

El Poder Ejecutivo
de la
Provincia de Buenos Aires

3201

LA PLATA, 16 OCT 1970

Visto el Expediente número 2416-2353 de 1969 del -
INSTITUTO DE LA VIVIENDA; y

CONSIDERANDO :

Que es de competencia del Instituto de la Vivienda-
de la Provincia de Buenos Aires, la ejecución en el ámbito oficial de las po-
líticas fijadas en materia de vivienda, por los gobiernos nacional y provin-
cial.

Que el cumplimiento de esa misión exige, entre ---
otras medidas, concebir y poner en marcha mecanismos capaces de promover y -
orientar el esfuerzo de todos los sectores, hacia la solución del problema ha-
bitacional, atendiendo especialmente, los requerimientos de un amplio sector-
de la población, de bajos ingresos y/o limitada capacidad de ahorro.

Que la eficacia de esos mecanismos, depende en gra-
do sumo, de su adecuación a la realidad de la hora, y la coherencia con que -
se interrelacionen, complementen y constituyan un conjunto orgánico.

Que para ello, deben estructurarse los cursos de ac-
ción que permitan la adhesión y coparticipación efectiva de los sindicatos, -
cooperativas, consorcios, empresas comerciales, industriales y agropecuarias,
que promuevan la erección de viviendas para sus agremiados y obreros, creando
las condiciones necesarias para utilizar al máximo la capacidad creadora y la
dinámica ejecutiva de la iniciativa privada, en conjuntos habitacionales inte-
grales, aptos para cumplir su finalidad.

Que debe considerarse la acción oficial en la mate-
ria, como un servicio del Estado, cuyo pago debe quedar supeditado a los au-
mentos o disminuciones que experimente el valor adquisitivo de la moneda, co-
mo una forma de asegurar el mantenimiento de la capacidad de la masa financie-
ra y la continuidad de las prestaciones, mediante la reinversión de los recu-
peros.

Que para el cumplimiento de tan alta finalidad, se-
propicia instituir un sistema para la construcción de conjuntos integrales de
viviendas económicas, con la mediación de entidades a quienes el Estado, a --
través del Instituto de la Vivienda, proporcionará ayuda financiera y/o técni-

//

134

El Poder Ejecutivo
de la

3201

Provincia de Buenos Aires

//
nica, y cuyos beneficios alcanzarán a sectores con escasos recursos, posibilitándoles el acceso a una vivienda digna para su núcleo familiar.

Que por otra parte, la Ley de Presupuesto General para el año 1969 ha previsto este tipo de asistencia financiera para las referidas entidades intermedias, facultando al Poder Ejecutivo a reglamentar el respectivo sistema.

Que además, se cuenta con los recursos aportados por la Secretaría de Estado de Vivienda de la Nación, cuya disponibilidad actual permitirá poner en marcha, con una cierta fluidéz, los mecanismos que se procuran.

Que de acuerdo con lo informado por la Contaduría General de la Provincia, lo dictaminado por la Asesoría General de Gobierno y la vista del señor Fiscal de Estado, no existen objeciones que formular al dictado del acto que se propicia;

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

D E C R E T A :

ARTICULO 1° : Institúyese un régimen para la construcción de conjuntos integrales de viviendas económicas agrupadas en zonas urbanas, destinado a satisfacer las necesidades de los sectores socio-económicos de bajos ingresos y/o escasa capacidad de ahorro, con la mediación de entidades a quienes el Estado, a través del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, proporcionará ayuda financiera y/o técnica, con ajuste a las normas previstas en el presente decreto y su reglamentación.

ARTICULO 2° : El conjunto habitacional y cada unidad de vivienda proyectado deberá encuadrar por su superficie, sus especificaciones técnicas y demás características en las normas de habitabilidad que establezca el Instituto de la Vivienda.

El costo total según proyecto de cada unidad, no podrá superar en los contratos que se formalicen en el período 1° de julio de 1970 - 30 de junio de 1971, los importes que determine la reglamentación. Dichos importes serán reajustados al mes de julio de cada año, de acuerdo con la variación del índice del costo de la construcción para la Capital Federal que, mensualmente, anticipa la Dirección Nacional de Estadísticas y Censo, aplicando a los mismos el aumento o disminución porcentual que resulte entre el valor

El Poder Ejecutivo
de la
Provincia de Buenos Aires

3201

//índice correspondiente a los meses de enero de 1970 y del año que se conside
ra.

ARTICULO 3° . Todo programa a realizar deberá ajustarse a los planes regulado-
----- res del desarrollo urbano y a las normas que aseguren el correc-
to uso del suelo. En tal sentido, será tenido en cuenta por el Instituto de la
Vivienda, el informe que expedirá la dependencia técnica encargada del Plan Re-
gulador de la zona de emplazamiento.

