



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

2026 - "Año de los Derechos Humanos por la Memoria, la Verdad y la Justicia. A 50 años de la última Dictadura cívico militar"

Decreto

Número:

Referencia: EX-2026-00082790-GDEBA-DEOPISU

VISTO el expediente EX-2026-00082790-GDEBA-DEOPISU del Organismo Provincial de Integración Social y Urbana por el cual se propicia la aprobación del Régimen General de Adjudicación de Viviendas y Regularización Dominial, las Leyes N°10.830, N°14.449 y N°15.477, el Decreto-Ley 9533/80, los Decretos N°1062/13 y N°1138/18, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 36 de la Constitución Provincial establece que la provincia de Buenos Aires promoverá la eliminación de los obstáculos económicos, sociales o de cualquier otra naturaleza que afecten o impidan el ejercicio de los derechos y garantías consagradas, reconociendo diversos derechos sociales y determinando, en su inciso 7, que fomentará el acceso a la vivienda única y la constitución del asiento del hogar como bien de familia, en consonancia con lo consagrado en el artículo 14 bis de la Constitución Nacional;

Que, asimismo, la Ley N° 10.830 y modificatorias, establece -en su artículo 2°- que la Escribanía General de Gobierno intervendrá en la autorización de todos los instrumentos públicos notariales que documenten actos o negocios en los cuales sea parte el Estado Provincial, sus Organismos Descentralizados, Autárquicos o Empresas provinciales y, en general, en aquellos casos en que por motivo de interés social lo dispongan las normas que al efecto se dictaren;

Que, de acuerdo al artículo 4° inciso d) de la mencionada Ley, la Escribanía General de Gobierno

tendrá a su cargo las regularizaciones dominiales de interés social que involucren a particulares, cuando así lo requieran el Poder Ejecutivo Provincial o las Municipalidades;

Que la Ley N° 14.449 y modificatorias, de Acceso Justo al Hábitat, creó el régimen de integración sociourbana de villas y asentamientos precarios, determinando como de interés prioritario para la Provincia de Buenos Aires el cumplimiento de los objetivos y de los criterios de aplicación consagrados en la Sección II de la norma;

Que el Decreto Reglamentario N° 1062/13 y modificatorios, designó como autoridades de aplicación al Ministerio de Hábitat y Desarrollo Urbano, al Ministerio de Desarrollo de la Comunidad y al Ministerio de Gobierno, correspondiendo al primero la competencia exclusiva en las acciones relativas a la planificación, programación y ejecución de la dotación de infraestructura básica, equipamiento comunitario, dimensionamiento parcelario y regularización dominial en barrios informales, así como en obras de viviendas;

Que, en esa línea de desarrollo, la citada Ley N° 14.449 y modificatorias, tiene dentro de sus fines específicos los de: a) promover la generación y facilitar la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios informales; b) abordar y atender integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional; y c) generar nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo;

Que, por su parte, el artículo 48 de la Ley N° 15.477 establece que el Organismo Provincial de Integración Social y Urbana, es una entidad autárquica de derecho público en la órbita del Ministerio de Hábitat y Desarrollo Urbano, que tiene entre sus funciones las de: formular, implementar y ejecutar los programas y planes habitacionales que se definan en orden a los barrios populares, asentamientos y núcleos habitacionales transitorios, así como la atención de las situaciones de emergencia y asistencia comunitaria que resulten menester;

Que, asimismo, el citado Organismo tiene entre sus funciones la de colaborar con el Ministerio de Hábitat y Desarrollo Urbano respecto del cumplimiento de los objetivos y metas de la Ley N° 14.449 y sus modificatorias y su Decreto reglamentario;

Que, constituyen actividades preponderantes la construcción, mejora y ampliación de las viviendas, del equipamiento social y de la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios libres y públicos, la eliminación de barreras urbanas -cuando existieran-, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el redimensionamiento parcelario y la regularización dominial;

Que, bajo estos lineamientos, el Organismo Provincial de Integración Social y Urbana proyecta y ejecuta intervenciones integrales, gestionando construcciones, ampliaciones y trabajos de reparación y

mantenimiento, en el marco de la Ley de Obras Públicas N° 6021 y su reglamentación aprobada por Decreto N° 5488/1959, así como del Decreto N° 1299/16 -modificado por Decreto N° 734/24- "Régimen Único de Adquisiciones y Contrataciones Financiadas por Organismos Multilaterales de Crédito (OMC) y/o Acuerdos Bilaterales (AB)", dependiendo de la fuente de financiación de los proyectos en particular;

Que, además, el artículo 3° del Decreto N° 1138/18 y modificatorios, faculta al Organismo Provincial de Integración Social y Urbana a gestionar, desarrollar, aplicar y administrar fuentes de financiamiento para la compra de inmuebles, infraestructura básica, equipamiento comunitario y mejoramiento habitacional tanto en barrios informales, villas y asentamientos existentes, como en nuevas urbanizaciones de carácter social, ello sin perjuicio de las competencias otorgadas a otras áreas;

Que, en ese contexto, el Organismo citado ejecuta, entre otras intervenciones, obras públicas de arquitectura e ingeniería urbanas, cuyo propósito es brindar respuestas a las necesidades mencionadas;

Que, dentro del universo de proyectos, se encuentran los de construcción de viviendas sociales y de regularización dominial;

Que, en virtud de ello, se propicia en esta instancia aprobar el Régimen General de Adjudicación de Viviendas y Regularización Dominial, el que tendrá por objeto generar un marco de actuación para los procesos de reurbanización integral que lleve adelante el Organismo Provincial de Integración Social y Urbana;

