del Fondo Nacional de la Vivienda, de conformidad con las disposicio-

nes de la Ley Nacional nº 24.464, serán depositados en una Cuenta denominada "Cuenta Especial - Ley nº 24.464". En cumplimiento del artículo 2º de la Ley 11.663, la aplicación de tales fondos se implementará con sujeción a las facultades conferidas y el carácter emergente del Decreto-Ley nº 2.573/80, en la medida que posibiliten y perfeccionen el desenvolvimiento operativo y financiero del órgano de aplicación de acuerdo con las acciones y programas que conformen la política habitacional definida.

CAPITULO II

DESTINO DE LOS FONDOS Y CONTROL

ARTICULO 2º. Los recursos ingresados en la cuenta especial mencionada por el artículo anterior, serán destinados al cumplimiento de los objetivos fijados por la Ley Federal de la Vivienda nº 24.464, normas concordantes y complementarias vigentes, obras, acciones y programas elaborados por el Instituto de la Vivienda, en ejercicio de su propia competencia, en los porcentajes y con la progresión estimada por los artículos 6º, 7º y 8º de la ley citada.

Las actividades conducentes al cumplimiento de la Ley serán organizadas en programas de gestión diseñados y contemplados en la estructura presupuestaria que anualmente se formule y apruebe, sin perjuicio de los ajustes y modificaciones que se sustentan en las necesidades de inversión de las distintas regiones de la Provincia, sujetas al control del organismo nacional competente y a las auditorías y rendiciones establecidas por la legislación provincial vigente.

CAPITULO III

REGULARIZACION DOMINIAL

ARTICULO 3º. El Instituto de la Vivienda, a los efectos de activar y conducir el proceso de regularización dominial de los inmuebles donde se emplazan conjuntos habitacionales ejecutados con su financiamiento, cualquiera fuere el origen y la naturaleza del crédito, gozará sin perjuicio de las facultades de su competencia propia, de las siguientes atribuciones:

- a) La determinación del estado parcelario previsto por la Ley 10.707, de acuerdo con las disposiciones de los artículos 51º de la Ley nº 11.432 y 5º del Decreto nº 1736/94, debiendo consignar en las certificaciones que se expidan, el cumplimiento de las normas de referencia.
- b) Ejercer las facultades y atribuciones conferidas a la Secretaría de Tierras y Urbanismo por los Decretos nºs. 231/95 y 3426/95, al sólo efecto del proceso de regularización dominial de sus inmuebles.
- c) Realizar un censo integral para verificar el cumplimiento de los extremos previstos en los incisos a), b) y c) del



artículo 19º de la Ley nº 24.464. Las verificaciones a que diere lugar el referido censo podrán acreditarse por los medios de prueba previstos en la legislación vigente.

- d) Dar intervención al Fiscal de Estado en las acciones necesarias tendientes a la recuperación de las viviendas abandonadas, desadjudicadas u objeto de intrusión o usurpación, cuando los ocupantes censados no reúnan los requisitos exigibles ni acrediten la legitimidad de su estado ocupacional y mediere acto administrativo expreso y fundado que, con carácter previo, lo hubiere dispuesto, o en aquellos casos donde se hubieren promovido acciones judiciales relativas a la legalidad o legitimidad de la adjudicación y/o posesión y/o tenencia.

ARTICULO 4º. Quien hubiera resultado desadjudicado en razón del procedimiento previsto en el artículo 3º incisos b) y c), no podrá ser beneficiario de una nueva adjudicación. A tal efecto se llevará un registro de desadjudicaciones.

ESCRITURACION

ARTICULO 5º. Se encontrarán en condiciones de someterse a las previsiones del artículo 16º segundo párrafo de la Ley nº 24.464, los conjuntos habitacionales que cumplan los siguientes extremos:

- a) Titularidad del dominio de los terrenos donde se hubieren emplazado, por parte del Estado de la Provincia con afectación o del Instituto de las Viviendas. En su defecto la autoridad de aplicación deberá promover las acciones concretas para viabilizar los mecanismos de transferencia del dominio dentro del plazo de sesenta (60) días de ser iniciado el trámite ante las Municipalidades, entidad intermedia o persona obligada a hacerlo.
- b) Aprobación de los planos de mensura y subdivisión parcelaria y de mensura y división de los conjuntos sometidos al régimen de la Ley nº 13.512.
- c) Relevamiento del estado de ocupación de cada conjunto y definición de los titulares individuales de cada unidad habitacional.
- d) Conformidad expresa del adjudicatario, previo a la escrituración, en el precio final de la vivienda, nuevo plan de financiamiento y determinación del estado de su cuenta corriente, cuotas abonadas y constatadas por el Instituto de la Vivienda o que acrediten los beneficiarios, para la fijación del saldo deudor a garantizar con derecho real de hipoteca.