Tanto las características generales del terreno (ubicación-
relativa, zonificación municipal, estado de saneamiento, niveles, accesos, --
etc.) como la infraestructura de servicios y el equipamiento social existente-
en el área circundante, deberán ser ponderados en relación con las necesidades
de un correcto funcionamiento del conjunto habitacional a construir.

ARTICULO 4° . Podrán operar como entidades intermedias : las empresas, socieda-
----- des, instituciones o asociaciones que acrediten adecuada capaci-
dad legal, económica, administrativa y técnica, y presenten proyectos encuadra-
dos en el sistema instituido por el presente decreto y su reglamentación.

ARTICULO 5° . Las entidades podrán proponer la ejecución de las obras mediante
----- sistemas constructivos especiales, condicionándose su aceptación
al cumplimiento de los siguientes requisitos :

- My
- a) Sistemas constructivos con "certificados de aptitud técnica", otorgados por la Secretaría de Estado de Vivienda de la Nación.
 - b) Que la vida útil fijada por dicha Secretaría a las construcciones por el -- sistema propuesto en particular, supere los veinticinco (25) años.

ARTICULO 6° . Toda entidad interesada deberá someter a consideración del Insti-
----- tuto de la Vivienda, una solicitud acompañada de los siguientes-
documentos e informaciones :

- BUENOS AIRES -- NOVIEMBRE 1970
- a) Estatutos, contratos, poderes y demás antecedentes que acrediten su carác-
ter, personería y capacidad legal.
 - b) Tres últimos balances y cuadros demostrativos de ganancias y pérdidas certi-
ficados por Contador Público Nacional, o los que existieren en caso de tener --
la entidad menor tiempo de funcionamiento.
- 90
- JK

//

136



//

y eliminación de líquidos cloacales, obras de nivelación, drenaje y saneamiento, energía eléctrica, red de gas, vías de circulación vehicular).

GRUPO 2: Obras relacionadas con las instalaciones y servicios necesarios para asegurar un correcto desarrollo de la comunidad cuyo mantenimiento y explotación posterior sea responsabilidad colectiva de los adquirentes o de instituciones privadas o públicas especializadas (centros de reuniones, guarderías, centros deportivos, juegos infantiles, vías de circulación peatonal, playas de estacionamiento, obras de jardinería, parquización y/o forestación, sanidad, policía, culto, locales para educación y esparcimiento).

GRUPO 3: Obras idem. Grupo 2 pero con valor comercial independiente y destinadas a la venta a terceros para su posterior explotación y funcionamiento (locales de comercio, cocheras, salas de espectáculos etc.)

ARTICULO 8° : El análisis de costos de las obras propuestas deberá ser confeccionado en forma de permitir la clara e inmediata determinación de los siguientes valores:

- a) Valor venal del terreno: Total y neto resultante de excluir la proporción del mismo que la Entidad proponga asignar a las obras del Grupo 3 (En caso de haberlas). El valor venal neto será prorrateado a su vez en tantos parciales como tipos de vivienda integren el grupo habitacional proyectado.
- b) Costos de construcción de las obras proyectadas (incluyendo beneficios de contratista y/o sub-contratista, gastos directos o indirectos de los mismos derechos, tasas, etc.), analizado sobre la base de cantidades y precios unitarios de los rubros y gremios corrientes. Del costo total se separará la parte correspondiente a las obras del Grupo 3° en caso de haberlas) y el neto resultante se desglosará en: viviendas, obras Grupo 1, y obras Grupo 2. A su vez el costo de construcción de viviendas se dividirá en tantos parciales como tipos incluya el proyecto. Entre estos parciales se prorrateará el costo que hubiere resultado para las obras Grupo 1 y Grupo 2.
- c) Gastos en general que deba afrontar la Entidad (honorarios profesionales, gastos directos e indirectos, partidas para imprevistos, etc.) para el total de la operación. Se separará la parte correspondiente a las obras del-



mm



[Handwritten signatures and initials]

