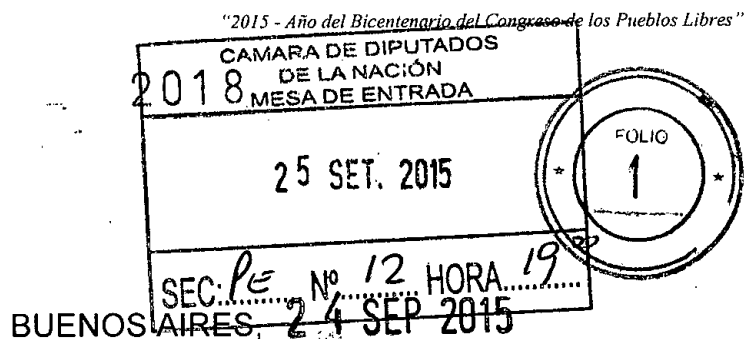


*El Poder Ejecutivo
Nacional*



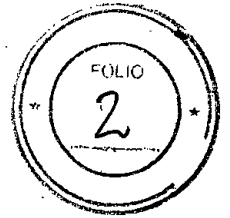
AL HONORABLE CONGRESO DE LA NACIÓN:

Tengo el agrado de dirigirme a vuestra honorabilidad con el objeto de someter a su consideración un proyecto de Ley Federal de Regularización Dominial de la Vivienda Familiar, cuyo objeto es la regularización dominial de la vivienda única familiar de habitación permanente y/o la unidad productiva familiar, ubicadas o no en barrios informales. Este propósito tiene un evidente y reconocido interés social. Ataca uno de los flancos más complejos del problema del déficit habitacional: la irregularidad en la tenencia de la tierra.

Desde el año 2003, el Gobierno Nacional ha llevado adelante un conjunto de políticas orientadas a lograr un objetivo básico: el desarrollo con inclusión social. Resulta innegable que en estos años hubo un cambio de paradigma en materia de planificación y gestión de políticas sociales. La creación de 6 millones de puestos de trabajo, los 3 millones de nuevos jubilados, el establecimiento de la Asignación Universal por Hijo, entre muchas otras, son iniciativas que han marcado un criterio inclusivo en la gestión, y esta misma impronta continúa en la cuestión habitacional. El gobierno del ex presidente Néstor Kirchner lanzó varios programas en esta línea: el Programa Federal de Emergencia Habitacional "Techo y Trabajo", los Programas Federales de Construcción de Viviendas I y II - "Techo Digno" y el de Urbanización de Villas y Asentamientos Precarios entre otros. Según datos de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y

El Poder Ejecutivo

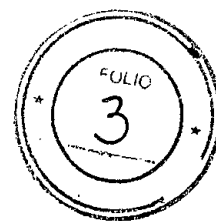
Nacional



Vivienda del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, en su informe "Estado de Avance 2013", en el marco de estos programas hasta ese momento se habían llevado adelante 1.076.430 soluciones habitacionales. En junio de 2012 se puso en marcha el Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (PRO.CRE.AR.) que plantea una intervención diversificada para la problemática del déficit habitacional y planea la entrega de 400.000 créditos hipotecarios.

Todos estos avances han cambiado sustancialmente el mapa de la cuestión habitacional en nuestro país. La iniciativa contenida en la presente ley busca actualizar las herramientas existentes en lo relativo al punto específico de la tenencia de la tierra. Según datos del censo INDEC 2010, hay en la Argentina 539.629 hogares en los cuales la familia construyó su vivienda pero no es dueña del terreno en el que ésta se emplaza; esto es, 539.629 familias que se hallan en una situación irregular de tenencia del terreno. De 2001 a 2010, la variación intercensal muestra que el indicador se mantuvo estable, pasando de un 4,29% a un 4,4%. Comparado con todos los demás índices sociales (la drástica reducción del desempleo y de la pobreza, el crecimiento de la matrícula escolar, la reducción del índice de Gini, que pasó de 0,47 a 0,37, lo que supone una mejora del 21,27%), el de la tenencia irregular de la tierra se ha mostrado más inelástico. Esto indica que la irregularidad en la tenencia no obedece a un único principio ni puede ser explicada mediante una mirada unívoca. Aunque afecta principalmente a los hogares vulnerables, exhibe un

El Poder Ejecutivo Nacional



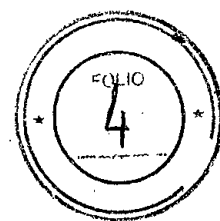
comportamiento independiente del nivel de ingresos. La variable apenas tuvo un pequeño incremento entre 2001 y 2010 (de 4,29% a 4,4%), mientras que, por ejemplo, la variación intercensal del porcentaje de hogares con necesidades básicas insatisfechas (NBI) a nivel nacional decreció un 23%. De manera similar, el fenómeno afecta transversalmente tanto a las clases medias como a los sectores populares, y tanto en barrios ya urbanizados como en barrios informales.

El análisis de distintas fuentes y datos arroja como evidencia que el problema de la tenencia irregular de la tierra es multicausal. Entre los factores que confluyen se encuentran el aumento de la población urbana, que es un fenómeno mundial y de especial impacto en América Latina; las migraciones internas vinculadas al proceso de reindustrialización experimentado por nuestro país en los últimos años; la desregulación del mercado inmobiliario operada a lo largo de las décadas del '70, '80 y '90; la influencia de los códigos de planeamiento urbano; y los alcances diversos de las políticas de regularización.

El aumento de la población urbana a nivel internacional y en Latinoamérica en particular es un hecho reconocido por todos los investigadores. Según datos de la CEPAL, mientras que el promedio de población urbana regional es del 80% para 2015, en Argentina es del 92% (en 2010 era del 78% y 91% respectivamente). En 2015, el único país latinoamericano que supera a la Argentina en población urbana es Uruguay, con un 94%.

El otro proceso, estrechamente relacionado con el anterior, lo configuran las migraciones vinculadas al proceso de

El Poder Ejecutivo Nacional



reindustrialización. Según datos del INDEC, mientras que entre 1991 y 2002 la producción industrial se expandió a un ritmo anual promedio de 0,5%, entre 2003 y 2012 lo hizo al 9,0% promedio, con un crecimiento correlativo del empleo industrial, que aumentó un 41% (de 902.544 a 1.272.517). Según datos del Ministerio de Industria, el PBI industrial era en 2004 de US\$ 36.308 millones, mientras que para 2014 fue de US\$ 66.408 millones. La variación anual de la industria fue contractiva en el período 1996-2002 (-3,3%), y expansiva en un 5,6% entre 2003-2014. El empleo industrial en el primer período también fue contractivo (-3,3%), y positivo (4,3%) en el segundo. Esto significa que, para analizar la situación de la tenencia irregular, es necesario considerar el crecimiento demográfico que se da en la zona urbana, producto de la atracción que genera a los trabajadores y trabajadoras la posibilidad de desarrollar un proyecto de vida junto a sus familias.