Que, sin perjuicio de ello, cabe señalar que el Decreto N° 134/17 -modificado por Decreto N° 2448/25- , aprobó el procedimiento para la selección de postulantes, adjudicación, contralor y recupero de viviendas sociales, construidas, financiadas y/o administradas por el Estado Nacional y/o Provincial, en el territorio de la Provincia de Buenos Aires;

Que, atendiendo a las singularidades que ostentan los procesos de urbanización integral que ejecuta el Organismo Provincial de Integración Social y Urbana, corresponde dejar establecido que dicha normativa se aplicará supletoriamente para situaciones no previstas por el régimen que por el presente se consagra y los programas específicos que se aprueben para cada caso concreto;

Que, en aras de organizar y unificar los trámites administrativos relativos a la adjudicación de viviendas construidas por el OPISU, el Régimen General de Adjudicación de Viviendas y Regularización Dominial establecerá los parámetros que regirán la selección de postulantes, la adjudicación, el contralor y la organización consorcial que regule la convivencia de los adjudicatarios, entre otros aspectos;

Que, además, el Régimen regulará los aspectos aplicables para la formalización de aquellos inmuebles asentados en los barrios inscriptos en el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios, creado por la Ley N° 14.449 y modificatorias, o aquellos que, sin estar inscriptos, presenten un grado similar de consolidación y presentan características afines a la de los inmuebles inscriptos;

Que, a los fines indicados, la Escribanía General de Gobierno deberá intervenir en la autorización de los instrumentos públicos notariales necesarios para concretar la adjudicación y regularización dominial, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 10.830 y modificatorias;

Que, sentado lo que antecede, y por las características específicas que ostentaría cada proyecto en particular, corresponde delegar en el Organismo Provincial de Integración Social y Urbana la facultad de aprobar programas específicos, aplicables a cada proyecto en concreto, en los que se determine el valor de referencia de cada vivienda, los plazos de amortización de la obligación asumida y la posibilidad de otorgar quitas o planes especiales, compatibilizando la equidad distributiva con la sostenibilidad del programa y la capacidad de pago de los destinatarios;

Que, en consecuencia, corresponde armonizar la normativa existente, delegar y asignar competencias y establecer procedimientos administrativos simplificados y mecanismos accesibles de pago y financiación, que permitan al Estado brindar soluciones inmediatas y efectivas al problema habitacional de los sectores más postergados de la sociedad;

Que tomaron intervención la Dirección de Gestión de Suelos e Intervenciones Urbanísticas, la Dirección de Asuntos Jurídicos, ambas del Organismo Provincial de Integración Social y Urbana, la Subsecretaría Técnica, Administrativa y Legal del Ministerio de Hábitat y Desarrollo Urbano, la Dirección Provincial de Recursos Inmobiliarios Fiscales, la Dirección de Áreas de Económicas de Producción y de Infraestructura y Servicios Públicos dependiente de la Dirección Provincial de Presupuesto Público, la Subsecretaría de Hacienda, la Subsecretaría de Finanzas, la Subsecretaría Técnica, Administrativa y Legal, todas ellas del Ministerio de Economía y la Dirección Provincial de Asuntos Jurídicos dependiente de la Subsecretaría Legal y Técnica de Secretaría General;

Que, asimismo, se expidieron favorablemente Asesoría General de Gobierno, Contaduría General de la Provincia y Fiscalía de Estado;

Que la presente medida se dicta en ejercicio de las atribuciones conferidas por el artículo 144 - proemio - de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires.

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DECRETA

ARTÍCULO 1°. Aprobar, en el ámbito del Organismo Provincial de Integración Social y Urbana, el

Régimen General de Adjudicación de Viviendas y Regularización Dominial, que tendrá como objeto generar un marco de actuación en los procesos de reurbanización integral de los barrios de intervención de dicho Organismo, el que, como Anexo Único (IF-2026-06967097-GDEBA-DAJOPISU), forma parte del presente.

ARTÍCULO 2°. Facultar al Organismo Provincial de Integración Social y Urbana a crear programas específicos de conformidad con el Régimen que se aprueba en el artículo precedente, los que deberán establecer, entre otros aspectos, el valor de cada vivienda, los plazos de amortización de la deuda y la posibilidad de otorgar quitas, diferimientos o planes especiales frente a situaciones acreditadas de extrema vulnerabilidad socio-económica de los/as destinatarios/as.

Para la fijación del valor de las viviendas se deberá reconocer la función social de la propiedad y el marco de reparación histórica que le dan los procesos de reurbanización y reasentamiento. En ningún caso estos valores incluirán las mejoras realizadas por los vecinos ni la plusvalía urbana. En este sentido, los programas específicos que se aprueben en el marco del presente artículo que generen erogaciones o compromisos presupuestarios, deberán remitirse a la Dirección Provincial de Presupuesto Público del Ministerio de Economía para la intervención de su competencia.

ARTÍCULO 3°. Establecer que el Decreto N° 134/17 y modificatorio será de aplicación supletoria, en todo aquello que no se encuentre expresamente previsto en el Régimen aprobado por el presente.

ARTÍCULO 4°. Exceptuar de la aplicación del Decreto N° 523/17E a los procesos de adjudicación y regularización dominial comprendidos en el Régimen aprobado por el presente, los cuales se registrarán exclusivamente por sus disposiciones, sin perjuicio de la aplicación del Decreto-Ley N° 9533/80 y demás normativa específica que corresponda.

ARTÍCULO 5°. El presente Decreto será refrendado por los/as Ministros/as Secretarios/as en los Departamentos de Hábitat y Desarrollo Urbano, Economía y Gobierno.

ARTÍCULO 6°. Registrar, notificar al Fiscal de Estado, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINDMA. Cumplido, archivar.

