

LEY Nº 6.707

Autorizando al Instituto de la Vivienda a formalizar contratos por sistemas de "Asistencia Técnica, Esfuerzo Propio y Ayuda Mutua"

Departamento de Acción Social.

El Senado y Cámara de Diputados de la provincia de Buenos Aires, sancionan con fuerza de

LEY

Art. 1º Facúltase al Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, para que en nombre y representación de la Provincia, formalice, otorgue y realice contratos, promueva y constituya consorcios y efectúe en general todo acto que sea menester para la construcción de viviendas por el sistema de "Asistencia Técnica, Esfuerzo Propio y Ayuda Mutua" (A.T.E.P.A.M.) conforme a las disposiciones de la presente ley.

Art. 2º Los beneficiarios de las viviendas que se ejecuten por el sistema A.T.E.P.A.M., deberán aportar su esfuerzo personal y solidario en la forma y manera que reglamente el Instituto de la Vivienda para la construcción de aquéllas, contribuyendo el Estado, o el Estado y las municipalidades o el Estado y cualquier otra entidad, ya sea oficial o privada, con la asistencia social, las tierras, los materiales, herramientas, equipos de trabajo y la asistencia técnica de las obras a ejecutar o los fondos necesarios para sufragar tales gastos.

Art. 3º Las personas o entidades a quienes deba adjudicarse la propiedad de las viviendas una vez construidas, pasarán a ser deudoras por todo gasto originado en la construcción y por el valor de la tierra respectiva. Durante el período constructivo, el Instituto de la Vivienda podrá requerir el pago de cuotas mensuales no superiores al monto estimado del servicio que en cada caso habrá de corresponder, cuotas que serán depositadas por los beneficiarios en la forma dispuesta en el artículo 4º

Art. 4º La deuda que resultare, deducidos los aportes a que se refiere el artículo anterior, será estructurada legalmente por el Instituto de la Vivienda en obligaciones amortizables en la forma que establece el artículo 6º de la presente ley. Los importes correspondientes serán depositados por los deudores en la cuenta a que se refiere el artículo 20 de la misma. En caso de no existir sucursales del Banco de la Provincia de Buenos Aires en la localidad donde se realicen las obras, el Instituto determinará una institución análoga donde se practicarán dichos depósitos.

Art. 5º Cuando los acreedores sean conjuntamente la Provincia y una municipalidad u otra entidad, el servicio de la deuda que se indica en el artículo 6º será prorrateado en proporción a sus respectivos créditos, realizando el Instituto de la Vivienda las transferencias que correspondan a los coacreedores en los importes que perciba por tales conceptos.

Art. 6º El servicio de amortización e intereses para el pago de la deuda contraída por los beneficiarios de la viviendas, se hará en

cuotas dentro de los plazos o períodos que no podrán exceder del semestre. La amortización acumulativa, que se capitalizará por semestres, no superará el 10 por ciento, ni será inferior al 1½ por ciento anual de la deuda ordinaria, aplicándose en todos los casos un interés del 3½ por ciento anual.

Art. 7º El Instituto de la Vivienda queda facultado para celebrar en representación de la Provincia con el Banco Hipotecario Nacional, Banco de la Provincia de Buenos Aires o entes análogos, todos aquellos actos que sean necesarios para la construcción de viviendas conforme al sistema de A.T.E.P.A.M. que se indica en esta ley, pudiendo a tales efectos suscribir convenios con los mismos, abrir cuentas, transferirles los créditos estructurados conforme a los artículos 4º, 5º y 6º por su propio valor o adherirse a planes de dichas instituciones, adecuando en estos casos la financiación de las viviendas a construirse, a las previsiones de aquéllos, aun cuando difiera de lo previsto en el artículo 6º.

Art. 8º A los fines del estudio, investigación y prestación de Asistencia Técnica y Social para el mejor desenvolvimiento y organización de los programas de viviendas que dispone la presente ley, queda igualmente facultado el Instituto de la Vivienda para contratar la locación de servicios o de obras con entidades privadas u oficiales, empresas, técnicos, profesionales o auxiliares. Además, a los efectos de adquirir materiales, herramientas, equipos, maquinarias y todo otro elemento necesario para el desarrollo de los programas, ejercerá aquellas facultades que para casos análogos otorgan al Poder Ejecutivo las leyes de Obras Públicas y de Contabilidad y demás disposiciones aplicables.