El tercer fenómeno es la desregulación del mercado inmobiliario. Parte de la irregularidad en la tenencia de la tierra se explica por la desregulación del mercado inmobiliario operada durante tres décadas de neoliberalismo, y el consecuente aumento del precio de la tierra en las grandes ciudades. Este paradigma puede resumirse en algunas medidas claves: la liberalización del precio de los alquileres, el viraje en la política de transporte, la política de erradicación de villas y una serie de leyes y decretos producidos por la dictadura, que tuvieron una impronta excluyente en lo que hace al derecho al espacio urbano. El impacto de este paradigma ha dejado huellas y se cuenta dentro de la problemática actual de la tenencia irregular.

El Poder Ejecutivo Nacional

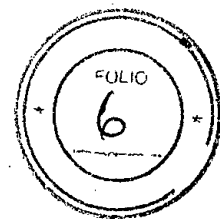


Finalmente, está la disparidad en las políticas de regularización. La estructura federal de la Argentina lleva a que cada jurisdicción tenga una normativa diversa en lo que se refiere a los caminos para la regularización de la tenencia de la tierra que, en ocasiones, dificulta la regularización de dominios a favor de sus habitantes.

Es conocido que los mecanismos vigentes para la regularización dominial de que disponen las familias son sumamente complejos. Suponen requisitos de difícil cumplimiento, trámites onerosos, plazos excesivamente prolongados. El principio básico de regularización dominial sigue siendo el de usucapión, que, de no existir justo título o buena fe, exige una posesión pública y continua por veinte años. La Ley N° 24.374, conocida como "Ley Pierri" y sancionada por el Congreso Nacional en 1994, permite regularizar los terrenos ocupados con causa lícita de manera pública, pacífica y continua mediante un trámite simplificado, sin juicio civil y con un costo menor al de otros procedimientos. Pero en la actualidad sólo se encuentra vigente en 6 provincias (Buenos Aires, Salta, Córdoba, Tucumán, Mendoza – delegada a sus municipios- y Santa Fe), la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la ciudad rionegrina de Bariloche.

Un fenómeno multicausal como la tenencia irregular de la tierra, donde concursan diferentes competencias no siempre articuladas entre sí, requiere ser abordado con una herramienta estatal dúctil. El presente proyecto de ley busca generar esa herramienta. Es común que las

El Poder Ejecutivo Nacional

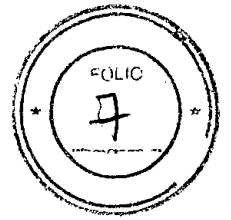


viviendas informales conformen, a su vez, *barrios informales*, donde prevalece como factor común la tenencia irregular de la tierra. El carácter de la irregularidad presupone una falta de información por parte del Estado, y por ello la presente normativa propone la creación de un Registro Nacional de Barrios y Viviendas Informales, cuyo objeto será el de dar cuenta de la ubicación geográfica de los inmuebles en los que se emplazan los barrios informales, su titularidad de dominio, la distribución espacial de las viviendas allí emplazadas e información sobre las familias que las habitan, etc. Para ingresar en dicho registro, bastará que los Estados locales o las familias lo soliciten; la información recolectada coadyuvará al cumplimiento del objeto de la ley.

En segundo lugar, y para generar un nivel mayor de articulación entre las distintas jurisdicciones del Estado, la ley prevé asimismo la creación del Consejo Federal para la Regularización Dominial, integrado por un representante de la Autoridad de Aplicación y por representantes de las Provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El rol del Consejo Federal será clave para orientar a la Autoridad de Aplicación y garantizar el carácter federal de esta iniciativa.

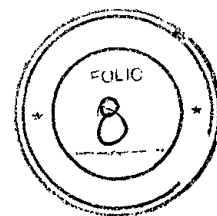
En tercer lugar, la presente ley prevé que la Autoridad de Aplicación nacional impulse y efectivice con diferentes programas y acciones la regularización dominial. El artículo 13 establece que la Autoridad de Aplicación, ya sea de manera directa o mediante la transferencia a las jurisdicciones locales, pueda impulsar la adquisición de inmuebles donde se

El Poder Ejecutivo Nacional



emplacen barrios informales cuya ocupación haya tenido lugar con anterioridad al 1° de enero del 2015, y que hayan sido alcanzados por leyes de expropiación con destino a sus actuales ocupantes, o se hallen sujetos a controversias judiciales o extrajudiciales. Con este programa se busca solucionar un problema recurrente: en los pleitos por la tenencia de la tierra, las provincias pueden tener la voluntad de resolver los conflictos en favor de las familias pagando un precio justo al dueño anterior, pero muchas veces los elevados costos lo impiden. La Autoridad de Aplicación, luego de un análisis de la situación concreta, tendrá la opción de hacer una propuesta de compra y girar los recursos para tal fin. En el mismo sentido, se invita a las Provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a establecer un protocolo para que los jueces que entiendan en causas de desalojo notifiquen a las autoridades de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o provinciales y municipales antes de hacer efectivo el lanzamiento, de modo tal que la Autoridad de Aplicación o las autoridades locales puedan solicitar un plazo de 180 días para analizar la situación dominial del terreno y, si lo consideran factible, realizar una oferta de compra. A la vez, la Autoridad de Aplicación podrá transferir a las provincias, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los municipios los recursos necesarios para realizar la mensura, escrituración y asistencia jurídica, entre otras tareas necesarias para la regularización de dominio, así como financiar el fortalecimiento de áreas específicas vinculadas a la problemática de la regularización dominial en las estructuras gubernamentales locales.

El Poder Ejecutivo Nacional



El presente proyecto de ley incluye varias modificaciones a la normativa vigente sobre la materia, cuyo espíritu es facilitar los trámites administrativos de la regularización dominial. Se amplían los plazos de aplicación de la Ley N° 24.374 hasta 3 años antes del 1° de enero de 2015, con el propósito de abarcar más casos de tenencia irregular, y se extiende su ámbito de aplicación hacia la vivienda periurbana o rural. También se creará un Fondo Permanente para la Regularización Dominial de Barrios y Viviendas Informales a fin de fortalecer las finanzas de este programa.

