



PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires

sancionan con fuerza de

LEY

Artículo 1. Declárese de interés social el régimen de regularización urbana y dominial dispuesto en el Decreto 4686/96.

Artículo 2. Declárese de interés social el Programa de "Compra de Terrenos" instituido mediante el Decretos 778/05 y el Programa "Tierras" creado por el Decreto 188/07.

Artículo 3. Transfírase del Fideicomiso creado por Ley 12.726 a la autoridad de aplicación de la presente ley, los créditos otorgados a beneficiarios del Plan Provincial de Regularización Dominial y Urbana identificados en el artículo 2, inciso b) de la Ley 12.790.

Artículo 4. Exceptúase de la transferencia dispuesta en el artículo anterior las garantías oportunamente otorgadas por la Provincia en las Cláusulas Décimo Primera y Décimo Segunda del Convenio aprobado por Decreto N° 4686/96, las que quedan sin efecto.

Artículo 5. Los recursos originados en el recupero de los créditos identificados en el artículo 3° deberán depositarse, previa deducción de los gastos debidamente acreditados, en la cuenta bancaria que determine la autoridad de aplicación en la reglamentación.

Artículo 6. Condónese las deudas en concepto de intereses totales de financiación aplicados a los contratos de mutuo para los proyectos identificados en el Anexo I de la presente Ley y exímase del pago de los intereses que se devenguen en el futuro, a los tomadores de dichos créditos.

Artículo 7. Condónese las deudas en concepto de vivienda e intereses totales de financiación aplicados a los contratos de mutuo para los proyectos identificados en el Anexo II de la presente Ley y exímase de su pago, a los tomadores de dichos créditos.

Artículo 8. Condónese las deudas en concepto de capital e intereses totales de financiación aplicados a los contratos de mutuo para los proyectos identificados en el Anexo III de la presente Ley y exímase de su pago, a los tomadores de dichos créditos.

Artículo 9. Los inmuebles que se detallan en los Anexos I y II de la presente ley y los que se adquieran mediante los programas indicados en el artículo 2º serán adjudicados a sus actuales ocupantes de acuerdo a las condiciones que establezca la autoridad de aplicación.

Artículo 10. A los fines de la aplicación de la presente ley, declárese como urbanas aquellas áreas no urbanas en las cuales se ejecuten los "Proyectos de Asentamientos Planificados" y los que se adquieran por aplicación del artículo 2 de la presente ley.

Artículo 11. La adjudicación será de un lote por grupo familiar y sus dimensiones garantizarán condiciones mínimas ambientales y de habitabilidad, excepto aquellos casos debidamente comprobados de consolidación irreversible de viviendas, construidas en forma previa al régimen previsto en la presente ley.

Artículo 12. El monto total a abonar por cada adjudicatario de la operatoria indicada en el artículo 1º estará determinado por el valor del capital que el tomador suscribiera oportunamente con el Banco de la Provincia de Buenos Aires, en la forma y condiciones de pago que fijará la Autoridad de Aplicación, descontándose los pagos realizados por el tomador del contrato de mutuo.

Artículo 13. En el supuesto de adjudicatarios que hayan integrado el pago de cuotas, la condonación de deuda operará, para el futuro a partir de la sanción de la presente ley, sin generar derecho de repetición sobre sumas pagadas.

Artículo 14. Los adjudicatarios abonarán cuotas mensuales que no podrán exceder el veinte por ciento (20 %) de los ingresos del núcleo familiar. El plazo



para la cancelación total del valor del capital se convendrá entre el Estado y los adjudicatarios, no pudiendo ser superior a diez (10) años.

Artículo 15. Serán adjudicatarios de las parcelas aquellos ocupantes que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Detenten una ocupación efectiva del inmueble, salvo aquellos casos de inmuebles identificados en el Anexo III, o los que se adquieran en el marco de los programas identificados en el artículo 2, libres de ocupantes.
- b) No posean inmueble a su nombre, ni seán beneficiarios de otra vivienda bajo cualquier otro régimen nacional, provincial o municipal, conforme al Registro Único de Beneficiarios de Tierras a cargo de la Subsecretaría Social de Tierras.

