

AABE - MARCO NORMATIVO Y COMPETENCIAS

Decreto N° 1.382/12:

- Creación de AABE y definición de misiones y funciones.
- Administración y disposición de distintos universo de bienes inmuebles del ENA.
- Coordinación de la actividad inmobiliaria estatal.
- Principios rectores: preservación, puesta en valor del patrimonio inmobiliario, y afectación de bienes a proyectos de desarrollo local y regional.
- Desarrollo del saneamiento dominial, catastral y registral de los inmuebles.

Decreto N° 1.416/13:

- Disposiciones complementarias y modificatorias del Decreto N° 1.382/12.
- Facultad para reasignar inmuebles del ENA que hayan sido desafectados para su transferencia al PRO.CRE.AR. y que no hayan sido comprometidos.

Decreto N° 2.670:

- Reglamentario. Perfeccionamiento de disposiciones normativas.
- Establece que todo acto de disposición será centralizado por la AABE.
- Incorpora funciones de la entonces SEC. DE HACIENDA (Ley N° 22.423, modif. y comp.) con plenas facultades para disponer y perfeccionar venta de inmuebles.
- Instrumentación de programas de saneamiento y perfeccionamiento dominial, catastral y registral de inmuebles del ENA.

PARTICIPACIÓN DE LA EGGN Y EL TTN

Ley N° 21.626:

- Intervención necesaria en procesos de regularización dominial, como así también en todo procedimiento de transferencia de dominio de inmuebles del ENA.

PROGRAMA ARRAIGO Y SUCESORIOS

Ex Comisión de Tierras Fiscales Nacionales – “Programa Arraigo” / “Comisión Nacional de Tierra Social” / “Comisión Nacional de Tierras para el Hábitat Social “Padre Carlos Mujica”.

- Impulso de acciones para regularización dominial de tierras fiscales mediante su transferencia a favor de sus ocupantes.
- Organismo executor de la Ley N° 23.967.
- Decreto N° 1.715/14: creación de la SECRETARIA NACIONAL DE ACCESO AL HÁBITAT.
- Decreto N° 151/15 / Decreto N° 212/15: creación de la SUBSECRETARIA DE HÁBITAT Y DESARROLLO HUMANO, dentro de la SECRETARÍA DE VIVIENDA Y HÁBITAT del MINISTERIO DEL INTERIOR, OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA.

Ley N° 23.967:

- Establece la transferencia a los estados provinciales y a la CABA de las tierras del ENA, ocupadas por viviendas permanentes, o vacantes aptas para el desarrollo de planes sociales, e innecesarias para el cumplimiento de su función.
- Define la posterior venta a los actuales ocupantes o incorporación a los planes provinciales de vivienda social, para familias de recursos insuficientes.

RENABAP

Decreto N° 358/17:

- Creación en el ámbito de la AABE del RENABAP.
- Transferencia al ámbito de la AABE de las acciones, funciones y competencias del entonces “PROGRAMA ARRAIGO” y sucesorias.
- Designación de AABE como organismo executor para aplicación de Ley N° 23.967.
- Impulso de acciones para regularización dominial de tierras fiscales nacionales.
- Desarrollo de relevamiento nacional de las tierras fiscales ocupadas.
- Capacidad para celebrar Convenios de Colaboración recíproca con organismos y asociaciones.

LEY N° 24.146:

- Normativa de saneamiento dictada en un contexto de emergencia económica.
- Dispone la transferencia a título gratuito a favor de provincias, municipios y comunas de bienes inmuebles innecesarios para el cumplimiento de sus fines o gestión, como así también a favor de aquellos que lo destinen a viviendas del personal de dichos entes, o que estuvieren ocupados por entidades de bien público, o familias de escasos recursos.
- La AABE efectúa la regularización dominial de procedimientos administrativos iniciados.

SILOS - LEY N° 19.076 / LEY N° 25.069.

- Autoriza a transferir en forma gratuita u onerosa superficies de terreno del ENA ubicadas en zonas afectadas a la explotación ferroviaria o cuadro de estación.
- Establece como destino de los inmuebles la construcción de obras fijas para la recepción, almacenamiento y despacho de cereales, oleaginosas u otra especie agrícola, apta para el ensilaje.
- Son beneficiarios los acopiadores, productores u otros operadores, que se hayan instalado y realizado inversiones.

REGULARIZACION DOMINIAL DE VIVIENDAS DEL ENA

- Saneamiento dominial de viviendas que pertenecieron al ENA y que fueron enajenadas a favor de sus ocupantes.
- Desarrollo de acciones en ajuste a la normativa que regula la venta de viviendas con carácter o interés social: Ley N° 22.423 y Decreto N° 2.137/91 modificatorio de su similar N° 407/91.
- Desarrollo, en articulación con EGGN, de operativos de escrituración en todo el país con la finalidad de consolidar la ocupación que vienen teniendo aquellos ocupantes que han cumplido con las cláusulas de los respectivos Boletos de Compraventa.

PROGRAMA PRO.CRE.AR.

Decreto N° 902/12:

- Fondo Fiduciario Público que creo Programa de Crédito con distintos líneas.
- Prevé facilitar el acceso a la vivienda propia de la población y la generación de empleo como políticas de desarrollo económico y social.
- AABE integra el COMITÉ EJECUTIVO, el cual realiza seguimiento y control, imparte instrucciones y autoriza las actividades a cargo del Fiduciario.
- AABE desarrolla relevamientos y estudios, a fin de detectar inmuebles del ENA que puedan afectarse e integrar el patrimonio del Fideicomiso.

Decreto N° 146/17:

- Presidencia del COMITÉ EJECUTIVO ejercida por el MINISTERIO DEL INTERIOR, OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA, en su carácter de Autoridad de Aplicación del Fideicomiso.

PROBLEMÁTICAS DEL PROCESO DE TRANSFERENCIA:

- Dificultades para la búsqueda de antecedentes técnicos, dominiales y catastrales del inmueble.
- Inconvenientes con la accesibilidad física al inmueble para delimitar el predio.
- Presencia de ocupaciones y/o invasiones parciales que conllevan la necesidad de una redefinición de la geometría inicial prevista para el predio.
- Existencia de restricciones al dominio u otras afectaciones que requieren su levantamiento para la tramitación del plano de mensura.
- Demoras en el proceso de registración/aprobación de los planos de mensura y división, que se ven acentuadas cuando deben intervenir otros organismos como ADA, DPH, DPV u otros.
- Tramitaciones supeditadas a los tiempos del profesional que tiene a su cargo la tramitación del plano.
- Recesos, huelgas, suspensión de actividades o demoras en la implementación de nuevos procedimientos para ingreso de trámites en los Registros de la Propiedad y/o Catastros Provinciales.

- Inconvenientes u errores materiales que imposibilitan la individualización del bien por parte de los Registros de la Propiedad o los Catastros Provinciales.
- Existencia de cuantiosas deudas en concepto de tasas, impuestos u otros tributos, que pesan sobre los inmuebles afectados en su mayor extensión.
- Dificultades con la identificación de los Nros. de cuenta de servicios que abastezcan el inmueble, y cuyo pago resulta necesario para la transferencia.
- Demoras por parte del TTN en la emisión de las tasaciones.
- Existencia de situaciones litigiosas que pesan sobre el bien que el ENA deben resolver en forma previa a la transferencia de dominio.