//

13f

El Poder Ejecutivo
de la
Provincia de Buenos Aires



3201

//

- c) Estudio de factibilidad de ingresos y egresos en lo que atañe a:
 - 1. Funcionamiento normal de la Entidad.
 - 2. Obras que se encuentren en realización o servicios que se prestan.
 - 3. Atención de la parte del programa a financiar por la Entidad.
- d) Referencias comerciales y bancarias.
- e) Identificación y antecedentes del profesional proyectista y del director de las obras a construir.
- f) Identificación de la Empresa Constructora que ejecutará las obras (puede ser la misma Entidad); elementos que acrediten su capacidad legal, económica, financiera y técnica; antecedentes de obras realizadas y representación técnica.
- g) Estado dominial, valuación fiscal y valor venal de las tierras ofrecidas o afectadas al proyecto. En caso de que la entidad no sea propietaria del terreno deberá acreditar fehacientemente la formalización de tratativas firmes de compra o la concreción de convenios que impliquen compromisos expreso por parte del propietario para permitir el uso de la tierra.
- h) Análisis urbano: equipamiento, sanidad, enseñanza, comercio, recreación, infraestructura, densidades de edificación, medios de transporte; planialtimetría, características generales del suelo y subsuelo, aptitud para fundación, drenaje, etc.
- i) Constancias expedidas por las reparticiones prestatarias naturales de los servicios mencionados en el grupo 1 del artículo 7°, sobre factibilidad de atender la demanda del nuevo conjunto.
- j) Anteproyecto, memoria descriptiva y especificaciones de las obras propuestas (vivienda, obras de infraestructura y/o equipamiento).
- k) Estudio de los plazos de ejecución, plan de inversiones y análisis de costos unitarios y totales, según lo establecido en el artículo 8°.
- l) Estudio demostrativo del adecuamiento del terreno y obras a las finalidades sociales, económicas y urbanísticas del régimen creado por el presente.

ARTICULO 7° Las obras complementarias serán clasificadas en los siguientes grupos: - - - - -

GRUPO 1: Obras relacionadas con las instalaciones y servicios indispensables para asegurar condiciones elementales de habitabilidad - - (provisión de agua potable y su red de distribución, tratamiento

90
B
J
V

//

133

El Poder Ejecutivo
de la
Provincia de Buenos Aires



3201

// Grupo 3 (en caso de haberlas) y el neto resultante se desagregará en forma similar a la establecida en b), para el costo de construcción.

ARTICULO 9° Al efectuar las desagregaciones y prorrates del valor venal del terreno, del costo de la construcción y de los gastos en general entre las viviendas y las obras de los Grupos 1, 2 y 3, la Entidad no estará obligada (salvo en los casos de rubros con imputación específica) a seguir un criterio rígido. Tales desagregaciones y prorrates podrán ser hechos en proporción a superficies, a costos, a combinaciones de ambos o a cualquier otro criterio que la entidad proponga y fundamente.

ARTICULO 10° El valor venal propuesto por la Entidad para el terreno, a los efectos de su inclusión como componente del costo de las unidades no podrá exceder de la tasación que, en caso de considerarlo necesario y/o conveniente, practicará a pedido del Instituto de la Vivienda la Repartición especializada del Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires.

ARTICULO 11° Establécese que los costos propuestos deberán cumplir las siguientes relaciones:

a) El valor venal del terreno más el costo de las obras del Grupo 1 no deberá exceder el veinte por ciento (20%) ni ser menor del cinco por ciento (5%) del costo de construcción y gastos generales de las viviendas determinados de acuerdo con el Artículo 8° (sin incluir los prorrates de las obras del Grupo 1 y Grupo 2).

b) El valor de las obras del Grupo 2 (costos de construcción y gastos en general) no deberá exceder del diez por ciento (10%) del costo de construcción y gastos generales de las viviendas, determinados según el artículo 8°-

ARTICULO 12° Dentro de los sesenta días corridos de presentada la solicitud por la Entidad, con la documentación completa, el Instituto de la Vivienda se expedirá acerca de la misma y comunicará la resolución recaída.-

ARTICULO 13° Una vez comunicada por el Instituto de la Vivienda la aprobación de la solicitud previa, la Entidad dispondrá de un plazo de sesenta (60) días corridos para ingresar la siguiente documentación:

- a) Proyecto definitivo y planos completos de las obras.-
- b) Título de dominio del terreno extendido a su nombre o boleto de compraventa en el que deberá establecerse una clausula penal a favor del Instituto de la Vivienda, por un importe igual al diez por ciento (10%) del precio de compra.

//

139



107

AIRES

Handwritten signatures and initials.

El Poder Ejecutivo
de la
Provincia de Buenos Aires

3201



// del mismo, en caso de no realizarse la operación por causas no imputables a dicho Organismo.

Al escriturarse el préstamo deberá quedar perfeccionada la transferencia de dominio y el bien libre de todo gravamen.