Artículo 16. Serán obligaciones de los adjudicatarios:

- a) Destinar el inmueble a vivienda unifamiliar y ocuparlo en forma permanente.
- b) Construir la vivienda propia sobre el terreno adjudicado, en el plazo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de adjudicación, plazo que podrá ser ampliado por la Autoridad de Aplicación en caso debidamente justificado.
- c) No enajenar, arrendar, transferir ya sea a título oneroso o gratuito el inmueble objeto de la regularización hasta el perfeccionamiento de la pertinente escritura traspasativa de dominio.

Artículo 17. La violación a lo establecido en el artículo anterior, ocasionará:

- a) La pérdida de todo derecho sobre el inmueble con el decaimiento –de pleno derecho- de la adjudicación sin necesidad de interpelación previa alguna.
- b) La prohibición de ser adjudicatario de otro inmueble dentro del régimen de la presente ley o normas similares.

Artículo 18. Serán adjudicatarios también las Asociaciones Civiles sin Fines de Lucro que obtengan Personería Jurídica y que acrediten actividades de interés social y beneficio comunitario. Asimismo deberán tener reconocimiento de la Municipalidad respectiva y estarán exentas de abonar monto alguno de adjudicación.

Artículo 19. La escritura traslativa de dominio a favor de los adjudicatarios de la presente ley y en su caso los gravámenes que se constituyan serán autorizados por quien determine la autoridad de aplicación en la reglamentación, quedando las operaciones exentas del impuesto al acto.

Artículo 20. La autoridad de aplicación de la presente ley será determinado por el Poder Ejecutivo. Tendrá a su cargo el contralor y la ejecutividad de las adjudicaciones, actuando como ente coordinador entre las distintas áreas administrativas nacionales, provinciales y municipales, elaborando -en su caso- en conjunto con las mismas un plan de viviendas en la zona.

Artículo 21. Para el cumplimiento de los fines previstos en la presente Ley la Autoridad de Aplicación tendrá a su cargo las siguientes funciones:

- a) Confeccionar los planos de mensura y subdivisión, con base en el estado real de los inmuebles, exceptuándolos de la aplicación de las Leyes 6253, 6254, 12.257, y del Decreto-Ley 8912/77 (Texto ordenado según Decreto 3389/87 y posteriores modificaciones) y del visado previo de la Autoridad del Agua.
- b) Gestionar ante los organismos que corresponda la aprobación del plano citado en el inciso anterior, y su posterior registración parcelaria.
- c) Deslindar con la mensura, en los inmuebles que sean atravesados por cursos de agua, una zona de Reserva Hidráulica que tendrá un ancho mínimo de 15 metros a cada lado de los arroyos y canales, con destino a proyectos hidráulicos y conservación del curso de agua; permitiéndose sólo obras y accesorios que sean necesarias para la materialización del proyecto hidráulico, calle pública de uso peatonal y/o vehicular y la forestación del área.



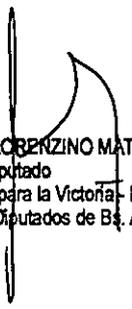
Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

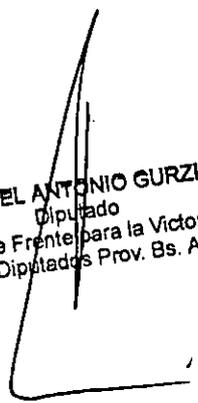


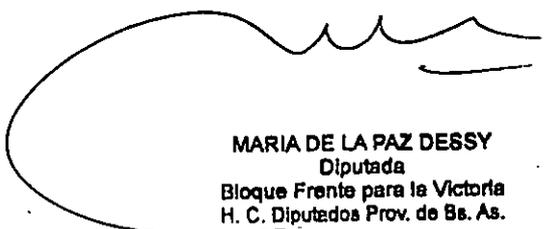
- d) Realizar un censo integral de la población afectada y determinar mediante el procesamiento de datos recogidos, el estado ocupacional y socio económico de los ocupantes, los que serán confrontados ante Registro Único de Beneficiarios de Tierras de la Subsecretaría Social de Tierras.
- e) Transferir los inmuebles cuyo dominio fiduciario detenta la Provincia de Buenos Aires a los ocupantes que resulten adjudicados.
- f) Gestionar con el titular de dominio el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio de aquellos inmuebles contemplados en el Anexo I apartado B de la presente Ley, y que aún se encuentren pendientes de escrituración.
- g) Controlar y efectivizar el cobro de los créditos indicados en el artículo 3° de la presente Ley.

