

|                              |             |                 |
|------------------------------|-------------|-----------------|
| PODER LEGISLATIVO<br>FORMOSA |             |                 |
| HORA                         | 30 AGO 2022 | FOJAS<br>UTILES |
| 9                            |             | 05              |
| EXPTE.:                      | 193         |                 |
| MESA DE ENTRADAS - SALIDAS   |             |                 |

FORMOSA, 29 de agosto de 2022.-  
Nota Nro: 103/2022.-

Señor  
**PRESIDENTE NATO LEGISLATURA PROVINCIAL**  
**Dr EBER WILSON SOLIS**  
**Su Despacho-**

Me dirijo al señor Presidente Nato, en mi carácter de Diputado Provincial, con el objeto de elevar adjunto a la presente, el Proyecto de Ley de mi autoría que versa sobre la regularización Dominial de bienes inmuebles abarcados en la órbita del IPV Formosa, a sus efectos.

Sin otro particular, saludo a usted Atte.-

  
RAMIREZ ENRIQUE EDUARDO  
DIPUTADO PROVINCIAL



HONORABLE LEGISLATURA FORMOSA  
FRENTE AMPLIO FORMOSEÑO

**PROYECTO DE LEY**  
**LA HONORABLE LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE FORMOSA**  
**SANCIONA CON FUERZA DE LEY**

**PROYECTO DE LEY DE REGULARIZACION DOMINIAL**

**Artículo 1ro:** Créase la operatoria de regularización dominial de los bienes inmuebles correspondientes a conjuntos urbanos abarcados en la órbita del Instituto Provincial de la Vivienda de la Provincia de Formosa (I.P.V.), los módulos habitacionales realizados por los Municipios y por la Provincia de Formosa a través de los distintos Ministerios y programas, que estén pendientes de escrituración a la fecha de promulgación de la presente Ley y cuya ocupación actual no sea ostentada por los adjudicatarios oficialmente registrados.-

**Artículo 2do:** La Autoridad de Aplicación de la presente Ley será el Instituto Provincial de la Vivienda de la Provincia de Formosa (I.P.V.), con convenio y colaboración con los municipios según el caso. -

**Artículo 3ro:** La regularización dominial prevista en la presente Ley, no exime al Poder Ejecutivo de la obligación de efectivizar todas las obras, mejoras y condiciones previstas en las leyes particulares preexistentes y vigentes, respecto de los inmuebles referidos en el Artículo 1ro. -

**Artículo 4to:** Previo al otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio de los inmuebles comprendidos en el Artículo 1ro, el I.P.V., el Ministerio de la Comunidad y/o Municipios en su caso, deberán regularizar el aspecto técnico administrativo de los mismos y proceder a su posterior adjudicación y/o venta en caso de corresponder, cuando se observen las siguientes situaciones:

- a. Ocupantes con contrato de depósito, cuidadores, tenedores y comodatarios que sean titulares de una autorización precaria para ocupar otorgada por alguno de los organismos mencionados en el Artículo 1ro.
- b. Ocupantes que hubieren suscripto un contrato de locación con el titular o los titulares de la unidad o sean poseedores de un permiso otorgado por ellos para

ocupar la vivienda sin autorización del I.P.V.; salvo que este permiso haya sido otorgado transitoriamente por razones de fuerza mayor.

- c. Ocupantes que originalmente hayan integrado el grupo familiar declarado por el adjudicatario titular; o que formen parte del mismo hasta el primer grado de parentesco.
- d. Ocupantes de unidades que hubieran suscripto un contrato de locación con un segundo o ulterior ocupante de la misma, sin la autorización ni el consentimiento del I.P.V. de la transferencia realizada al adjudicatario originario y/o de la celebración de dicho contrato de locación.
- e. Ocupantes sin título alguno, que acrediten la posesión actual de la vivienda mediante acto legítimo por el término de DOS (2) años, conforme a los medios probatorios que por vía reglamentaria se establezcan y sobre los cuales no obren, a la fecha de la presente, reclamo formal alguno, por parte de los adjudicatarios originales.
- f. Ocupantes que hubiesen convivido con el adjudicatario originario por un lapso no menor a DOS (2) años y hayan recibido trato de familiar y/o concubino, siempre que no obste lo pautado en el inciso c).

En los casos en que existiera controversia de derechos, no será de aplicación lo escrito en el presente Artículo, hasta tanto se resuelva la misma. -

**Artículo 5to:** Los ocupantes que se encuentren dentro de las prescripciones de los artículos anteriores deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Ser argentino nativo, naturalizado o por opción con documento nacional de identidad.
- b. No poseer vivienda propia ni ser adjudicatario de algún otro plan de viviendas.
- c. El grupo familiar deberá acreditar ingresos suficientes para solventar el pago de las cuotas de amortización del crédito. Por su parte el I.P.V., Ministerio de la Comunidad o municipio queda facultado para otorgar los plazos crediticios extraordinarios que fueran necesarios para el cumplimiento del presente requisito, en aquellos supuestos en que los beneficiarios demuestren no poder cumplir con lo normado en este inciso, según lo establezca la reglamentación de la presente.
- d. En todos los casos, la ocupación tiene que revestir el carácter de continua, efectiva, actual, pública y pacífica del inmueble en carácter de vivienda única, familiar y permanente, habitar efectivamente el inmueble y no debe existir reclamo alguno de los adquirentes originales, respecto del bien., Estas condiciones serán verificadas por el I.P.V., Ministerio de la Comunidad y Municipio. -

**Artículo 6to:** La autoridad de aplicación deberá notificar en el último domicilio registrado y publicar por lo menos por TRES (3) días en por lo menos DOS (2) medios masivos de comunicación, las disposiciones de la presente ley a los efectos de garantizar la debida y oportuna información a los adquirentes originales del inmueble, registrados

en el I.P.V., Ministerio de la Comunidad y Municipio, o que cuenten con documentación probatoria de tal condición. -