CAPÍTULO II

De las tierras

Art. 9º Las viviendas podrán construirse en tierras del dominio privado del Estado, de las municipalidades o de entidades oficiales o privadas, debiendo observarse las siguientes normas:

- a) Cuando las viviendas fueran a construirse en tierras del patrimonio privado del Estado, a solicitud del Instituto de la Vivienda, el Poder Ejecutivo comprometerá por decreto la fracción necesaria, otorgando de inmediato su tenencia para la iniciación de las obras.

A los fines de su oportuna transferencia a los beneficiarios, se tomará como valor de la tierra, el correspondiente a la valuación fiscal vigente a la fecha de su afectación;

- b) Si la construcción se realizara en tierra del dominio privado de las municipalidades, propuestas previamente por éstas a tal fin, quedan facultadas las comunas para realizar su oportuna transferencia a cualquier título y sin autorización legislativa: 1º) A la Provincia en los casos de rescisión que contempla el inciso c) del artículo 15 de esta ley. 2º) A las personas o entidades a quienes corresponda el dominio como consecuencia de la adjudicación de la vivienda.

En todos los casos en que la transferencia se hiciere a título oneroso, su valor no podrá exceder el importe de la valuación fiscal vigente a la fecha de su afectación;

- c) Si se tratare de tierras del patrimonio de entidades oficiales o privadas, su valor a los fines de su transferencia en cualquiera de los casos que contempla la presente ley, será el de la valuación fiscal a la fecha de la constitución del consorcio.

Art. 10. En ningún caso podrán construirse viviendas en tierras cuya valuación fiscal fuere superior al 50 por ciento del valor de los materiales a emplearse en las edificaciones definitivas proyectadas.

CAPÍTULO III

De la adjudicación y transferencia de las viviendas

Art. 11. Terminadas las construcciones el Instituto de la Vivienda procederá a adjudicarlas e instrumentada la deuda que deben satisfacer los beneficiarios, se les otorgará la posesión.

Art. 12. Cumplidos los requisitos del artículo anterior, se transferirá el dominio a los adjudicatarios, constituyéndose en favor de la Provincia y demás acreedores que determina el artículo 5º, gravamen hipotecario en primer término por el saldo deudor líquido resultante a la fecha del otorgamiento de la escrituración, saldo que deberá amortizarse y liquidarse en la manera que indican los artículos 3º, 4º, 5º, 6º y 7º, pudiendo convenirse amortizaciones superiores a las previstas si así lo deseara el o los deudores.

Art. 13. Cuando se tratare de viviendas construidas en terrenos que no fueren de propiedad privada de la Provincia, queda facultado el Instituto de la Vivienda para aceptar en garantía del pago de los materiales, servicios técnicos y toda otra inversión que hubiere aportado a la obra, gravámenes hipotecarios que permitan el reingreso de los fondos invertidos. Los instrumentos respectivos serán firmados por el Presidente del Instituto citado.

Art. 14. Cuando la vivienda se hubiera edificado en tierras fiscales las escrituras traslativas del dominio se otorgarán por el presidente del Instituto de la Vivienda en representación de la Provincia, por ante la Escribanía General de Gobierno y estarán exentas de impuestos. Una vez inscriptas en el Registro de la Propiedad se remitirá comunicación a la Dirección General de Rentas de la Provincia para su registración, toma de razón y baja por Contaduría de la Provincia en el inventario de bienes del Estado.

CAPÍTULO IV

De la rescisión de los contratos

Art. 15. Serán causas de rescisión de los contratos que se efectúen conforme a las normas de esta ley, las siguientes:

1º Durante la construcción de las viviendas:

- a) El incumplimiento por parte de los beneficiarios o de las entidades a que los mismos pertenecieren de cualquiera de

las obligaciones impuestas en la presente ley o en su reglamentación;

- b) La violación a las convenciones contractuales que se estipulen;
- c) La comisión de hechos que imposibiliten la prosecución o terminación de las obras.