Artículo 22. Facúltese a la Autoridad de Aplicación a modificar y/o sustituir total o parcialmente -por razones de interés general y en función del carácter social de la propiedad- el objeto de los fideicomisos de los inmuebles adquiridos por la Provincia de Buenos Aires o por la Ex Secretaria de Tierras y Urbanismo, sólo en aquellos casos en que fuera de imposible cumplimiento la finalidad con la que fuera adquirido el inmueble o el destino residencial del predio.

Artículo 23. Comuníquese al Poder Ejecutivo.


Dr. GUIDO M. LORENZINO MATTA
Diputado
Bloque Frente para la Victoria - PJ
H. Cámara de Diputados de Bs. As.


DANIEL ANTONIO GURZI
Diputado
Bloque Frente para la Victoria
H.C. Diputados Prov. Bs. As.


MARIA DE LA PAZ DESSY
Diputada
Bloque Frente para la Victoria
H. C. Diputados Prov. de Bs. As.


Dr. CARLOS EDUARDO BONICATTO
Diputado
H. Cámara de Diputados Prov. Bs. As.


Ing. FRANCISCO ANTONIO LA PORTA
Diputado Provincial
H. Cámara de Diputados Prov. Bs. As.



FUNDAMENTOS

La Provincia de Buenos Aires, a partir de la década de los 90, instrumentó distintos programas de gobierno con el objeto de superar el estado de emergencia habitacional existente en su territorio, contexto en el cual se aprobó el Acta-Convencio suscripto entre el Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires, el Banco de la Provincia de Buenos Aires, la entonces Unidad Ejecutora Reconstrucción del Gran Buenos Aires y la ex Secretaría de Tierras y Urbanismo de la Provincia de Buenos Aires, posteriormente aprobado por el Decreto N° 4686/96.

El objetivo de aquel acuerdo era establecer los aspectos financieros que posibilitaran concretar los Programas de Leyes de Expropiación, Propiedades con Precios Indexados, Asentamientos Planificados y Reconstrucción de Barrios, de los cuales la ex Secretaría de Tierras y Urbanismo fue la Autoridad de Aplicación.

El referido decreto permitió el acceso a predios urbanos y/o viviendas de ciudadanos bonaerenses que tomaban un crédito del Banco Provincia de Buenos Aires, y que con la intermediación de la ex Secretaria de Tierras y Urbanismo formalizaban el pago de su precio al titular dominial del inmueble.

Esta operatoria involucró a 13.000 familias, esto es, aproximadamente 65.000 habitantes con una situación habitacional crítica en el Conurbano Bonaerense, localizados en los municipios de La Matanza, Quilmes, Florencio Varela, Ituzaingó, Moreno, Tigre, Merlo, Berazategui, José C. Paz, San Miguel, La Plata y Lomas de Zamora.

Luego, producto de la crisis económica de fines de los años 90, sumado a los inconvenientes surgidos en la implementación de la operatoria, muchos de los proyectos resultaron trancos, por lo que resulta ineludible arbitrar instrumentos que permitan generar un proceso de regularización urbana y dominial de los predios involucrados.

① Para ello resulta necesario establecer por un lado, un nuevo régimen de adecuación de los contratos de mutuos incluidos en el Decreto 4686/96, a partir de la transferencia por ley 12.790, de la cartera de beneficiarios de los créditos del Plan Provincial, al comité del Fideicomiso de Recuperación Crediticia Ley 12.726, considerando para cada proyecto, la condonación de conceptos definidos en el ①

presente proyecto de ley y/o eximición de los intereses establecidos para la operatoria por la entidad bancaria.

2

También resulta necesario subsanar los obstáculos que se encuentran en las normativas vigentes y que impiden completar el proceso de regularización urbana, a saber, los previstos en las Leyes 6253, 6254, 12.257, y el Decreto-Ley 8912/77, vinculados con cuestiones variadas como el mantenimiento de zonas de conservación de desagües naturales o la prohibición de fraccionamiento urbano en distritos que no superen una cota determinada, dado que como es de público conocimiento la realidad de muchos de los barrios y asentamientos alcanzados por este proyecto superó las previsiones contenidas en aquellas normas, y su aplicación irrestricta acarrearía malograr los fines que aquí se persiguen.

