

36

9857

*El Poder Ejecutivo*

*de la*

*Provincia de Buenos Aires*

9857

LA PLATA, 1º 0 AGO 1982

VISTO lo actuado en el expediente número 2305-316/82 y el Decreto Nacional número 877/80; en ejercicio de las facultades legislativas conferidas por la Junta Militar,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

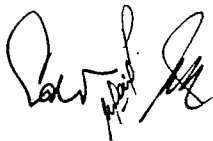
SANCIONA Y PROMULGA CON FUERZA DE

L E Y

ARTICULO 1.- Facúltase al INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE LA --  
----- PROVINCIA DE BUENOS AIRES, para que en nombre y representación de la Provincia de Buenos Aires, promueva y formalice consorcios para la construcción de viviendas, - con la participación personal y solidaria de los beneficiarios, mediante el "Plan Solidaridad", que se registrá por las disposiciones de la presente ley.

ARTICULO 2.- Los consorcios podrán ser integrados mediante  
----- la participación directa del ente autárquico - de aplicación, o con la mediación de las Municipalidades o entidades oficiales y privadas sin fines de lucro, a las que aquél les asigne por convenio la promoción y constitución - de los grupos que se seleccionen.

ARTICULO 3.- Los beneficiarios de las viviendas deberán con  
----- tribuir a su construcción aportando su trabajo personal y el pago de cuotas en dinero que se determinarán desde la constitución de los consorcios.



//..

# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

9857

2.-

ARTICULO 4.- El Estado Provincial, a través del órgano competente, o las entidades mencionadas en el artículo 2 aportará a título gratuito los terrenos necesarios donde se emplazarán las viviendas. El Instituto de la Vivienda, por sí o mediante convenios a suscribir con las entidades mencionadas en el artículo 2, proveerá materiales, dirección técnica, asistencia social y financiera y adiestramiento para la ejecución de las unidades habitacionales.

ARTICULO 5.- Los aportes que se efectúen por parte del Estado Provincial serán valorizados en la forma y modo que se determine en la reglamentación y constituirán para cada Consorcio, una deuda que será garantizada por las Municipalidades o entidades participantes en ellos.

ARTICULO 6.- El precio de venta de cada unidad habitacional será determinado en forma proporcional para cada consorcista sobre la base de la mencionada deuda. El precio que resulte será cancelado por cada consorcista en cuotas mensuales, ajustables trimestralmente en base a índices que reflejen las variaciones de los salarios, en plazos no menores a los diez (10) años ni mayores a veinte (20) años, pudiendo adicionarse un interés no mayor al cinco (5) por ciento anual sobre saldos. Sin perjuicio de la garantía a que se refiere el artículo 5, cada consorcista constituirá, hipoteca en primer grado por el saldo de precio al momento del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, a favor de la Municipalidad o entidad interviniente en el Consorcio, o del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires en aquellos casos en que éste hubiera promovido la constitución del consorcio en forma directa.

*[Handwritten signature]*

//..

# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

9857

3.-

ARTICULO 7.- A los fines del cumplimiento de esta ley, el -  
----- Instituto de la Vivienda procederá a la elec-  
ción de los terrenos sobre los que se erigirán las vivien-  
das, y ejercerá las facultades que le son otorgadas por los  
artículos 4 y 23 de la Ley 5396.

ARTICULO 8.- Las escrituras traslativas de dominio serán o-  
-----  
torgadas por el Administrador General del Ins-  
tituto de la Vivienda, el Intendente Municipal o autoridad  
facultada para ello en el caso de otras entidades, según --  
sea la titularidad original de los terrenos donde se asien-  
ten las viviendas.

Los contratos constitutivos de los consorcios,  
las escrituras traslativas de dominio y las hipotecas, se -  
rán otorgadas por ante la Escribanía General de Gobierno.