En resumidas cuentas, el presente proyecto de ley dotará de más herramientas al Estado y a las familias para facilitar la regularización dominial. El Estado, a través de la Autoridad de Aplicación designada a tales efectos, estará facultado para financiar la compra de tierras ocupadas irregularmente, tendrá un registro de viviendas y barrios informales para focalizar mejor sus políticas, y financiará a las provincias, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los municipios en los recursos para la regularización. Las familias, por su parte, se verán beneficiadas por una ampliación de los plazos de la Ley N° 24.374, la gratuidad de los trámites de escrituración y un más fácil acceso a la política de regularización.

Cabe agregar que los beneficios sociales de la regularización dominial no atañen únicamente a las familias implicadas. Ser propietario del terreno genera derechos tan elementales como el de poder salir de garante de un contrato de alquiler. Además, reporta un beneficio para los Estados

El Poder Ejecutivo Nacional



locales, ya que los nuevos propietarios estarán en condiciones de abonar los impuestos correspondientes. También valoriza los terrenos vecinos y colabora en la consolidación del tejido urbano, ya que facilita la gestión de las obras de infraestructura. Finalmente, como lo ha manifestado el Papa Francisco, "Tierra, Techo y Trabajo son derechos sagrados" de los hombres.

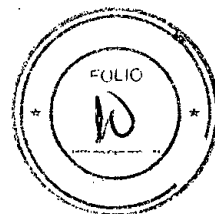
Con el proyecto que se somete a consideración de ese Honorable Congreso se busca dotar de mejores instrumentos legales y financieros a los Estados y de mejores herramientas administrativas a las familias para abordar la cuestión de la tenencia de la tierra, reconociendo que se trata de un fenómeno multicausal, pero también asumiendo que la función del Estado es la inclusión social.

En resumen, entre otros aspectos, el proyecto de Ley que se remite establece lo siguiente:

Se declara de interés social la regularización dominial de inmuebles cuyo destino sea principalmente la vivienda única familiar de habitación permanente y/o la unidad productiva familiar, ubicados o no en barrios informales.

Tal como se ha reseñado, se establece que constituye el objeto de la ley la regularización dominial de la vivienda única familiar de habitación permanente y/o la unidad productiva familiar, ubicadas o no en barrios informales, determinándose que todas las disposiciones de la presente se aplicarán únicamente a inmuebles cuyo destino sea principalmente la vivienda

El Poder Ejecutivo Nacional



única familiar de habitación permanente y/o la unidad productiva familiar, ubicados o no en barrios informales cuya posesión se haya iniciado con anterioridad al 1° de enero de 2015.

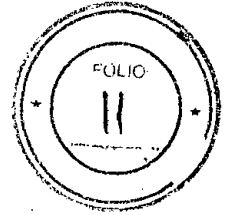
Se determina que la Autoridad de Aplicación será establecida por el PODER EJECUTIVO NACIONAL en la reglamentación y que la misma deberá formular, implementar y evaluar las políticas, planes y programas que se requieran para el fiel cumplimiento de lo dispuesto en la ley, como así también dotar a los inmuebles de la infraestructura y los servicios básicos necesarios para un hábitat adecuado.

Se invita a las provincias, los municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherir al régimen que la ley establece.

Como ya se ha referido, se crea el Registro Nacional de Barrios y Viviendas Informales en el que las provincias, los municipios, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, las familias ocupantes y/o sus organizaciones representativas, así como también cualquier particular, podrán solicitar la incorporación de todos aquellos barrios y viviendas que consideren oportuno, solicitud que deberá ser acompañada de un informe circunstanciado y de toda otra información que el decreto reglamentario establezca y/o la Autoridad de Aplicación considere necesaria a tal fin.

Como también se ha indicado, se crea el Consejo Federal para la Regularización Dominial, determinándose su integración y sus funciones, y sus modos de convocatoria y reuniones.

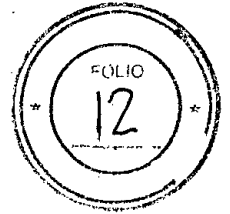
*El Poder Ejecutivo
Nacional*



La Autoridad de Aplicación, en consulta no vinculante con el Consejo Federal para la Regularización Dominial y teniendo en cuenta el Registro Nacional de Barrios y Viviendas Informales, implementará regímenes y programas tendientes a posibilitar la regularización dominial de viviendas únicas familiares de ocupación permanente, a través de -entre otros, y tal como se ha manifestado- los siguientes mecanismos: La adquisición directa y/o la transferencia a las provincias, los municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de los recursos necesarios para su compra: a) de inmuebles donde se emplacen barrios informales que sean o hayan sido alcanzados por leyes de expropiación con destino a sus actuales habitantes, sancionadas por los poderes legislativos provinciales, los concejos deliberantes municipales y/o por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con anterioridad al 01/01/15, b) de inmuebles donde se emplacen barrios informales sujetos a controversias judiciales o extrajudiciales entre sus poseedores y los titulares de dominio, cuando correspondiere, a través del acuerdo con los propietarios, siempre que dichas controversias se hayan entablado con anterioridad al 01/01/15, a efectos de su regularización dominial en favor de sus habitantes, o c) de aquellos inmuebles que resulten indispensables para las relocalizaciones necesarias, por motivos de ordenamiento urbano, a los efectos de implementar los procesos de regularización de los Barrios incluidos en el Registro Nacional de Barrios y Viviendas Informales.

Se establece que con carácter previo a las transferencias de recursos, la Autoridad de Aplicación deberá suscribir con las

El Poder Ejecutivo Nacional

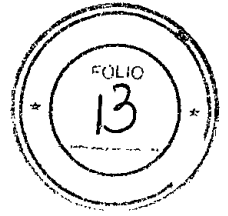


provincias, los municipios y/o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, según corresponda, convenios bilaterales de adhesión al régimen, y convenios específicos, en los que se establecerán, en función de los objetivos determinados en la ley, los recursos financieros que se asignarán para su cumplimiento y los mecanismos de evaluación destinados a verificar su correcta asignación.

Se determinan los lineamientos a seguir para las adquisiciones de viviendas únicas familiares de ocupación permanente, en cuanto a la tasación y fijación de precios de compra; y se establecen los que regirán una vez adquiridas dichas viviendas.

