

**DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUCTURA,
VIVIENDA Y SERVICIOS PUBLICOS
DECRETO 480**

La Plata, 29 de marzo de 2007.

VISTO el expediente N° 2423-1017/06 del Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos, relacionado con la sanción de la Ley Provincial N° 13.342 y la creación de la Subsecretaría Social de Tierras en el ámbito de ese Ministerio a través del Decreto Provincial N° 3.066/05, y

CONSIDERANDO:

Que la Ley citada tiene como objetivo la regularización dominial de las viviendas construidas con financiamiento del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires;

Que la experiencia de aplicación cumplida pone en evidencia la necesidad de profundizar y acelerar al máximo el cumplimiento de los objetivos que fundamentan la normativa indicada;

Que por otra parte los planes instrumentados por el Estado, generan la necesidad de adecuar los sistemas de planificación y gestión, recursos y medios afines, así como las estructuras organizativas para intervenir de manera más efectiva;

Que del análisis y diagnóstico efectuados, deviene la necesidad de articular las políticas, planes, programas, proyectos, gestiones y/o acciones atinentes a mejorar el hábitat informal, la regularización dominial, los procesos de escrituración social y la conflictividad social de los complejos habitacionales referenciados en la citada normativa;

Que por Decreto N° 3066/05 se creó la Subsecretaría Social de Tierras, organismo provincial por excelencia en la intervención de los procesos de mejoramiento del hábitat de sectores condicionados por diversos factores sociales;

Que la regularización dominial de bienes inmuebles financiados por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires ha sido declarada de interés social, por lo que la celeridad y la fluidez de los trámites deben ser los elementos sustantivos de este proceso;

Que teniendo en cuenta que para efectivizar tal regularización se necesita un plano de mensura aprobado donde se identifique con claridad el objeto del derecho, la ley establece que su gestión será eximida de las restricciones que imponen las Leyes Números 6253 y 6254, el Decreto-Ley N° 8912/77 (T.O. Decreto N° 3389/87) y del visado previo de la Autoridad del Agua;

Que por otra parte, para poder dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 1° y 2° de la Ley 13.342, los planos municipales y de mensura deberán identificar con exactitud las obras financiadas por el Instituto de la Vivienda;

Que asimismo, para resguardar los intereses de los particulares y del Fisco, las registraciones de los planos deberán ser confeccionadas con los datos actualizados al momento de proceder a la gestión de la regularización, por lo cual todas aquellas modificaciones y/o ampliaciones realizadas a las obras originales, deberán ser denunciadas ante la autoridad competente;

Que a través del tiempo han ido cambiando los mecanismos de adjudicación de viviendas, existiendo en la actualidad gran cantidad de normas dispersas;

Que asimismo y a raíz del tiempo transcurrido entre la construcción de las viviendas y su regularización dominial, se han observado un sin número de transmisiones que deben regularizarse;

Que el artículo 10° de la Ley N° 13.342 prevé que las escrituras traslativas de dominio y los Reglamentos de Copropiedad y Administración correspondientes a los complejos en cuestión serán otorgados por ante la Escribanía General de Gobierno o por ante quien disponga la reglamentación de esta ley;

Que la Escribanía General de Gobierno ejerce su función de órgano notarial de la Provincia de acuerdo a lo alcances previstos por la Ley N° 10.830, la que establece que corresponde la intervención de dicho Organismo en todas aquellas regularizaciones dominiales que sean declaradas de Interés Social, como así también en todos los casos en que el Estado Provincial sea parte;

Que por lo expuesto, se estima conveniente crear un sistema de readjudicación acorde a la situación habitacional existente;

Que ante tal circunstancia el Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos propicia la reglamentación de la Ley N° 13.342;

Que atento lo dictaminado por la Asesoría General de Gobierno (fs. 16 y vta.), lo informado por la

Contaduría General de la Provincia (fs. 17) y la vista del Fiscal de Estado (fs. 27 y vta.), corresponde el dictado del pertinente acto administrativo;
Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 144 inciso 2º de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires;
Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, DECRETA:

ARTICULO 1. Crear en jurisdicción del Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos, el Programa de "Regularización Dominial Ley Provincial Nº 13.342", el que tendrá carácter de provincial, siendo la autoridad de aplicación el citado Departamento de Estado a través de la Subsecretaria Social de Tierras.

ARTICULO 2. A los efectos de la Ley se considerarán beneficiarios - potenciales adjudicatarios a las personas que al momento de efectuarse la diligencia prevista en su artículo 7º se encontraren habitando el inmueble que tenga como destino principal el de casa habitación única y permanente y su ocupación fuere pública, pacífica y continúa.

ARTICULO 3. A fin de determinar los bienes inmuebles que se encuentran comprendidos en la Ley, el Instituto de la Vivienda certificará que la construcción ha tenido inicio antes del 31 de diciembre de 2004.