- c) Comprobantes de pago de impuestos, tasas o contribuciones. Si se adeudaran se acompañará su liquidación y serán canceladas al momento de la escrituración.
- d) Listado de aspirantes titulares, para su aprobación por el Instituto de la Vivienda, hasta cubrir la totalidad de las unidades del proyecto, acompañando un listado de aspirantes (suplentes) que no podrá ser inferior al veinte por ciento (20%) del número de titulares para cada tipo de vivienda, adjuntando por cada uno de ellos (titulares y suplentes), una solicitud en las condiciones del artículo 32°. Cuando se trate de Entidades con fines de lucro, se presentarán listas de aspirantes (titulares y suplentes) cubriendo hasta el sesenta por ciento (60%) total de unidades del proyecto, siendo las restantes cubiertas por llamado público por el Instituto de la Vivienda, en los mismos precios y condiciones.
- e) Declaración jurada que acredite el cumplimiento de las obligaciones en materia previsional e impositiva.
- f) Poder especial irrevocable en las condiciones fijadas por el artículo 14°

ARTICULO 14 ° La entidad deberá otorgar al Instituto de la Vivienda, las más amplias facultades para la venta en firme y escrituración de las unidades que integran el proyecto y a la realización de todos los actos de disposición, supervisión, vigilancia e intervención que, a juicio del nombrado Instituto, sean necesarios o convenientes para el cabal cumplimiento de la operación en todas sus partes y para su corrección en caso de desviación, incluyendo la posibilidad de proseguir las obras hasta su terminación en caso de paralización injustificada por sesenta (60) días corridos, o ritmo inadecuado al plazo establecido. Tales facultades serán instrumentadas en un poder especial irrevocable que será condición del préstamo y tendrá validez hasta el total finiquito de la operación.

ARTICULO 15 ° La Entidad tendrá derechos a suspender la ejecución de las obras cuando el Instituto de la Vivienda demore la emisión o pago de algún certificado por más de tres (3) meses después del término señalado en el



my

Handwritten signatures and initials.

//
160

El Poder Ejecutivo
de la
Provincia de Buenos Aires

3201



//

artículo 25°, sin perjuicio del reconocimiento de intereses establecido en el mismo artículo.

ARTICULO 16° Cumplidos todos los recaudos de la presentación definitiva y completadas las opciones de reserva por el Instituto de la Vivienda, en caso de tratarse de entidades con fines de lucro, se procederá a la escrituración del préstamo con la entidad, por un monto igual al ciento por ciento (100%) del costo total del proyecto -exceptuadas las obras del Grupo 3- debiendo prever el posible aumento del monto citado, por reconocimiento de mayores costos en los términos del artículo 21°, al diez por ciento (10%) de interés anual sobre saldos deudores, pagaderos por trimestre vencido y con un plazo de reembolso igual al plazo de obras más sesenta (60) días adicionales para posibilitar la entrega de las unidades y su escrituración a los adquirentes. Dicho préstamo quedará anulado con la escrituración a los compradores.

ARTICULO 17° En el acto de escrituración del préstamo deberá quedar cancelado cualquier gravamen anterior existente sobre el terreno, quedando constituido única y exclusivamente la hipoteca en primer grado a favor del Instituto de la Vivienda, por el valor del terreno, todo lo construido y a construir y el plazo del préstamo otorgado. Si la escrituración a los compradores se demorara más de los sesenta días posteriores a la terminación de la obra, el plazo de la hipoteca con la Entidad quedará prorrogado en la medida de la demora y el saldo adeudado dejará de devengar intereses durante ese período, si la mora no fuere imputable a la Entidad y/o Empresa que ejecute las obras.

ARTICULO 18° La Provincia de Buenos Aires, por intermedio del Instituto de la Vivienda, financiará el costo total de la construcción y gastos en general de las viviendas, obras del Grupo 1 y 2 e incidencia del valor venal del terreno. No se financiará la construcción ni la venta de obras clasificadas en el Grupo 3.

ARTICULO 19° El Instituto de la Vivienda encomendará la inspección de las obras a un profesional universitario, quien será responsable del correcto cumplimiento de los trabajos y tendrá atribuciones para aceptar, rechazar u ordenar trabajos previstos en el contrato y/o emergentes del mismo, disponer se realicen análisis de materiales o ensayos a cuenta de la Entidad y/o Empresa que ejecuta las obras en su caso y en todo acto necesario para posibilitar el normal

//

141



141

141

El Poder Ejecutivo
de la
Provincia de Buenos Aires

3201



//

desenvolvimiento de las obras. El inspector de obra impartirá las órdenes o instrucciones al representante técnico de la empresa que ejecuta las obras, debiendo extenderse la correspondiente orden de servicio en que deberá notificarse.

ARTICULO 20° Cuando la Empresa que ejecuta las obras considere que en cualquier orden impartida, se excedan los términos del contrato, deberá notificarse y dentro del término de cinco (5) días corridos desde la fecha de aquella notificación, presentará su reclamo fundado y por escrito al Instituto de la Vivienda, quien deberá expedirse en el término de cinco (5) días; en caso contrario se considerará rectificada la orden.