Todos los actos a que se refiere el presente -  
artículo como así también todo trámite de actuación adminis-  
trativa provincial y municipal relacionados con el régimen  
de la presente ley estarán exentos de impuestos y tasas pro-  
vinciales y municipales, debiendo las reparticiones a las -  
que se solicite informes y liquidaciones de deudas darles -  
prioridad a tales tramitaciones.

ARTICULO 9.- Serán causales de rescisión de los convenios -  
-----  
que se celebren con las Municipalidades o enti-  
dades oficiales o privadas de acuerdo con las pautas de la  
presente ley:

- a) El incumplimiento de las obligaciones que impone la  
presente ley, la reglamentación y los respectivos -  
convenios.



# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

9857

4.-

- b) La comisión de hechos que imposibiliten la terminación o prosecución de las obras.

En tales casos el Instituto de la Vivienda rescindirá el contrato originario, quedando facultado para proseguir las obras en la forma que considere conveniente, a cuyo efecto podrá adquirir las tierras respectivas en caso de que las mismas no pertenezcan al Estado; facultades todas ellas que se otorgarán y harán constar en el Contrato-Convenio y en el de Consorcios, y que deberán aceptar todas las partes contratantes.

En el mismo instrumento la parte propietaria de la tierra deberá obligarse a transferirla al Instituto de la Vivienda por su valuación fiscal.

ARTICULO 10.- Será causal de rescisión de los Consorcios el ----- incumplimiento por parte de los beneficiarios de las obligaciones a su cargo que dificulten o imposibiliten la continuación de las obras, en cuyo caso procederá lo estipulado en el artículo anterior.

Cuando el incumplimiento estuviese referido a consorcistas en particular, los mismos podrán ser excluidos del consorcio y reemplazados de acuerdo con lo que se estipule en el respectivo contrato. De igual forma se procederá cuando se verifique el uso indebido de la vivienda de acuerdo a lo determinado por el artículo siguiente.

ARTICULO 11.- Las viviendas serán destinadas exclusivamente ----- para casa habitación del consorcista con su grupo familiar. La titularidad del dominio podrá transferir

*Raw*

//..

# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

9857

5.-

se en caso de fallecimiento del titular o cuando se hubiese cancelado la hipoteca sobre el inmueble. El Poder Ejecutivo autorizará las transferencias cuando las mismas se motiven en otras circunstancias.

ARTICULO 12.- Los fondos recuperados en virtud de lo esta -  
----- blecido en el artículo 6 ingresarán al Insti-  
tuto de la Vivienda con afectación al financiamiento del --  
sistema previsto en la presente ley.

ARTICULO 13.- Cúmplase, comuníquese, publíquese, dése al Re  
----- gistro y Boletín Oficial y archívese.

*Adel*  
/

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

Registrada bajo el número nueve mil ochocientos cincuenta y siete —  
(9.857). *[Handwritten signature]*

3637

*El Poder Ejecutivo*

*de la*  
*Provincia de Buenos Aires*

9857

FUNDAMENTOS

Mediante la ley adjunta se faculta al Instituto Provincial de la Vivienda a promover y formalizar consorcios con el objeto de construir viviendas para sus participantes y núcleos familiares con la aplicación del sistema denominado "Plan Solidaridad".

El problema de la vivienda en la Provincia de -- Buenos Aires es de larga data y de muy alta significación. El crecimiento industrial, sobre todo a partir de la década del cuarenta, determinó un crecimiento de las necesidades habitacionales que no pudo ser cubierto por la construcción privada, ni por los esfuerzos que posteriormente encara el sector público tanto provincial como nacional. - El resultado es que, a la fecha, existe un déficit habitacional en la Provincia de Buenos Aires del orden del mi -- llón de viviendas, lo que implica que: una de cada tres fa familias radicadas en la Provincia no habita una vivienda -- digna. Esta situación es aún más grave en el caso de aquellas familias que habitan en villas de emergencia. El censo de villas de emergencia realizado por la Provincia en - 1981 indica que 317.000 personas viven en 77.000 viviendas localizadas en villas, y que el 90 % de esas viviendas se encontraba en el conurbano bonaerense.