Cumplidos tales recaudos, se dispondrá el otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio con o sin gravamen hipotecario según corresponda, así como el Reglamento de Copropiedad, administración y la designación del administrador pro-

visional en aquellos inmuebles sometidos a la Ley nº 13.512 de Propiedad Horizontal.

ARTICULO 4º. El otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio, con o sin gravamen hipotecario, serán formalizadas con sujeción al procedimiento y por los mecanismos que determine la autoridad de aplicación, con facultades para su inscripción y cancelación en caso que así correspondiese. En todos los casos que subsista saldo deudor con garantía hipotecaria, los actos notariales deberán contener una cláusula específica de titulización que viabilice, sin admitir oposición alguna del deudor, la negociabilidad o cesión a terceros en garantía de las acreencias documentadas que presente el órgano financiero interviniente.

ARTICULO 7º. Declárase de interés social el programa de regularización dominial promovido por la Ley nº 24.464 y, en su consecuencia, facúltase al Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires a gestionar, propiciar o convenir con el Estado nacional, organismos provinciales y municipales, los actos, operaciones y medidas necesarias para el cumplimiento inmediato del proceso escriturario, estando especialmente comprendidas las siguientes situaciones:

- a) El relevamiento y aprobación de la documentación técnica y gráfica de cada conjunto habitacional emplazado en terrenos del dominio del Estado nacional, provincial o municipal, o de sus entes descentralizados y autárquicos, aún cuando estuviere pendiente de registración su título o se careciera del acto formal de afectación, considerándose suficiente la agregación de fotocopia autenticada de la matrícula o la declaración jurada que acredite la responsabilidad de ejecución y/o financiamiento y/o compra de los inmuebles utilizados para el desarrollo de la obra, bajo condición de que se adquiera o registre el inmueble.
- b) En aquellos casos de conjuntos emplazados sobre fracciones de propiedad del Fisco de la Provincia y/o del Instituto de la Vivienda, se invitará a las comunas en cuya jurisdicción se hubieren construido, a los efectos de que, tratándose de viviendas de interés social, únicas y de ocupación permanente, eximan a dichas viviendas del pago de las contribuciones por servicios y tasas municipales, dictando a tal fin las ordenanzas que así lo dispongan.
- c) Recabar la colaboración de las dependencias competentes provinciales y/o municipales para que tramiten en plazo sumario, la documentación técnica y gráfica referidas a censuras, divisiones, subdivisiones parcelarias, fraccionamientos, anulaciones y actualizaciones, sometimiento al régimen de propiedad horizontal, empadronamientos reglamentarios y toda cuestión que haga a la gestión.
- d) En los casos en que las empresas constructoras o entidades intermedias vinculadas contractualmente, como asimismo municipios u otros entes públicos hayan incumplido sus



obligaciones referidas a la aprobación de planos de emprendimientos habitacionales, podrá el Instituto de la Vivienda proceder a la gestión de los mismos.

Sin perjuicio de ello, requerirá la intervención del Señor Fiscal de Estado a fin de que ejerza la representación que le compete en relación a los incumplimientos contractuales señalados.

CAPITULO IV

PROCEDIMIENTO DE SELECCION, ADJUDICACION O REGULARIZACION

ARTICULO 88. Entiéndese por familia de recursos insuficientes, aquella cuyo ingreso o capacidad de ahorro no le permite adquirir en condiciones normales de precio y financiamiento del mercado, una vivienda definida como una unidad de uso exclusivo, terminada o susceptible de habilitación gradual y progresiva que satisfaga los requerimientos básicos de seguridad, salubridad, durabilidad y habitabilidad en función de los condicionamientos climatológicos de su emplazamiento y las características socioeconómicas y culturales de la población beneficiaria. Dicha solución habitacional, además, se considera como única y de ocupación permanente.