Como ya se ha indicado, se invita a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adaptar sus leyes procesales en lo relativo a las causas de desalojo que se refieran a los inmuebles comprendidos en el objeto de la ley, teniendo en cuenta los criterios que se fijan en la misma, a saber: a) Con carácter previo a la ejecución de medidas de lanzamiento, el Juez deberá notificar al área de regularización dominial de los organismos provinciales, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y municipales o, ante su inexistencia, al Área de Desarrollo Social y/o Humano de la jurisdicción de que se trate, a los efectos de que indiquen si cuentan con proyectos de intervención tendientes a solucionar la situación de vulnerabilidad de las familias involucradas; b) la Autoridad de Aplicación y las autoridades locales podrán solicitar la suspensión del lanzamiento por el

El Poder Ejecutivo
Nacional



término de CIENTO OCHENTA (180) días, a fin de proponer fórmulas de solución alternativa al conflicto suscitado; y c) la Autoridad de Aplicación y las autoridades locales podrán proponer la compra de los inmuebles a desalojar, en forma directa o por financiamiento a la autoridad local en el marco de los programas específicos que se creen en la reglamentación de la ley.

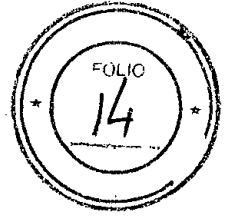
Se instruye a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, a establecer el procedimiento de adquisición de inmuebles por parte del Estado Nacional en los casos previstos en la ley, entre los que se destacan los referidos precedentemente.

Tal como ya se ha señalado, se crea en el ámbito de la Autoridad de Aplicación, el Fondo Permanente para la Regularización Dominial de Barrios y Viviendas Informales cuyo destino sea principalmente la vivienda única familiar de habitación permanente y/o la unidad productiva familiar, fijándose su composición.

A fin de integrar las disposiciones de la ley que nos ocupa con la normativa vigente, se propician las modificaciones pertinentes.

Se invita a las instituciones académicas, federaciones y colegios profesionales, organismos nacionales, prestadoras de servicios y organizaciones de la comunidad vinculadas a la regularización dominial a suscribir convenios marco con la Autoridad de Aplicación, tendientes a la

*El Poder Ejecutivo
Nacional*



cooperación, colaboración y asistencia técnica, que dinamicen el cumplimiento del objeto de la presente ley.

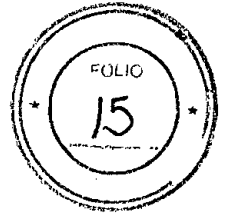
En virtud de los fundamentos expuestos precedentemente, se solicita a Vuestra Honorabilidad la pronta sanción del presente proyecto de ley.

Dios guarde a Vuestra Honorabilidad.

MENSAJE Nº 2018

Dr. ANIBAL DOMINGO FERNANDEZ
JEFE DE GABINETE DE MINISTROS

*El Poder Ejecutivo
Nacional*



EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA NACIÓN ARGENTINA, REUNIDOS EN CONGRESO,...

SANCIONAN CON FUERZA DE

LEY:

LEY FEDERAL DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL DE LA VIVIENDA FAMILIAR

CAPITULO I

INTERÉS SOCIAL

OBJETO

AUTORIDAD DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 1°.- Se declara de interés social la regularización dominial de inmuebles cuyo destino sea principalmente la vivienda única familiar de habitación permanente y/o la unidad productiva familiar, ubicados o no en barrios informales.

ARTÍCULO 2°.- Constituye el objeto de la presente ley la regularización dominial de la vivienda única familiar de habitación permanente y/o la unidad productiva familiar, ubicadas o no en barrios informales.

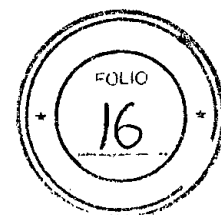
Todas las disposiciones de la presente se aplicarán únicamente a inmuebles cuyo destino sea principalmente la vivienda única familiar de habitación permanente y/o la unidad productiva familiar, ubicados o no en barrios informales cuya posesión se haya iniciado con anterioridad al 1° de enero de 2015.

ARTÍCULO 3°.- A los fines de la presente ley se entiende por:

- Vivienda Informal a toda aquella edificación cuyo uso principal es de habitación, y la fracción del inmueble donde ésta se encuentre emplazada,

El Poder Ejecutivo

Nacional



toda vez que el dominio del mismo no se encuentre formalizado a favor de sus habitantes.

- Unidad Productiva Familiar a aquella en la cual la familia reside y realice actividades laborales, comerciales o productivas, como fuente principal del sustento familiar.
- Barrios Informales a aquellos conglomerados que se encuentren emplazados sobre inmuebles cuyo destino principal sea la vivienda familiar única de habitación permanente y/o de unidad productiva familiar, aun cuando se encuentren constituidos con trama urbana irregular, construcciones precarias e infraestructura irregular o inexistente, y cuyos habitantes no cuenten en su mayoría con títulos de propiedad del inmueble.

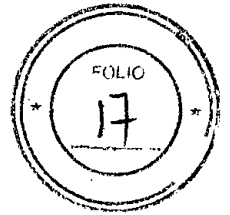
ARTÍCULO 4°.- La Autoridad de Aplicación será establecida por el PODER EJECUTIVO NACIONAL en la reglamentación.

ARTÍCULO 5°.- La Autoridad de Aplicación deberá formular, implementar y evaluar las políticas, planes y programas que se requieran para el fiel cumplimiento de lo dispuesto en la presente, como así también dotar a los inmuebles de infraestructura y servicios básicos necesarios para un hábitat adecuado.

ARTÍCULO 6°.- Invítase a las provincias, los municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherir al presente régimen.

ARTÍCULO 7°.- Las provincias, los municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires determinarán sus respectivas autoridades de aplicación de la presente. Asimismo, dictarán las normas reglamentarias y procedimientos para su

El Poder Ejecutivo
Nacional



cumplimiento, teniendo en cuenta las normas de planeamiento urbano correspondientes a cada jurisdicción y procediendo en su caso a un reordenamiento urbano adecuado a los efectos de la presente.

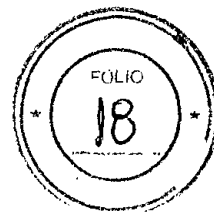
CAPITULO II

CREACIÓN DEL REGISTRO NACIONAL DE BARRIOS
Y VIVIENDAS INFORMALES

ARTÍCULO 8°.- Créase el Registro Nacional de Barrios y Viviendas Informales con el objeto de dar cuenta de la ubicación geográfica de los inmuebles en los que se emplazan los barrios informales, la información acerca de la titularidad de dominio de los mismos, la distribución espacial de las viviendas, la cantidad de familias que las habitan y sus datos, y toda otra información que se considere necesaria a los efectos de la presente. Los requisitos para la inscripción en el Registro y toda otra disposición referida a su funcionamiento serán determinados por la reglamentación de esta ley.