ARTICULO 4. Establecer que tanto la Dirección de Geodesia como el Departamento de Propiedad Horizontal de la Dirección de Catastro Territorial deberán requerir para la aprobación de los respectivos planos, el visado del Instituto de la Vivienda y la certificación establecida en el artículo anterior.

ARTICULO 5. Autorizar al Departamento de Propiedad Horizontal de la Dirección Provincial de Catastro Territorial, a aprobar los planos de subdivisión de los bienes inmuebles sometidos al régimen de la Ley Nº 13.512 con la sola presentación del plano de obra intervenido por la oficina municipal competente. Al confeccionarse los planos de obras municipales, deberán relevarse únicamente las construcciones financiadas por el Instituto de la Vivienda. Los planos de subdivisión de los edificios construidos para afectarlos al régimen de la Ley Nº 13.512, deberán ajustarse al plano de obra municipal, aclarando en notas del plano la existencia de ampliaciones o modificaciones que no se someten al régimen de la Ley Nº 13.512. En estos casos, los titulares de dominio deberán regularizar su situación a requerimiento de la autoridad competente o por propia voluntad.

En los formularios de revalúo que se confeccionen y en los Reglamentos de Copropiedad y Administración que se redacten, deberá consignarse esta situación, dejándose establecido que al momento de ser necesaria la ratificación del plano de propiedad horizontal, los costos que demande esa tarea más las directamente vinculadas con ella, serán solventados por los propietarios o adjudicatarios de las viviendas involucradas, previa fiscalización de la autoridad de aplicación.

ARTICULO 6. Al confeccionarse la documentación para la registración de los planos a los que se alude en los artículos 3º, 4º y 5º de la Ley Nº 13.342, se declararán, además de las construcciones financiadas por el Instituto de la Vivienda, todas las modificaciones y/o incorporaciones existentes al momento de la registración.

ARTICULO 7. Dejar establecido que en la carátula del plano, el objeto de la mensura será precedido por la leyenda "Ley 13.342".

ARTICULO 8. Los ocupantes deberán suscribir el censo en carácter de Declaración Jurada, el que además de lo requerido por la Ley Nº 13.342 deberá contener:

1. Que conoce y acepta las condiciones de acogimiento de la Ley Nº 13.342 y su decreto reglamentario.
2. Que los datos consignados son verdaderos y los realiza bajo juramento de verdad.
3. Que no es propietario de otro bien que pueda satisfacer sus necesidades de vivienda única y permanente.
4. Que no ha solicitado en esta ni en otra jurisdicción los beneficios de ningún otro régimen de regularización dominial o plan de vivienda social.
5. Que en caso de constatarse la falsedad de algunos de los datos será causal suficiente para que se deje sin efecto la prosecución del trámite y la pérdida de los importes depositados al sistema. En aquellos casos que en concordancia con el inc. i) del Artículo 7º de la Ley Nº 13.342, si un inmueble adjudicado estuviere abandonado, podrá ser de aplicación el Artículo 8º de la mencionada

Ley, o en su defecto se procederá de acuerdo a las estipulaciones del artículo siguiente para que se proceda al recupero del bien en cuestión.

ARTICULO 9. Una vez efectuada la diligencia del artículo anterior, la autoridad de aplicación remitirá los listados de los ocupantes en formato papel y magnético al Boletín Oficial y a Radio Provincia, en este último caso, bastará como constancia la firma y sello del director de la emisora de igual nómina de edictos presentada en el Boletín Oficial, haciendo expresa mención de las fechas de publicación del edicto y datos de la emisora. El emplazamiento se realizará por (3) días para que en el término de (30) días corridos los terceros que se consideren con derechos sobre el inmueble deduzcan oposición ante la autoridad de aplicación.

Asimismo, se publicará la nómina de quienes resulten ocupantes de los inmuebles a regularizar en un lugar de concurrencia libre y pública (ONGs; escuelas; asociaciones civiles, etc.) ubicado en el perímetro del/los inmueble/s a regularizar.

A fin de unificar los criterios de publicación el edicto contendrá:

1. Número de Orden de publicación.
2. Número de Expediente y datos del ocupante a regularizar.
3. Nomenclatura Catastral.
4. Ubicación del bien (calle, número; unidad funcional; número de manzana y/o casa en caso de corresponder).
5. Datos del adjudicatario dispuesto por acto administrativo
6. Lugar donde se publicarán las nóminas a que alude el segundo párrafo del artículo anterior.

ARTICULO 10. Vencido el plazo sin que haya formulado oposición o ésta hubiere sido desestimada y transcurrido el plazo para ser recurrida, el Instituto de la Vivienda efectuará el acto administrativo autorizando la escrituración a favor del ocupante o determinando el recupero del bien. El mismo podrá ser objeto de recursos previstos por el Decreto-Ley 7647/70.