ARTICULO 89. El Instituto de la Vivienda será responsable de la selección de los postulantes, de acuerdo con los siguientes requisitos básicos:

- 1) Constituir un grupo familiar.
- 2) Poseer documento nacional de identidad argentino o constancia del trámite de mismo por parte del solicitante o documentación equivalente que acredite la legitimación de su ingreso al territorio por la autoridad migratoria competente.
- 3) Declaración jurada de que ninguno de los miembros del grupo familiar posee patrimonio suficiente, vivienda propia o medios adecuados para resolver la carencia habitacional o las necesidades de alojamiento.
- 4) Declaración jurada de que ningún miembro del grupo familiar ha sido adjudicatario o beneficiario de una vivienda de interés social asignada por el Estado o de asistencia crediticia para adquirirla, salvo que se demuestre, por medio suficiente, la constitución de una nueva familia y la cesión de todas las acciones y derechos al núcleo original que integraba.

ARTICULO 90. Para aquellos programas que se ejecuten por las Municipalidades o entidades intermedias descentralizadas, además de los recaudos previstos en el artículo precedente, deberán cumplirse los siguientes recaudos:

1) Formalizar la adhesión al plan, considerando en el caso de los municipios, mediante la sanción de la respectiva ordenanza, que ello lleva implícito el tratamiento de las obras de fomento como viviendas únicas, de ocupación permanente, de interés social y exentas de lucro.

2) Difusión adecuada y suficiente de cada programa.

3) Apertura de un registro público de oposición.

El Instituto de la Vivienda asesorará, supervisará, fiscalizará y controlará las pautas de selección y adjudicación aplicadas por las municipalidades y las entidades intermedias descentralizadas.

ARTICULO 11º. Cuando se trate de emprendimientos desarrollados con la participación de entidades intermedias, éstas deberán aportar la constancia de la aprobación del listado de aspirantes titulares y/o suplentes por asamblea o por el sistema que surja del estatuto propio de cada una de ellas, sin perjuicio de proceder a la apertura de un registro de oposición de socios, afiliados, adherentes y/o potenciales postulantes.

ARTICULO 12º. Para una eficaz tarea de control, de equitativa distribución de las viviendas, del recupero del aporte solidario establecido como precio de venta de cada unidad, el Instituto de la Vivienda deberá crear una base de datos actualizados y de registro de las adjudicaciones y desadjudicaciones, donde se posibilite conocer la información sobre cada ocupante, los miembros de su grupo familiar y estado de regularización, a cuyos efectos se arbitrarán los recursos tecnológicos, técnicos, profesionales y humanos que fueren necesarios.

ARTICULO 13º. El Instituto de la Vivienda podrá evaluar, conforme las pautas, mecanismos y criterios que se determinen en la normativa complementaria, cualquier propuesta que formalicen las Municipalidades, entidades intermedias o que resulten de las características y circunstancias especiales de cada iniciativa, que requieren condiciones y modalidades adecuadas a la solución de problemas específicos o que configuren respuestas compatibles con la situación habitacional de las familias que sean receptoras del beneficio o en situación de emergencia apremiante que exija la inmediata intervención del Estado.

CAPITULO V

CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS, TIPOLOGIAS, PRECIOS Y FINANCIAMIENTO

ARTICULO 14º. El Instituto de la Vivienda definirá la metodología a aplicar para la determinación de los precios de venta definitivos, a la fecha de constitución del



gravamen hipotecario en primer grado de privilegio en su favor sobre los saldos deudores que se registren.

A esos fines, se procederá a categorizar las viviendas por superficies, niveles indicativos de calidad y parámetros técnicos de ponderación de su estado e inserción en la comunidad donde se emplazan, de modo de respaldar el sistema de ordenamiento a establecer para la determinación del precio, sobre la base de la consideración de los siguientes elementos objetivos:

- 1) Valor del terreno cuando así corresponda, considerando los elementos técnicos que posibilitan su tasación provisoria e indicadores de su valuación fiscal libre de mejoras y de ponderaciones sobre la plusvalía que podría haber generado hechos sobrevinientes al desarrollo de la obra.
- 2) Valor de reposición.
- 3) Factores de depreciación.
- 4) Factores e indicadores de influencia sobre el mercado.

La metodología que oportunamente se aprobará mediante la respectiva resolución, procurará resguardar la relación de equilibrio entre costo, capacidad de pago, eficacia y solidaridad del recupero.

ARTICULO 15º. Los créditos previstos en el artículo 14º de la Ley nº 24.464 con destino a la compra, refacción, ampliación o completamiento de las viviendas económicas de interés social, podrán ser otorgados sobre la base de las disponibilidades presupuestarias asignadas, en las condiciones, modalidades y recaudos establecidos en las normativas complementarias que se dicten al efecto y con garantía hipotecaria con cláusula de asociabilidad o titulización en todos los casos. Dicho procedimiento será aplicable además, cuando el precio final calculado sobre las viviendas construidas supere la capacidad de pago y amortización del grupo familiar conviviente.