ARTÍCULO 9°.- Las provincias, los municipios, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, las familias ocupantes y/o sus organizaciones representativas, así como también cualquier particular, podrán solicitar la incorporación al Registro Nacional de Barrios y Viviendas Informales de todos aquellos barrios y viviendas que consideren oportuno, solicitud que deberá ser acompañada de un informe circunstanciado y de toda otra información que el decreto reglamentario establezca y/o la Autoridad de Aplicación considere necesaria a tal fin.

CAPITULO III



CREACIÓN DEL CONSEJO FEDERAL
PARA LA REGULARIZACIÓN DOMINIAL

ARTÍCULO 10.- Créase el CONSEJO FEDERAL PARA LA REGULARIZACIÓN DOMINIAL en el ámbito de la JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS, integrado por un representante de la Autoridad de Aplicación, que presidirá el organismo, y garantizando la participación de representantes de cada una de las provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

ARTÍCULO 11.- Son funciones del CONSEJO FEDERAL PARA LA REGULARIZACIÓN DOMINIAL:

- a) Asesorar a la Autoridad de Aplicación en todo cuanto ésta lo requiera o resulte necesario a los fines del cumplimiento de la presente.
- b) Contribuir al desarrollo federal de las acciones de regularización dominial.
- c) Optimizar el empleo de recursos humanos, económicos y tecnológicos de los distintos organismos e instituciones vinculados a la actividad de regularización dominial en la Argentina.
- d) Realizar un seguimiento y evaluar los resultados logrados con la aplicación de las políticas y acciones propuestas.
- e) Promover y convocar la constitución de Consejos Regionales para la Regularización Dominial, conformados por profesionales, autoridades y organismos de las provincias que integran cada región del país.
- f) Dictar su reglamento interno.

El Poder Ejecutivo
Nacional



ARTÍCULO 12.- El Consejo se reunirá ordinariamente por lo menos DOS (2) veces cada año calendario. La convocatoria a las reuniones corresponderá en todos los casos al presidente. Podrán además celebrarse reuniones extraordinarias a iniciativa del presidente, o cuando lo soliciten no menos de la mitad de los representantes del Consejo, con indicación del temario y antelación suficiente para su oportuna convocatoria.

CAPITULO IV

MECANISMOS DE INTERVENCIÓN

Y PROMOCIÓN DE LA REGULARIZACIÓN DOMINIAL

ARTÍCULO 13.- La Autoridad de Aplicación, en consulta no vinculante con el CONSEJO FEDERAL PARA LA REGULARIZACIÓN DOMINIAL y teniendo en cuenta el Registro Nacional de Barrios y Viviendas Informales, implementará regímenes y programas tendientes a posibilitar la regularización dominial de viviendas únicas familiares de ocupación permanente, a través de los siguientes mecanismos:

- a) La adquisición directa, y/o la transferencia a las provincias, los municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de los recursos necesarios para la compra, de inmuebles donde se emplacen barrios informales, que sean o hayan sido alcanzados por leyes de expropiación con destino a sus actuales habitantes, sancionadas por los poderes legislativos provinciales, los concejos deliberantes municipales y/o por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con anterioridad al 1° de enero de 2015;

El Poder Ejecutivo

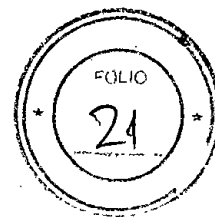
Nacional



- b) La adquisición directa, y/o la transferencia de los recursos necesarios para la compra a las provincias, los municipios y/o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de inmuebles donde se emplacen barrios informales sujetos a controversias judiciales o extra judiciales entre sus poseedores y los titulares de dominio, cuando correspondiere, a través del acuerdo con los propietarios, siempre que dichas controversias se hayan entablado con anterioridad al 1° de enero de 2015, a efectos de su regularización dominial en favor de sus habitantes.
- c) La adquisición directa, y/o la transferencia de los recursos necesarios para la compra a las provincias, los municipios y/o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de aquellos inmuebles que resulten indispensables para las relocalizaciones necesarias, por motivos de ordenamiento urbano, a los efectos de implementar los procesos de regularización de los barrios incluidos en el Registro Nacional de Barrios y Viviendas Informales.
- d) La realización, ya sea mediante su acción directa y/o la transferencia de los recursos necesarios para su ejecución a las provincias, los municipios y/o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de obras de infraestructura básica, cuando resulten indispensables para la aprobación de los planos de subdivisión de los inmuebles referidos en los incisos a) y b). Dichas obras podrán asimismo ser realizadas por cooperativas de trabajo u otras organizaciones de la comunidad vinculadas a la regularización dominial y

El Poder Ejecutivo

Nacional



el hábitat, mediante la transferencia por parte de la Autoridad de Aplicación de los recursos necesarios;

- e) La transferencia a las provincias, los municipios y/o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de recursos tendientes a crear, dinamizar y estimular la implementación de áreas locales específicas con carácter social y abocadas a la regularización dominial de barrios y viviendas informales cuyo destino sea principalmente la vivienda única familiar de habitación permanente y/o la unidad productiva familiar, en el marco de la normativa vigente y/o que se dicte a iguales efectos;
- f) La transferencia a las provincias, los municipios y/o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de recursos destinados a abordar las tareas necesarias e indispensables para alcanzar la regularización dominial, en favor de sus habitantes, de aquellos inmuebles donde se emplacen barrios o viviendas informales cuyo destino sea la vivienda familiar y/o la unidad productiva familiar. Dichos recursos pueden también transferirse a instituciones académicas, federaciones y colegios profesionales, y organizaciones de la comunidad vinculadas a la regularización dominial. En caso de que las circunstancias así lo aconsejen, se podrá asistir a los beneficiarios del régimen a fin de afrontar la contribución especial establecida en el artículo 9° de la Ley N° 24.374.

ARTÍCULO 14.- Con carácter previo a las transferencias de recursos, la Autoridad de Aplicación deberá suscribir con las provincias, los municipios y/o la Ciudad

El Poder Ejecutivo

Nacional



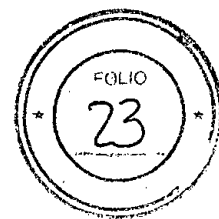
Autónoma de Buenos Aires, según corresponda, convenios bilaterales de adhesión al presente régimen, y convenios específicos, en los que se establecerán, en función de los objetivos determinados en el artículo 2° de la presente, los recursos financieros que se asignarán para su cumplimiento y los mecanismos de evaluación destinados a verificar su correcta asignación.