Por su parte, para la regularización dominial se generaría con este proyecto un instrumento que flexibilice la determinación del marco normativo para el otorgamiento de las correspondientes escrituras traslativas de dominio, teniendo en cuenta todas las características atípicas presentadas en los proyectos de regularización dominial integrantes.

Asimismo se advierte que los inmuebles adquiridos en carácter de fideicomiso presentaron dificultades para cumplimentar su destino, en razón de no resultar tierras aptas para uso residencial, por lo que razones de interés social tornan necesaria la modificación de dicho objeto, teniendo en cuenta la función social de la propiedad.

En este orden de ideas, es pertinente plantear que el Decreto 3066/05 modificado por el Decreto 2935/08, creó la Subsecretaría Social de Tierras dependiente del Ministerio de Infraestructura, cuyas acciones son continuadoras de las ejercidas por la entonces Secretaría de Tierras y Urbanismo, instituyéndose también como responsable de las distintas operatorias de regularización urbana y dominial en el territorio Bonaerense, por lo que se propicia al Poder Ejecutivo, designar como Autoridad de Aplicación de las previsiones aquí contenidas a la citada repartición.

En síntesis, resulta imprescindible disponer de un marco normativo específico que permitan resolver el problema planteado a 65.000 habitantes de escasos recursos, logrando de esa forma con la sanción del proyecto de ley un marco de seguridad jurídica de aquellas familias que se encuentran comprendidas en la operatoria, comprensivas tanto de tomadores de créditos que no pudieron acceder a las

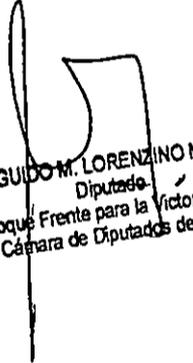


Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires



parcelas, como por otras que cuentan actualmente con su lote, pero no pueden regularizar su situación.

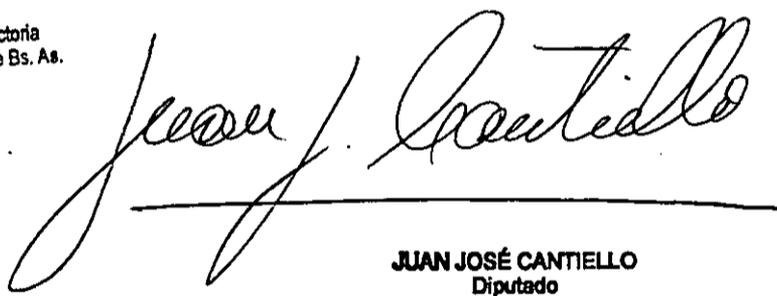
Por los motivos expuestos, solicito a mis pares acompañen este proyecto con su voto positivo.


Dr. GUIDO M. LORENZINO MATTÁ
Diputado
Bloque Frente para la Victoria - PJ
H. Cámara de Diputados de Bs. As.

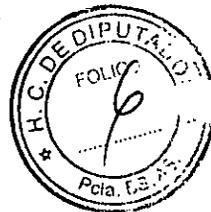

DANIEL ANTONIO GURZI
Diputado
Bloque Frente para la Victoria
H.C. Diputados Prov. Bs. As.


MARIA DE LA PAZ DESSY
Diputada
Bloque Frente para la Victoria
H. C. Diputados Prov. de Bs. As.


ALFREDO MARIO ANTONUCCIO
Diputado Provincial
Bloque Frente para la Victoria
H. C. de Diputados Pcia. de Bs. As.


JUAN JOSÉ CANTIELLO
Diputado
Bloque Frente para la Victoria
H. C. Diputados Prov. de Bs. As.


Ing. FRANCISCO ANTONIO LA PORTA
Diputado Provincial
H. Cámara de Diputados Prov. Bs. As.



ANEXO I

A. Proyectos de Asentamientos Planificados

- 1) Partido de La Matanza. Barrio Nicole. Programa 1 – Proyectos 1 y 7 – Solicitudes de Mutuos: 1262. NC: Circ. VI, Secc. Rural, Pc 761az (*Matricula 45.617*) Titular dominial: Provincia de Buenos Aires.
- 2) Partido de San Miguel. Barrio Concejal Tribulato. Programa 1 – Proyecto 4 – Solicitudes de Mutuos: 45. NC: Circ. II, Secc. A, Manz. 76, Pc 3 (*Inscripción dominial: folio 734 del 07-02-75 –Gral Sarmiento -*)
- 3) Partido de Ituzaingó. Barrio El Martillazo. Programa 1 – Proyecto 11 – Solicitudes de Mutuos: 38. NC: Circ. V, Secc. M, Fracc. IV, Manz. 42, Pc 2 y 28.