ARTICULO 21° Los préstamos acordados serán ajustados de acuerdo con la variación del costo de la construcción y según el siguiente procedimiento:

-
- Las Entidades se harán acreedoras al reajuste por los trabajos que resten ejecutar, de acuerdo con los plazos previstos en el plan de trabajos aprobado.
 - Los reajustes serán trimestrales y se determinarán sobre la base de la variación del índice del costo de la construcción para Capital Federal que, mensualmente, anticipa la Dirección Nacional de Estadísticas y Censo y/o la repartición que en el futuro haga sus veces, correspondiente al mes de iniciación del período anual en que se hubiere suscripto el préstamo y el mes de iniciación del trimestre anterior al de ejecución de los trabajos. En todos los casos se utilizarán los trimestres calendarios: enero-marzo; abril-junio; julio-setiembre; octubre-diciembre.
 - La demora que pudiera producirse en la determinación de los ajustes no perjudicará a las Entidades, a quienes sin perjuicio de abonárseles los certificados sobre la base de los últimos valores aprobados, se les liquidará la diferencia resultante una vez determinada.

ARTICULO 22° El monto del préstamo acordado a la Entidad será efectivizado con arreglo al siguiente escalonamiento:

-
- El ochenta y cinco (85%) por ciento del valor asignado al terreno en el momento de la escrituración del préstamo.
 - El ochenta y cinco (85%) por ciento del valor de las construcciones (viviendas obras de los Grupos 1 y 2) durante la ejecución de las mismas y en proporción al grado de adelanto, con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente.
 - El quince (15%) por ciento del total del préstamo, una vez que la Entidad pre

//

142



109

[Handwritten signatures and initials]

El Poder Ejecutivo
de la
Provincia de Buenos Aires



3201



// sente los certificados de aprobación de los planos de división y final de obra, y del Reglamento de Copropiedad y Administración si corresponde.

ARTICULO 23° La Entidad deberá presentar dentro de los diez (10) días del mes siguiente de efectuados los trabajos, la liquidación de los mismos a los costos que figuran en su propuesta, excluyendo en el cálculo, las obras que corresponden al Grupo 3.

ARTICULO 24° El Instituto de la Vivienda expedirá mensualmente los certificados de pago correspondientes a los trabajos efectuados en el mes anterior como así también los reajustes por mayores costos a que hubiere lugar. Al liquidar cada certificado se retendrá el cinco por ciento (5%) de su importe en concepto de garantía de obra, por el plazo que se estipule en el contrato que, en ningún caso, podrá ser inferior a seis (6) meses contados a partir de la fecha de terminación de las obras.

ARTICULO 25° El pago de los certificados deberá hacerse dentro de los sesenta (60) días de emitido. Si la Administración incurriere en mora, la misma no perjudicará al contratista que tendrá derecho a percibir intereses equivalentes al diez por ciento (10%) anual, contándose los plazos para el pago de los mismos desde las fechas que para cada acto se consignan, sin necesidad de constituir en mora a la Provincia ni formular reserva alguna.

ARTICULO 26° En ningún caso podrá la Entidad reclamar al Instituto de la Vivienda o a los titulares de opciones de reserva el reconocimiento de mayores costos por trabajos adicionales o demasías de ningún género introducidas después de aprobada la operación, ni pactar directamente con aquellos, mejoras y/o modificaciones al mismo.

ARTICULO 27° La propuesta responderá a los trabajos totalmente terminados y las viviendas se entregarán con los servicios generales funcionando, estando obligado por consiguiente a ejecutar y considerar incluidos en el costo estipulado todos aquellos trabajos que, aunque no se especifique en la documentación, resulten necesarios para la terminación de las obras ajustadas a los fines para los cuales se destinan.

ARTICULO 28° En el caso de proyectos que, a posteriori, deban ser sometidos al Régimen de la Ley Nacional N° 13.512 (Propiedad Horizontal), La Entidad deberá confeccionar el plano de "Mensura de subdivisión para someter al Régimen de la Ley N° 13.512", y el respectivo Reglamento de Copropiedad y Admi-

my

90
[Handwritten signature]

//

143

El Poder Ejecutivo
de la
Provincia de Buenos Aires

3201



// nistración. Ambos deberán ser aprobados por los organismos oficiales competentes en la materia, previa vista del Instituto de la Vivienda.

ARTICULO 29° A los efectos de este régimen, el Instituto de la Vivienda, podrá considerar como "Entidades sin fines de lucro", a empresas comerciales y/o industriales que promuevan la construcción de viviendas para sus propios empleados y obreros, siempre que demuestren claramente a través de los análisis de costos, la no obtención de beneficios en la operación.