ARTICULO 11. Si se dedujere oposición, se interrumpirá el procedimiento, formándose expediente a tal efecto, glosándose y foliándose la notificación y la oposición planteada. La misma deberá estar deducida por escrito, debidamente fundada, debiendo contener los motivos en forma clara y precisa de la razón de su oposición, adjuntándose en ese momento la totalidad de la prueba en la que intente valerse.

ARTICULO 12. La oposición sólo podrá fundarse en la ilicitud de la causa de la ocupación detentada por aquél que al momento del censo se encontrare en el inmueble.

ARTICULO 13. Cuando la oposición de terceros se fundare en: alquiler, comodato, depósito o simple cuidado del inmueble, no se interrumpirá el trámite, procediéndose como lo dispone el artículo 10º del presente Decreto.

ARTICULO 14. La locación a que se refiere el artículo 8º de la Ley Nº 13.342, se realizará a través de contratos de alquiler, de conformidad con los términos establecidos en la Ley nacional Nº 11.156. El valor de la locación no podrá exceder la suma del uno por ciento (1%) del valor de mercado o de la valuación fiscal del inmueble –el que resultare menor-. En el caso que la familia beneficiaria esté compuesta por adultos mayores o el Jefe de la familia padezca alguna discapacidad permanente o temporaria que le impida realizar alguna actividad laboral, el Instituto de la Vivienda queda facultado para entregar los inmuebles de que se trate mediante la celebración de contratos de comodato, cuya vigencia se prolongará durante la permanencia de la discapacidad, según corresponda.

ARTICULO 15. En los casos de los inmuebles a afectar al Régimen de Propiedad Horizontal, el administrador provisional será un vecino que designe el Instituto de la Vivienda que permanecerá en sus funciones por un periodo de un (1) año, ejerciéndolas a título gratuito. Dicho período podrá prorrogarse en caso de que el Instituto de la Vivienda así lo dispusiera. La remoción o el reemplazo del mismo, ya sea antes del vencimiento de dicho plazo o a su finalización, será efectuada solamente mediante asamblea del consorcio, de conformidad con lo establecido en el correspondiente Reglamento de Copropiedad y Administración. El nuevo Administrador podrá ser uno de los propietarios o una persona ajena al consorcio y el cargo será ejercido en forma gratuita u onerosa, debiendo efectivizarse su nombramiento de conformidad a lo establecido en el inciso b) del Artículo 9º de la Ley Nº 13.512.

ARTICULO 16. Las escrituras traslativas de dominio y los Reglamentos de Copropiedad y Administración que deban realizarse de conformidad a lo previsto en la Ley Nº 13.342, se llevarán a cabo a través de la Escribanía General de Gobierno de acuerdo a las pautas de trabajo que serán acordadas entre dicho Organismo y la Subsecretaría Social de Tierras en un término de treinta (30)

días de publicado el presente. La Escribanía General de Gobierno podrá en forma subsidiaria delegar funciones emanadas del presente, a través de Convenio que se realice al efecto, con el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

ARTICULO 17. Cuando el precio final de la vivienda, determinado de conformidad al artículo 2 de la Ley, difiera con los valores de mercado, previo acompañamiento de dos (2) presupuestos de inmobiliarias con jurisdicción en la zona de ubicación del inmueble o de informe fundado de la Dirección General de Obras del Instituto de la Vivienda, se podrá readecuar el mismo al valor real de mercado, ello mediante acto administrativo fundado dictado al efecto.

ARTICULO 18. Para los supuestos previstos en el artículo 14 de la Ley que por el presente se reglamenta, tanto la extensión del plazo de pago de la cuota de amortización como la quita que el mismo establece, podrá concederse previo informe socio económico del grupo familiar producido por las áreas competentes del Instituto de la Vivienda y posterior acto administrativo que así lo determine.

ARTICULO 19. Las respectivas escrituras traslativas de dominio deberán señalar expresamente que "el falseamiento de los datos consignados en la declaración jurada del artículo 8º del Decreto reglamentario de la Ley Nº 13.342, provocará la reversión del dominio a favor de la Provincia de Buenos Aires".

ARTICULO 20. A los fines del artículo 6º de la Ley, queda establecido como plazo para la regularización que se dispone, setecientos veinte (720) días a partir de la entrada en vigencia del presente decreto, prorrogables por iguales períodos mediante acto administrativo de la autoridad de aplicación.

ARTICULO 21. Facultar a la Autoridad de Aplicación a dictar las normas complementarias que resulten necesarias a los fines del cumplimiento del presente Decreto.

ARTICULO 22. Autorizar al Ministerio de Economía a realizar las adecuaciones presupuestarias para llevar adelante este programa.

ARTICULO 23. Deroga el Decreto Nº 3098/06.

ARTICULO 24. El presente decreto será refrendado por el Ministro Secretario en el Departamento de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos.

ARTICULO 25. Registrar, notificar al Fiscal de Estado, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA y pasar al Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos.

Cumplido, archivar.

Eduardo Sicaro

Ministro de Infraestructura,
Vivienda y Servicios Públicos

Felipe Solá

Gobernador