El problema, grave de por sí tiende a agravarse; se calcula que durante el decenio 1981/1990 las nece -- des anuales de vivienda serán del orden de los 116.000, de las cuales la actividad privada y los Planes FONAVI podrán cubrir sólo alrededor del 50 %, resultando en consecuencia un incremento anual del déficit habitacional de 58.000 vi -- viendas.

*P. H. S.*  
*Por*

3687

# El Poder Ejecutivo

de la  
Provincia de Buenos Aires

9857

2.-

La magnitud de las cifras mencionadas, junto con la imposibilidad de amplios segmentos de la población de solucionar sus necesidades habitacionales especialmente de bido a la ausencia de mecanismos financieros que contem -- plen su capacidad de repago, hacen necesario que el Estado Provincial colabore activamente con la solución de este -- problema. Esta acción se canaliza actualmente a través de los planes FONAVI. Sin embargo se estima conveniente refor -- zarlo con planes provinciales. En particular, el sistema -- que prevé la norma proyectada se basa en que el Instituto Provincial de la Vivienda promueva, por medio de los Muni -- cipios o de entidades privadas sin fines de lucro, la cons -- titución de consorcios de familias con problemas habitacio -- nales, a los efectos de la construcción de sus viviendas. Las familias aportarán su trabajo personal y el dinero ne -- cesario para la compra de los materiales, mientras que el Estado Provincial proveerá el terreno, la ayuda técnica y el apoyo financiero. El rol de los Municipios y entidades intermedias es el de la coordinación y el liderazgo de los grupos a fin de concretar que todos estos aportes den lu -- gar, en el menor tiempo posible, a la construcción de vi -- viendas. El sistema de la construcción que se prevé utili -- zar es el de las viviendas industrializadas, el que al mis -- mo tiempo que provee una vivienda digna y durable, permite que se construya en el tiempo prudencial.

Las características de este plan recogen la expe -- riencia de los planes ATEPAM que, en virtud de la Ley -- 6707, posibilitaron la construcción de 2.800 viviendas. De esa experiencia se concluyó que era menester que el siste -- ma a implementar contara con las siguientes característi -- cas: a). descentralización operativa; b). un tiempo de ter -- minación prudencial; c). un costo y forma de pago acorde -- con las posibilidades de los beneficiarios. Teniendo en -- cuenta esas características se ha diseñado el sistema ac --

tual.

# El Poder Ejecutivo

de la

Provincia de Buenos Aires

9857

3.-

La descentralización operativa se busca a través de la participación directa de los Municipios y entidades privadas sin fines de lucro en la constitución de y asesoramiento a los consorcios. Se trata de evitar, de esta manera, la concentración de la dirección de todo el programa en el Instituto de la Vivienda.

La segunda característica, la terminación de las viviendas en un tiempo prudencial, responde a las necesidades de evitar que las personas participantes se desalienten como consecuencia de la prolongación del período de construcción. Es por ello que se ha buscado un sistema que requiere menos tiempo que el convencional para la construcción de cada vivienda, al mismo tiempo que necesita una menor calificación de la mano de obra.

Con respecto al precio, el tipo de vivienda elegida (preindustrializada liviana) es sustancialmente más barata que la vivienda tradicional. Con respecto a la forma de pago el Estado Provincial proveerá una financiación del saldo de precio de cada unidad por un período superior a los 10 años y con una indexación de acuerdo a la evolución de los salarios. Para asegurar el reembolso de estos fondos y a fin de reafirmar el rol de las entidades intermedias, se prevé que éstas avalen patrimonialmente el cumplimiento de las obligaciones contraídas por los consorcistas.

Por último, las características de las viviendas a construir permiten utilizar terrenos incluidos en el trazado urbano, aprovechándose de esa manera la infraestructura existente, con lo que se produce un ahorro considerable.

*[Handwritten signature]*