ARTICULO 30° En el caso de tratarse de Entidades con fines de lucro, en que el cuarenta por ciento (40%) de las unidades serán cubiertas mediante el llamado público de aspirantes por el Instituto de la Vivienda, el material básico para la difusión y publicidad que podrá disponer dicho Organismo, deberá ser proporcionado por la Entidad sin cargo (planos esquemáticos, perspectivas, maquetas, fotografías, etc.).

ARTICULO 31° La Entidad publicitará su proyecto debiendo someter a la aprobación del Instituto de la Vivienda, los textos y características de los anuncios, folletos, etc. En toda publicidad, incluyendo los carteles usuales de obra, la Entidad deberá destacar expresamente lo siguiente: "Obra financiada por el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires - Instituto de la Vivienda", y cumplir con las normas exigidas en la materia por el Gobierno Provincial.

ARTICULO 32° Los aspirantes a adquirir las unidades proyectadas deberán presentar por sí o por intermedio de la Entidad ante el Instituto de la Vivienda una solicitud que contendrá: datos personales, domicilio, grupo familiar a cargo, ocupación, remuneración, ingresos totales del núcleo familiar que habitará la vivienda, manifestación de bienes y cualquier otra información que se requiera expresamente y en la forma que se reglamente. Los datos suministrados tendrán carácter de declaración jurada y la comprobación de cualquier falsedad, desde ese momento hasta el total finiquito de la operación, facultará al Instituto de la Vivienda a cancelarla por culpa del interesado, perdiendo éste todo derecho a la unidad de vivienda.

ARTICULO 33° Todo aspirante deberá reunir los siguientes requisitos:

- a) No deberá ser titular, ni ninguno de los integrantes de su grupo familiar, de préstamos para la vivienda propia, solo o mancomunado, en ninguna institución de crédito oficial, con las salvedades contenidas en el inciso b).

//

144



my



Handwritten signatures and initials.

El Poder Ejecutivo
de la
Provincia de Buenos Aires



3201



//

- b) No deberá ser propietario de la vivienda que habita, excepto en el caso de adquisición de una unidad mayor motivada por el aumento del grupo familiar, u otras causas debidamente justificadas a juicio del Instituto de la Vivienda. - Este último caso operará a condición de enajenar la actual vivienda e invertir el total del producido en la obtención de la nueva unidad.
- c) El grupo familiar no podrá poseer bienes cuya razonable realización le permita resolver su problema de vivienda sin necesidad de recurrir al sistema instituido por el presente Decreto.
- d) Deberá disponer de ingresos mensuales permanentes (totales del núcleo familiar que habitará la vivienda) no menores de cuatro (4) ni superiores a ocho (8) veces la cuota mensual del plan de financiación que resulte para la unidad que solicita en el momento de escrituración del préstamo.
- e) En todos los casos no será obstáculo para la aprobación de la solicitud, el hecho de que el interesado u otro integrante del grupo posea hasta la mitad indivisa de una vivienda recibida por herencia.
- f) Demostrar capacidad de pago para atender las cuotas de ahorro previo.

ARTICULO 34° . Aprobada la solicitud y una vez que haya sido escriturado el préstamo con la Entidad, los aspirantes deberán ingresar el diez por ciento (10 %) del costo de la unidad según proyecto, que se abonará en cuotas mensuales sin interés durante el plazo previsto de ejecución de las obras. El importe de dichas cuotas deberá ser depositado dentro de los diez (10) días primeros de cada mes, en la cuenta que el Instituto de la Vivienda abrirá al efecto en el Banco de la Provincia de Buenos Aires. Los ingresos provenientes podrán ser aplicados por el Instituto de la Vivienda para financiar el sistema instituido por el presente.

ARTICULO 35° . La falta de ingresos en término de tres (3) cuotas previas consecutivas o seis (6) alternadas producirá la anulación de la opción de reserva. En tal supuesto se procederá al reintegro de las cuotas abonadas, las que no devengarán ningún interés.

ARTICULO 36° . Producida la anulación de una opción de reserva el Instituto de la Vivienda notificará al suplente que ocupe el lugar subsiguiente en la selección realizada, el que en el término de quince (15) días deberá de

//

145



90
[Handwritten signatures]



El Poder Ejecutivo
de la
Provincia de Buenos Aires

3201

//positar las cuotas devengadas. Por causas debidamente fundamentadas el Instituto de la Vivienda podrá autorizar un plan de pagos, cuyo plazo no podrá superar el que reste para la finalización de las obras.