En tales casos el Instituto de la Vivienda rescindiré 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 que no fueren de pertenencia del Estado; facultades todas ellas que se otorgarán y harán constar en el contrato constitutivo del consorcio o en los contratos o convenios con las entidades oficiales o privadas, facultades que deberán aceptar las demás partes contratantes. En el mismo instrumento la parte propietaria de la tierra deberá obligarse a transferirla al Instituto de la Vivienda por el precio que dispone el artículo 9º de esta ley.

2º Durante la tenencia precaria del inmueble:

- a) El uso indebido o deshonesto de la vivienda;
- b) Afectación del inmueble a un uso diferente al de casa-habitación;
- c) Subarrendar total o parcialmente la vivienda;
- d) Todo otro acto que altere la naturaleza y finalidad de esta ley.

Art. 16. Resuelta por el Instituto de la Vivienda la rescisión del contrato, el o los ocupantes deberán hacer abandono del inmueble dentro de los diez (10) días de notificado; en caso contrario se procederá a su desalojo por vía judicial. La acción la promoverá el instituto citado.

CAPÍTULO V

Disposiciones generales

Art. 17. Los derechos que otorga y obligaciones que impone a los beneficiarios todo contrato que se formalice conforme a las normas de esta ley son intransferibles. La vivienda que se adjudique sólo podrá transferirse cuando se haya consolidado y transferido el dominio en manera definitiva en favor del beneficiario, previa conformidad otorgada por el Instituto de la Vivienda cuando existiere gravamen hipotecario a favor de la Provincia.

Art. 18. El beneficiario constituirá seguro tendiente a cubrir el riesgo de muerte o incapacidad con destino a saldar lo que adeudare de la vivienda, como igualmente todo daño de incendio.

Art. 19. Fallecido el beneficiario antes de la adjudicación definitiva de la vivienda, se reconocerán como subrogados en sus derechos a los herederos declarados en juicio.

Art. 20. Para el cumplimiento de la presente ley, se constituirá un fondo que será depositado en el Banco de la Provincia de Buenos

Aires, en cuenta que se denominará "Instituto de la Vivienda ley Nº Orden Presidente-Tesorero" y que será integrado por:

- a) Una partida de cincuenta millones de pesos moneda nacional, que se tomará de Rentas Generales;
- b) Con las sumas que se fijan anualmente en la Ley de Presupuesto;
- c) Con el remanente aún no invertido de la partida votada por el Presupuesto vigente;
- d) Con el ingreso que deben satisfacer los beneficiarios de los consorcios que con carácter experimental están ya organizados y con los ingresos provenientes de los servicios que correspondan a todas las viviendas que en el futuro se construyan por el sistema que se establece en la presente ley;
- e) Con las donaciones, legados o cualquier otro ingreso que se efectúe en favor de la Provincia, destinado a la construcción de viviendas.

Estos fondos serán administrados por el Instituto de la Vivienda.

Art. 21. Del monto de los recursos que invierta el Instituto de la Vivienda para la ejecución de las obras, destinará hasta el tres por ciento (3 %) de su importe para atender el pago de compensación al personal que intervenga en la reglamentación, administración, estudio, proyecto, dirección, inspección y todo otro acto inherente a las mismas. El directorio del Instituto de la Vivienda queda facultado para reglamentar, determinar la forma de cumplimentar lo establecido y practicar las respectivas liquidaciones, que no podrán exceder en su monto en cada caso particular, del ciento cincuenta por ciento (150 %), a lo percibido anualmente en concepto de sueldo por el beneficiario.

Art. 22. Deróganse todas las disposiciones que se opongan a la presente ley.

Art. 23. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en la Sala de Sesiones de la Honorable Legislatura de la provincia de Buenos Aires, en la ciudad de La Plata, a los veinte días del mes de diciembre de mil novecientos sesenta y uno.

HÉCTOR PORTERO.
Juan Carlos Monti,
Secretario de la C. de DD.

ARTURO A. CROSETTI.
Juan José M. Reimondi,
Secretario del Senado.

La Plata, 29 de diciembre de 1961.

Cumplase, comuníquese, publíquese, dése al Registro y "Boletín Oficial" y archívese.

ALENDE.
ABEL ARRESB.

Decreto Nº 13.841.

Registrada bajo el número seis mil setecientos siete (6.707).

FELIPE DÍAZ O'KELLY.