ARTICULO 16º. Cuando el grupo familiar conviviente acredite la imposibilidad de cumplir con la financiación acordada o, a criterio fundado del Instituto de la Vivienda determine razones suficientes y objetivas que tornen necesario adecuar los precios resultantes, atendiendo las circunstancias ambientales socioeconómicas o sociales que sustenten la medida, podrá disponer una quita o reducción de hasta el veinte por ciento (20%) del precio final de la vivienda. Los ingresos serán acreditados por declaración jurada, previo informe ambiental y/o certificación fehaciente, bajo apercibimiento de que cualquier falsedad en que incurriera el declarante producirá la caducidad automática de todo beneficio, crédito o quita cuando se hubiere solicitado o autorizado, constandose las obligaciones asumidas por el beneficiario con el plazo vencido y exigible el cumplimiento y cancelación.

ción de las mismas en forma inmediata, sin perjuicio de las acciones legales que pudieran corresponder.

CAPITULO VI

FORMACION Y CONDICIONES DE LA CARTERA HIPOTECARIA

ARTICULO 17º. La cartera hipotecaria se formará con los instrumentos notariales cuya garantía constituye un título de valor negociable, de conformidad con las facultades conferidas por el artículo 14º de la Ley nº 24.464, sin perjuicio de aquellas escrituras hipotecarias pendientes de cancelación cuyo crédito resulte admisible como respaldo y garantía de operaciones de financiamiento acordados con instituciones bancarias oficiales mayoristas o minoristas, previa celebración de los convenios autorizados por Ley nº 11.663.

ARTICULO 18º. La utilización de la cartera hipotecaria será privativa del Instituto de la Vivienda, en los términos del Título III de la Ley nº 24.441 o en la forma y modalidades que resulten convenientes para la cobertura de financiamiento de obras y prestaciones compatibles con los objetivos específicos de la normativa precitada.

CAPITULO VII

ESTRUCTURA ORGANICO FUNCIONAL

ARTICULO 19º. Asignase en el ámbito del Instituto de la Vivienda, el rango de Dirección General, a la Dirección Inmobiliario y Social, conforme a lo establecido en el artículo 5º de la Ley Provincial nº 11.663 y en el Capítulo IV de la Ley Nacional nº 24.464.

El Organismo de aplicación elevará para su aprobación la modificación de su Estructura Organico Funcional a los fines de su adecuación, en un plazo de ciento ochenta (180) días contado a partir de la publicación del presente Decreto, donde se contemplará la inserción de la Dirección General creada.

CAPITULO VIII

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

ARTICULO 20º. Todos los actos y diligencias que deban cumplirse en función de las disposiciones contenidas en la Ley nº 24.464 y normas complementarias, tramitarán ante los organismos públicos provinciales, con carácter de urgencia y preferencia, estando exento de todo gravamen. Asimismo, el órgano de aplicación invitará a los municipios en cuya jurisdicción se emplacen las unidades a regularizar, para adherir a la eximición o condonación del pago de toda contribución o tasa, o derecho de construcción, que gravite o se hubiere devengado hasta el acto escriturario, de modo de for-

fin



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER EJECUTIVO

facilitar la normalización definitiva de los dominios en cabeza de los beneficiarios legítimos y como adhesión al programa de regularización impulsado por la Ley nº 11.663.

ARTICULO 21º. La autoridad de aplicación precederá a dictar y publicar en el Boletín Oficial, los términos y alcances de las leyes supra citadas, de su reglamentación y de la información necesaria para el conocimiento público de la población beneficiaria.

ARTICULO 22º. Facúltase al Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires a dictar las normas complementarias que resulten indispensables para el cumplimiento de las finalidades del presente.

ARTICULO 23º. El presente Decreto será ratificado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Obras y Servicios Públicos.

ARTICULO 24º. Regístrese, notifíquese al señor Fiscal de Estado, comuníquese, publíquese, dese al Boletín Oficial y vuelva al Ministerio de Obras y Servicios Públicos (Instituto de la Vivienda) para su conocimiento y fines pertinentes.

DECRETO Nº

187

Est. HUGO DAVID TOLEDO
Ministro Secretario en el Departamento de
Obras y Servicios Públicos

EDUARDO ALBERTO GARCIA
Ministro Secretario en el Departamento de
Obras y Servicios Públicos

1870