ARTICULO 37° . Una vez terminadas las obras y estando las viviendas en condiciones de habitabilidad a juicio del Instituto de la Vivienda, éste citará por un plazo de treinta (30) días corridos a los interesados con opción de reserva en vigencia y procederá a otorgarles la tenencia precaria de la unidad. La incomparecencia del interesado dentro del plazo estipulado, facultará al Instituto de la Vivienda a disponer la caducidad de su opción de reserva por desistimiento. Para hacerse acreedor a la entrega en tenencia precaria, el aspirante no deberá adeudar cuota alguna, suspendiéndose, transcurridos los treinta (30) días los términos a que alude el artículo 35°

ARTICULO 38° . A partir de la tenencia precaria, el interesado deberá hacerse cargo de los impuestos, tasas y contribuciones, expensas comunes y demás gastos de conservación del inmueble y aceptar el Reglamento de Copropiedad y Administración, visado por el Instituto de la Vivienda y aprobado por los organismos oficiales competentes.

my

ARTICULO 39° . Una vez otorgada la tenencia precaria y cumplidas por el interesado las obligaciones consiguientes, el Instituto de la Vivienda escriturará la venta de la unidad, otorgará el préstamo al interesado (a partir de entonces comprador) y constituirá hipoteca en primer grado a su favor, en garantía del mismo.

El precio de venta de cada unidad de vivienda se obtendrá sumando los prorrates del valor venal del terreno, costo de la construcción y gastos en general de viviendas, obras del Grupo 1 y del Grupo 2.

ARTICULO 40° . El préstamo se otorgará al comprador por el precio total de la unidad (inclusive reajustes realizados en el período de construcción) y por ese mismo monto se constituirá hipoteca en primer grado en favor del Instituto de la Vivienda, sin perjuicio de lo cual y en el acto de escrituración, el importe de las cuotas previas abonadas se aplicará a los gastos y honorarios de la escrituración y toda otra deuda originada en la misma. El saldo a favor del comprador, si existiere, se computará como amortización extraordinaria del préstamo.

90
[Handwritten signatures]

//
146

El Poder Ejecutivo
de la
Provincia de Buenos Aires



3201



//mo que se imputará a las últimas cuotas.

ARTICULO 41° . El plazo del préstamo (y por consiguiente el de la hipoteca) se de-
----- terminará de modo que los servicios mensuales (amortizaciones más-
interés) del saldo adeudado al momento de la escrituración no superen el veinti-
cinco por ciento (25 %) del ingreso familiar.

ARTICULO 42° . La tasa de interés del préstamo a los compradores será del seis --
----- por ciento (6 %) anual sobre saldos deudores y el plazo de reinte-
gro de doce (12) a veinte (20) años, de acuerdo con la capacidad de pago de los -
compradores.

ARTICULO 43° . El comprador se inhibirá voluntariamente a partir de la fecha de -
----- escrituración del préstamo y mientras subsista el crédito para ven-
der el inmueble gravado, salvo que razones justificadas a juicio del Instituto de
la Vivienda aconsejen autorizar la transferencia a quien reúna condiciones simila-
res al cedente.

my
ARTICULO 44° . En el acto de escrituración, los compradores se obligarán a inscri-
----- bir la vivienda, mientras persiste el gravamen hipotecario, dentro
del régimen instituído por la Ley n° 14.394 (Bien de Familia).

ARTICULO 45° . Los servicios hipotecarios serán reajustados dos veces por año en-
----- los meses de setiembre y marzo sobre la base de las variaciones --
que experimente el "índice del costo de la construcción en la Capital Federal ni-
vel general" o el "índice de salarios industriales de obreros oficiales"-promedio
general" que publique la Dirección Nacional de Estadística y Censos de la Nación,
en el período comprendido entre la fecha de otorgamiento de la tenencia precaria
y los meses citados. Los servicios así reajustados deberán ser abonados en los se-
mestres : enero-junio y julio-diciembre subsiguientes, respectivamente.

ARTICULO 46° . El Instituto de la Vivienda prestará asesoramiento y asistencia en
----- la mecánica legal de la copropiedad y en las prácticas de la convi-
vencia, procediendo, si el proyecto lo justifica, a la integración de asociacio-
nes vecinales dotadas de estatutos adecuados capaces de afrontar el mantenimiento,
explotación y/o funcionamiento de instalaciones y servicios comunitarios.

ARTICULO 47° . Todos los actos notariales a que den lugar las operaciones se rea-
----- lizarán preferentemente ante la Escribanía General de Gobierno de-
la Provincia de Buenos Aires y los gastos y honorarios estarán a cargo de los in-
teresados en cada caso, en la proporción que les correspondiere.