B. Proyectos de Regularización Dominial

- 1) Partido de Moreno. Barrio Moreno 2000. Programa 8 – Proyectos 1 a 4 – Solicitudes de Mutuos: 135. NC: Circ. II, Secc. B, Manz. Varias, Pc Varias.
- 2) Partido de La Matanza. Programa 8 – Proyecto 5 – Solicitudes de Mutuos: 678. NC: Parcelas urbanas individuales.
- 3) Partido de Berazategui. Barrio Kennedy. Programa 8 – Proyectos 6 y 7 – Solicitudes de Mutuos: 604. NC: Parcelas urbanas individuales.
- 4) Partido de José C. Paz. Barrio Sol y Verde. Programa 8 – Proyecto 8 – Solicitudes de Mutuos: 298. NC: Circ. III, Secc. W, Manz. Varias, Pc Varias.
- 5) Partido de La Matanza. Programa 9 – Proyectos 1 a 3 – Solicitudes de Mutuos: 315. NC: Parcelas urbanas individuales.
- 6) Partido de San Miguel. Programa 9 – Proyectos 4 y 5 – Solicitudes de Mutuos: 151. NC: Circ. II, Secc. E, Manz. Varias, Pc Varias.

- 7) Partido de Berazategui. Programa 9 – Proyectos 7 a 14 – Solicitudes de Mutuos: 64. NC: Parcelas urbanas individuales.

- 8) Partido de La Plata. Programa 9 – Proyecto 15 – Solicitudes de Mutuos: 23. NC: Circ. IX, Secc. B, Manz. 18c, Pc Varias.

- 9) Partido de Lomas de Zamora. Barrio Facundo Quiroga. Programa 9 – Proyecto 16 – Solicitudes de Mutuos: 1328. NC: Circ. XIII, Secc. B, Manz. Varias, Pc Varias.

- 10) Partido de Tigre. Barrio Mirador del Norte. Programa 9 – Proyecto 18 – Solicitudes de Mutuos: 103. NC: Circ. III, Secc. C, Manz. Varias, Pc Varias.



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires



ANEXO II

A. Proyectos de Asentamientos Planificados

- 1) Partido de Quilmes: Barrio La Matera. Programa 1 – Proyectos 2 y 8 – Solicitudes de Mutuos: 1316. NC: Circ. VIII, Secc. I, Fracc. IVe, Pc 2 (**Matrícula 100.583**) y 3 (**Matrícula 100.672**); y Fracc. VI, Parc. 1 (**Matrícula 73.672**), 2 (**Matrícula 100.611**), 3 (**Matrícula 100.671**) y 4 (**Matrícula 100.610**). Titular dominial: Provincia de Buenos Aires.

- 2) Partido de Moreno: Barrio San Carlos. Programa 1 – Proyecto 5 – Solicitudes de Mutuos: 510. NC: Circ. VI, Secc. Rural, Pc 1409a (**Matrícula 41.996**) Titular dominial: Provincia de Buenos Aires



ANEXO III

A. Proyectos de Asentamientos Planificados

- 1) Partido de Florencio Varela. Programa 1 – Proyectos 3 y 9 – Solicitudes de Mutuos: 1349. NC: Circ. V, Secc. Rural, Pc 1327f (*Matrícula 76.135*), k (*Matrícula 76.137*), m (*Matrícula 76.138*), n (*Matrícula 76.136*). Titular dominial: Provincia de Buenos Aires

- 2) Partido de Merlo. Programa 1 – Proyecto 12 – Solicitudes de Mutuos: 118. NC: Circ. II, Secc. N, Manz. 12, Pc 3, 4, 5, 6 y Manz. 18, Parc. 7a. Titular dominial: Provincia de Buenos Aires.

- 3) Partido de Tigre. General Pacheco. Programa 1 – Proyecto 6 – Solicitudes de Mutuos: 92. NC: Circ. III, Secc. Rural, Pc 154 c y 154 d. Titular dominial: Privado.