ARTÍCULO 15.- Las adquisiciones de inmuebles referidas en los incisos a), b) y c) del artículo 13 se registrarán por las siguientes disposiciones:

- a. La tasación será realizada con la presunción de que las mejoras existentes han sido realizadas por los ocupantes;
- b. El precio de compra en ninguna circunstancia superará la tasación oficial de la jurisdicción correspondiente o la que establezca al efecto el Tribunal de Tasaciones de la Nación, siempre que la Autoridad de Aplicación así lo determine.
- c. En caso de subasta por quiebra de inmuebles ocupados de manera irregular, la Autoridad de Aplicación y las provincias, los municipios y/o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, según corresponda, quedarán facultadas a igualar, sin superar la tasación oficial de la jurisdicción correspondiente o la que establezca a tal efecto el Tribunal de Tasaciones de la Nación siempre que la Autoridad de Aplicación así lo determine, el precio de subasta, debiendo el juez que entiende en el proceso otorgarles prioridad en la compra.
- d. Los procesos de regularización dominial de aquellos inmuebles donde se desarrollen actividades de agricultura familiar se implementarán en coordinación con el régimen establecido en el artículo 18 de la Ley N° 27.118.

El Poder Ejecutivo

Nacional



ARTÍCULO 16.- Una vez adquirido el inmueble en los términos de los incisos a), b) y c) del artículo 13, regirán las siguientes disposiciones:

a. Las provincias, los municipios y/o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, según corresponda, realizarán las tareas específicas de regularización dominial a favor de las familias beneficiarias. En caso de ser necesario, dichas jurisdicciones garantizarán mecanismos de participación y de acceso a la información de la población directamente involucrada en el proceso de regularización, incorporando en todo el desarrollo del proceso a las organizaciones sociales representativas de los beneficiarios, a organizaciones no gubernamentales de acompañamiento y, a unidades académicas con experiencia en la materia, todo lo cual constará en los convenios aludidos.

b. Las escrituras traslativas de dominio a favor de los adjudicatarios serán otorgadas por el organismo competente de las provincias, los municipios y/o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, según corresponda, a los NOVENTA (90) días de producida la aprobación e inscripción de la subdivisión y/o de producida la adjudicación, libre de gravamen y exentas del Impuesto al Acto, impulsando el acogimiento de los adjudicatarios al régimen de protección a la vivienda establecido en el Libro Primero, Título III, Capítulo 3 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Las tramitaciones administrativas, mensuras, subdivisiones, escrituración e implementación del régimen se realizarán en un marco de gratuidad a favor de los adjudicatarios.

El Poder Ejecutivo

Nacional



c. Las provincias, los municipios y/o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, según corresponda, adjudicarán un lote generado a partir de la subdivisión de los inmuebles a cada núcleo familiar, y sus dimensiones garantizarán las condiciones mínimas ambientales y de habitabilidad. Cuando se cumplan las condiciones o cuando los propios beneficiarios así lo acuerden, podrá adjudicarse un lote a más de un grupo familiar, en carácter intuitu personae.

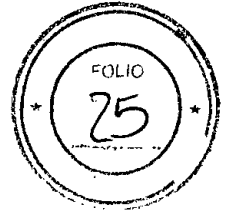
d. Serán adjudicatarios de los lotes aquellos ocupantes que reúnan los siguientes requisitos:

1. Detentar una ocupación pública, de buena fe, permanente y pacífica del inmueble, con anterioridad al 1° de enero de 2015.
2. Destinar el inmueble a vivienda familiar y/o unidad productiva familiar.
3. Que ninguno de los miembros del grupo familiar conviviente posea inmuebles a su nombre, ni sea adjudicatario de otro inmueble bajo cualquier otro régimen.
4. Todo otro requisito que disponga la reglamentación pertinente.

e. La violación y/o incumplimiento de lo establecido en el inciso anterior ocasionará:

1. La pérdida de todo derecho sobre el inmueble con la reversión de su dominio a favor del otorgante, según corresponda.
2. La prohibición de ser adjudicatario de otro inmueble en el marco de las acciones del artículo 13.
3. Toda otra disposición establecida en la reglamentación de la presente.

El Poder Ejecutivo Nacional



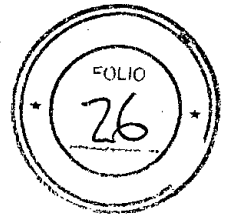
f. En caso de que en el inmueble de que se trate existieran espacios no habitados, éstos podrán ser adjudicados a organizaciones barriales para asiento de su sede y/o destinadas a equipamiento comunitario, al momento de producirse la correspondiente subdivisión en parcelas.

g. El monto total a abonar por parte de cada adjudicatario por la fracción que ocupa, resultante de la subdivisión, estará determinado por el valor por metro cuadrado abonado al momento de la adquisición. En ningún caso el precio total de venta a los adjudicatarios podrá exceder la suma equivalente a la de VEINTIOCHO (28) jubilaciones mínimas mensuales, otorgándose planes de pago de CIENTO OCHENTA (180) cuotas mensuales consecutivas, con una tasa de interés compensatorio del CUATRO POR CIENTO (4%) anual. El sistema de amortización a utilizar será el francés.

La cuota mensual no podrá exceder el DIECINUEVE POR CIENTO (19%) del haber mínimo jubilatorio, quedando la Autoridad de Aplicación, las provincias, los municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, según corresponda, facultadas a otorgar planes de pagos de hasta DOSCIENTAS CUARENTA (240) cuotas cuando por el cumplimiento de dicho tope resulte necesario o las condiciones personales, sociales y familiares del adquirente así lo aconsejen. El adjudicatario podrá solicitar la fijación de un monto superior para cada una de las cuotas, como así también la reducción del plazo mínimo de pago o la cancelación anticipada de la deuda, sin que ello signifique la imposición de multa alguna.

El Poder Ejecutivo

Nacional

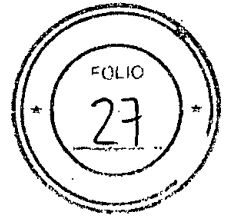


h. La determinación del monto que se requiera para afrontar cada uno de los pasos necesarios en el proceso de regularización de los inmuebles será realizada por las provincias, los municipios y/o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, según corresponda, y en ningún caso se superará el precio tope establecido por la Autoridad de Aplicación por tipo de tarea y jurisdicción, en función de las características geográficas y las normativas locales.