90
[Signature]

[Signature]

148

11

El Poder Ejecutivo

de la

Provincia de Buenos Aires

3201

//

ARTICULO 48° . La Entidad deberá contratar seguros contra riesgos de incendio y----- otros agentes de destrucción, durante el tiempo que duren las obras y hasta la escrituración de las unidades a sus compradores. Cada comprador deberá a su vez, constituir seguros similares sobre la unidad adquirida, a partir del acto de escrituración y hasta la cancelación total del préstamo, con endoso a favor del Instituto de la Vivienda.

El Instituto de la Vivienda podrá exigir a los compradores, la constitución de seguros de vida, invalidez e incapacidad que cubran el monto adeudado, con endoso a su favor y obligación de aplicarlo al pago del saldo del precio de venta de la unidad.

ARTICULO 49° . El Instituto de la Vivienda podrá, sin perjuicio de la contribución financiera, aportar tierras de dominio del Estado a cuyo efecto el precio que se fije, para su posterior incidencia en el precio de venta a los adjudicatarios, no será inferior a la valuación que practique la repartición especializada del Ministerio de Obras Públicas.

En estos casos, las tierras aportadas no excederán las necesidades mínimas para la concreción de las obras programadas.

ARTICULO 50° . En los conjuntos integrales de viviendas que se realicen mediante el sistema instituido por el presente Decreto y con recursos del Fondo Provincial para la Vivienda de Interés Social, regirán además las siguientes normas :

- a) Durante el lapso de ejecución de las obras, el Consorcio Intersindical estará encargado de recaudar de los aspirantes las cuotas previas y depositarlas en forma conjunta en los términos fijados en el artículo 34° y sujetos a lo dispuesto en el artículo 35°
- b) El Consorcio Intersindical podrá afectar el precio de venta de cada unidad de vivienda con un coeficiente que variará de 0,8 a 1,2 a fin de ajustarlo a las diferentes posibilidades de amortización de los beneficiarios, siempre que el precio promedio del conjunto habitacional resulte igual al precio de venta de terminado según lo dispuesto por el artículo 39° del presente.
- c) Se reservará el tres por ciento (3%) del total de las unidades de vivienda para ser destinadas a alquiler social. Dichas unidades se adjudicarán en venta,



M

Handwritten initials and signature.

118

El Poder Ejecutivo
de la
Provincia de Buenos Aires



3201

MINISTERIO DE BIENESTAR SOCIAL
FOLIO 118



//en las mismas condiciones que a los adjudicatarios individuales, a los Sindicatos integrantes, según la distribución que proponga el Consorcio Intersindical.

ARTICULO 51° . El Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, ----- en su carácter de organismo de aplicación, dictará las normas-reglamentarias que complementen el sistema instituído por el presente; quedando facultado, cuando circunstancias especiales lo justifiquen y mediante resolución fundada, a aceptar o rechazar las propuestas que se le presenten y, -- por vía de excepción, a admitir la substitución o modificación de los requisitos, recaudos, limitaciones y garantías que contempla el presente, siempre y cuando las entidades y/o beneficiarios, a juicio de la Repartición mencionada, cumplimenten las exigencias que ésta última les imponga. Asimismo, el citado organismo resolverá en forma definitiva, mediante pronunciamiento expreso, en caso de duda o divergencia sobre la interpretación y aplicación del régimen estatuído; y adoptará las medidas necesarias que aseguren el logro de las finalidades perseguidas.

ARTICULO 52° . La asistencia financiera prevista en el presente régimen, po----- drá ser proporcionada con recursos ordinarios, los que se asignen específicamente y/o los otorgados por la Secretaría de Estado de Vivienda de la Nación, en cuyo caso los recuperos deberán ser afectados a aquellos planes que cuentan con la aprobación de dicha Secretaría de Estado.

ARTICULO 53° . Cuando razones técnicas lo justifiquen o circunstancias parti----- culares lo determinen, a criterio del organismo de aplicación, éste podrá realizar el proyecto, licitar y/o administrar las obras, debiendo adoptarse tal decisión, mediante resolución fundada del Instituto de la Vi-----

My
90 Jy

//

1109



El Poder Ejecutivo
de la
Provincia de Buenos Aires



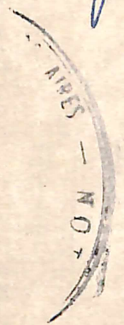
//-vivienda de la Provincia de Buenos Aires

ARTICULO 54° : El presente decreto será refrendado por los señores Ministros -
----- Secretarios en los Departamentos de Bienestar Social (Interino),
Economía y Obras Públicas.

ARTICULO 55° : Previa notificación del señor Fiscal de Estado, comuníquese, pu
----- blíquese, dése al Registro y Boletín Oficial y pase al Institu-
to de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, a sus efectos.

DECRETO N° 3201

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Large handwritten signature]