ARTÍCULO 17.- En lo relativo a las causas de desalojo que se refieran a los inmuebles comprendidos en el objeto de la presente, se invita a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adaptar sus leyes procesales, según corresponda, a los siguientes criterios:

- a) Con carácter previo a la ejecución de medidas de lanzamiento, el Juez deberá notificar al área de regularización dominial de los organismos provinciales, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y municipales o, ante su inexistencia, al Área de Desarrollo Social y/o Humano de la jurisdicción de que se trate, a los efectos de que indiquen si cuentan con proyectos de intervención tendientes a solucionar la situación de vulnerabilidad de las familias involucradas.
- b) La Autoridad de Aplicación y las autoridades locales podrán solicitar la suspensión del lanzamiento por el término de CIENTO OCHENTA (180) días a fin de proponer fórmulas de solución alternativa al conflicto suscitado;
- c) La Autoridad de Aplicación y las autoridades locales podrán proponer la compra de los inmuebles a desalojar, en forma directa o por financiamiento a la autoridad

El Poder Ejecutivo
Nacional



local en el marco de los programas específicos que se creen en la reglamentación de la presente.

CAPITULO V

COMPRA DE INMUEBLES

POR PARTE DEL ESTADO NACIONAL

ARTÍCULO 18.- En el marco de lo establecido por los Decretos N° 1382/12 y N° 1416/13, instrúyese a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, a establecer el procedimiento de adquisición de inmuebles por parte del Estado Nacional en los casos previstos por los incisos a), b) y c) del artículo 13 de la presente.

Los inmuebles serán adquiridos con presupuesto de la Autoridad de Aplicación y quedarán afectados a su órbita de gestión.

CAPITULO VI

CREACIÓN DEL FONDO PERMANENTE

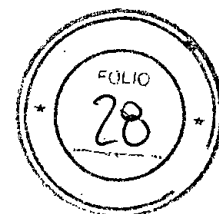
DE REGULARIZACION DOMINIAL

ARTÍCULO 19.- Créase, en el ámbito de la Autoridad de Aplicación, el Fondo Permanente para la Regularización Dominial de Barrios y Viviendas Informales cuyo destino sea principalmente la vivienda única familiar de habitación permanente y/o la unidad productiva familiar, el que se compondrá de:

- A. El recupero producido por las ventas de inmuebles en el marco de regularización dominial de barrios y viviendas informales cuyo destino sea principalmente la vivienda única, familiar de habitación permanente y/o la

El Poder Ejecutivo

Nacional



unidad productiva familiar, sobre inmuebles de dominio del Estado Nacional que realice la Autoridad de Aplicación.

- B. Las partidas que anualmente asigne la Ley de Presupuesto con fondos provenientes del Tesoro Nacional.
- C. Los recursos de afectación específica que eventualmente se creen.
- D. Otros ingresos que oportunamente se establezcan.

Dicho fondo estará destinado a satisfacer todas las acciones, regímenes y programas de regularización dominial de barrios y viviendas informales.

CAPITULO VII

INTEGRACIÓN NORMATIVA

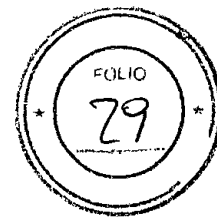
ARTÍCULO 20.- Modifícanse los artículos 2° y 4° de la Ley N° 21.890, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

ARTÍCULO 2°.- Corresponde a la Escribanía General del Gobierno de la Nación:

- a) Ejercer la titularidad del Registro Notarial del Estado Nacional;
- b) Conservar y custodiar las declaraciones juradas patrimoniales de los funcionarios de la Administración Pública Nacional de acuerdo con lo que dispusieren las normas vigentes en la materia;
- c) Registrar y archivar los títulos de propiedad de los inmuebles pertenecientes al Estado Nacional;
- d) Realizar actos notariales extra protocolares en los que el Estado Nacional tuviere interés;

El Poder Ejecutivo

Nacional



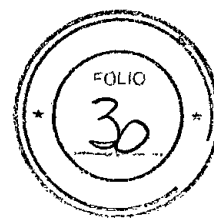
- e) Intervenir, a solicitud de organismos nacionales, en todas aquellas regularizaciones dominiales y escrituraciones que sean declaradas de interés social por los organismos nacionales, por actos onerosos o gratuitos, en el marco de las normas nacionales y provinciales vigentes en la materia;
- f) Intervenir en la constitución del régimen de protección a la vivienda establecido en el Libro Primero, Título III, Capítulo 3, del Código Civil y Comercial de la Nación en todas aquellas regularizaciones dominiales y escrituraciones que sean declaradas de interés social por los organismos nacionales, por actos onerosos o gratuitos, en el marco de las normas nacionales y provinciales vigentes en la materia;
- g) Llevar registro de las escrituras de interés social que formalizara.

ARTÍCULO 4°.- Bajo la responsabilidad del Escribano General, actuarán SEIS (6) Escribanos Adscriptos, quienes serán designados por el MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS. Actuarán con el titular, en las mismas funciones notariales, y lo reemplazarán interinamente en caso de renuncia, licencia, ausencia o impedimento. A solicitud del Escribano General, podrá designarse mayor número de escribanos adscriptos cuando razones de funcionalidad del organismo así lo requieran.

ARTÍCULO 21.- Incorpórase como artículo 17 bis de la Ley N° 21.890, el siguiente texto:

El Poder Ejecutivo

Nacional



ARTÍCULO 17 bis.- Las regularizaciones dominiales y escrituraciones de interés social en que intervenga la Escribanía quedarán exentas del pago de aranceles, tasas y sellados. Las escrituras públicas otorgadas podrán ser inscriptas en los respectivos registros de la propiedad, aun cuando sobre el bien a transferir pesen deudas de impuesto inmobiliario, tasas generales o de servicios.

ARTÍCULO 22.- Incorporase como artículo 17 ter de la Ley N° 21.890, el siguiente texto:

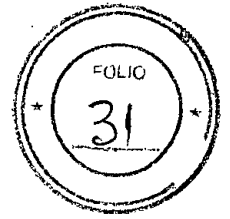
ARTÍCULO 17 ter.- Invítase a las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherir a las exenciones establecidas en el artículo precedente, y establecer beneficios fiscales e impositivos en las escrituras traslativas de dominio en las que intervenga la Escribanía General del Gobierno de la Nación.

ARTÍCULO 23.- Modifícanse los artículos 1°, 2° y 4° de la Ley N° 23.967, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

ARTÍCULO 1°.- Las tierras ocupadas por viviendas permanentes, que sean propiedad del Estado Nacional, sus empresas y entes descentralizados o de otro ente donde el Estado Nacional tenga participación total o mayoritaria de capital o en la formación de las decisiones societarias podrán ser transferidas a los Estados provinciales, sus municipios, la Ciudad de Autónoma de Buenos Aires o las entidades asociativas legalmente constituidas que representen a la totalidad de los habitantes. Asimismo, podrán ser transferidas con destino a sus actuales ocupantes.

El Poder Ejecutivo

Nacional



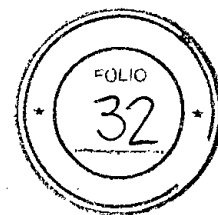
Dichas ventas tendrán el carácter de *intuitu personae*, resultando nula las cesiones de las mismas en caso contrario, excepto en los casos en que la Autoridad de Aplicación convalide dichas cesiones basándose en la situación de vulnerabilidad de los adquirentes.

ARTÍCULO 2º: El precio de venta será fijado por el Tribunal de Tasaciones de la Nación, sin tomar en cuenta en los casos de tierras ocupadas las mejoras construidas por sus habitantes. Por tratarse de situaciones de interés social dichas tasaciones serán realizadas sin cargo por el Tribunal de Tasaciones de la Nación.

En ningún caso el precio de venta podrá exceder la suma equivalente a la de VEINTIOCHO (28) jubilaciones mínimas mensuales, otorgándose planes de pago de CIENTO OCHENTA (180) cuotas mensuales consecutivas, con una tasa de interés compensatorio del CUATRO POR CIENTO (4%) anual. El sistema de amortización a utilizar será el francés.

La cuota mensual no podrá exceder el DIECINUEVE POR CIENTO (19%) del haber mínimo jubilatorio, quedando la Autoridad de Aplicación, las provincias, sus municipios, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, o las entidades asociativas legalmente establecidas que representen a la totalidad de los habitantes facultadas a otorgar planes de pagos de hasta DOSCIENTAS CUARENTA (240) cuotas cuando por el cumplimiento de dicho tope resulte necesario o las condiciones personales, sociales y familiares del adquirente así lo aconsejen. El adjudicatario podrá solicitar la fijación de un monto superior para cada una de las

El Poder Ejecutivo Nacional



cuotas, como así también la reducción del plazo mínimo de pago o la cancelación anticipada de la deuda, sin que ello signifique la imposición de multa alguna.

ARTÍCULO 4º.- Las tierras incluidas en los listados realizados por las Provincias, sus Municipios o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, serán evaluadas por la Autoridad de Aplicación, con intervención posterior, en un plazo de NOVENTA (90) días, de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, en cumplimiento con lo establecido en los Decretos N° 1382/12 y N° 1416/13. La denegatoria de la afectación de los inmuebles contenidos en los listados propuestos por la Autoridad de Aplicación solo podrá fundarse en el uso efectivo del organismo donde reviste y/o en un proyecto de utilización de interés general, pudiendo en su caso ofrecer otro inmueble de libre disponibilidad en la jurisdicción.

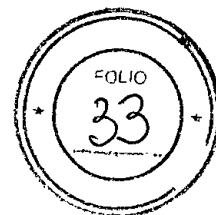
ARTÍCULO 24.- Modifícanse los artículos 1º y 8º de la Ley N° 24.374, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

ARTÍCULO 1º.- Gozarán de los beneficios de esta ley los ocupantes que, con buena fe, acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante TRES (3) años con anterioridad al 1º de enero de 2015, respecto de inmuebles edificados que tengan como destino principal la vivienda única familiar de habitación permanente y/o la unidad productiva familiar, y reúnan las características previstas en la reglamentación.

En las mismas condiciones podrán acceder a estos beneficios los agricultores familiares respecto del inmueble rural donde residan y produzcan.

El Poder Ejecutivo

Nacional



ARTÍCULO 8°.- La inscripción registral a que se refiere el inciso e) del artículo 6° se convertirá de pleno derecho en dominio perfecto transcurrido el plazo de CINCO (5) años contados a partir de su registración. Los titulares de dominio y/o quienes se consideren con derecho sobre los inmuebles que resulten objeto de dicha inscripción podrán ejercer las acciones que correspondan inclusive, en su caso, la de expropiación inversa, hasta que se cumpla el plazo aludido.

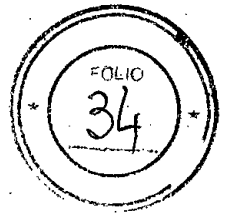
Las provincias dictarán las normas reglamentarias y disposiciones catastrales y registrales pertinentes para la obtención de la escritura de dominio o título.

ARTÍCULO 25.- Modifícanse los artículos 1° y 2° de la Ley N° 20.396, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

ARTÍCULO 1°.- El dominio de inmuebles que hubiere adquirido o adquiere el Estado Nacional por el modo establecido en el artículo 1899 del Código Civil y Comercial de la Nación, será documentado e inscripto como se determina en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 2°.- La posesión ejercida por la Administración central o sus reparticiones descentralizadas o autárquicas, y en su caso por sus antecesores, deberá surgir de informes de los respectivos organismos donde se especificará el origen de la posesión y el destino o afectación que haya tenido el inmueble poseído, agregando los antecedentes que obren en poder de la administración. Cada inmueble será descripto con su ubicación, medidas y linderos en la Resolución emanada de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, que declarará en cada caso la prescripción adquisitiva operada.

El Poder Ejecutivo
Nacional



ARTÍCULO 26.- Modificase el artículo 1° de la Ley N° 21.477, modificado por la Ley N° 24.320, el que quedará redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 1°.- El dominio de inmuebles que hubieren adquirido o adquieran los Estados provinciales, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los municipios por el modo establecido en el artículo 1899 del Código Civil y Comercial de la Nación, será documentado e inscripto como se determina en el artículo siguiente.

CAPÍTULO VIII

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 27.- Invítase a las instituciones académicas, federaciones y colegios profesionales, organismos nacionales, prestadoras de servicios y organizaciones de la comunidad vinculadas a la regularización dominial a suscribir convenios marco con la Autoridad de Aplicación, tendientes a la cooperación, colaboración y asistencia técnica, que dinamicen el cumplimiento del objeto de la presente ley.

ARTÍCULO 28.- Facultase a la Autoridad de Aplicación a celebrar los convenios referidos en el artículo 14 y en el artículo 27 de la presente.

ARTÍCULO 29.- Fijase un plazo de NOVENTA (90) días para la reglamentación de la presente.

ARTÍCULO 30.- Comuníquese al PODER EJECUTIVO NACIONAL.



Dr. ANIBAL DOMINGO FERNANDEZ
JEFE DE GABINETE DE MINISTROS