**Artículo 7mo:** La autoridad de aplicación determinará las formas y condiciones en que los ocupantes deberán acreditar el cumplimiento de los recaudos establecidos por la presente Ley. -

**Artículo 8vo:** Simultáneamente con la transferencia del dominio a favor del adjudicatario, se constituirá hipoteca en primer grado a favor del I.P.V., Ministerio de la Comunidad y Municipios. El monto de la deuda hipotecaria será el que resulte de descontar del "precio definitivo de la vivienda" conforme al artículo siguiente de la presente Ley, las sumas que hayan sido efectivamente pagadas según las constancias obrantes en la repartición o que acredite el adjudicatario, o los ocupantes definidos en el artículo 4º de la presente Ley, actualizados conforme a la legislación vigente. -

**Artículo 9no:** El "precio definitivo de las viviendas" que conforman los distintos núcleos habitacionales que trata la presente ley, será determinado por la autoridad de aplicación conforme la normativa vigente. -

**Artículo 10mo:** Corresponde al Instituto Provincial de la Vivienda, Ministerio de la Comunidad y Municipios subsanar aquellos vicios constructivos que tuvieran las unidades objeto de la presente Ley. -

**Artículo 11ro:** Autorízase al I.P.V., Ministerio de la Comunidad y Municipios a adoptar las medidas conducentes a facilitar el registro de planos de los bienes comprendidos por la presente. En tal sentido en los casos en que los mismos sean afectados por una mensura particular y/o al régimen de la Ley Nacional 13.512 (propiedad horizontal), en el plano a ejecutar en el respectivo trámite se volcarán solamente las construcciones financiadas por el I.P.V. Las ampliaciones y/o mejoras existentes al momento de la mensura se consignarán en las notas de los respectivos planos.

La autorización comprende a las siguientes:

- a. Registro del plano de mensura particular con subdivisión sin exigir el acotamiento de los perfiles de construcción y relevamiento de los hechos interiores existentes y en todos los casos en que estén involucradas construcciones de viviendas de interés social.
- b. Registro del plano de mensura y división por el régimen de la Ley Nacional 13.512 # (propiedad horizontal) sin exigir el cotejo con el Plano de Obra en lo que respecta a las viviendas existentes, representándose solamente la silueta de los polígonos cubiertos, semicubiertos y descubiertos de las mismas, por lo que no será necesaria la representación de la distribución interna de la planta y en todos los casos en que estén involucradas construcciones de viviendas de interés social. -



## FUNDAMENTOS

Pasaron más TREINTA Y TRES (33) años y en la provincia por medio del Instituto Provincial de la Vivienda se adjudicaron en ventas cerca de 57000 viviendas construidas por medio del Plan Nacional de la Vivienda (FONAVI), las cuales fueron adjudicadas sin que los vecinos puedan tener aun sus títulos de propiedad que les garanticen seguridad jurídica sobre sus viviendas, generando así el propio Gobierno un estado colectivo de inseguridad jurídica. -

Situación está que amerita que desde el Gobierno Provincial se cree un **programa especial de saneamiento con el fin de regularización dominial**, que tendrá como objetivo facilitar los medios técnicos legales mediante la confección y aprobación de los planos de mensuras para que las familias que ocupan las viviendas adjudicadas de los Barrio construidos con intervención directa de la Provincia, Nación o Municipio y que a la fecha de la aprobación de este proyecto no posean aun el título de propiedad.-

Con esta iniciativa se busca regularizar la tenencia precaria de las viviendas construidas por el Estado a los efectos de otorgar seguridad jurídica mediante la aprobación técnica administrativa de los certificados catastrales y planos de mensuras exigidos para que la Provincia les puede otorgar las Escritura Traslativa de Dominio a favor de las familiar que llevan tanto tiempo esperando que se les regularicen legalmente sus viviendas construidas con un carácter social cuyo destino era el de casa habitación única y permanente.-

Estas Viviendas financiadas con Fondos Nacionales (FONAVI) administrados por la Provincia de Formosa y adjudicados a familias de bajos recursos económicos y en situación de vulnerabilidad habitacional durante las últimas cuatro décadas. -

Que, desde entonces los familiares transitan por engorrosos trámites administrativos, sin poder sortear la valla para muchos infranqueable que es contar con los estudios y confección de certificaciones y aprobación de los planos de mensura por los elevados costos que los mismos les demandan. -

**Para ello es necesario establecer una exención en el pago de los costos y costas para la realización de los estudios y confección de certificaciones y planos de mensura que deben presentar. -**

Se trata de un programa que tiene un estricto sentido social porque se orienta a personas que, durante décadas y por diferentes motivos, se les dificultó acceder a tener

los papeles en regla, y concretar así el deseo de tener la tan ansiada titularidad de sus viviendas. -

Muchas de éstas viviendas que fueron asignadas conforme la normativa aplicable se debieron escriturar a favor de sus adjudicatarios en ventas dentro del ciento ochenta (180) días de su ocupación, Art. 14 de la ley nacional FONAVI, situación que el Estado Provincial por medio del I.P.V., nunca cumplió a pesar de haber excedido con creces los plazos legales para hacerlo. -

Tampoco se ha cumplido con la obligación de informar a los vecinos adjudicatarios cuales son las razones que motivan dicho incumplimiento, a pesar de que en la mayoría de los casos ya abonaron el total de las cuotas establecidas como recupero, obteniendo con ello el pago total y cancelatorio de las unidades habitacionales en cuestión. -

También es importante que los módulos habitacionales construidos por la municipalidad o por el ministerio de la comunidad, sean incluidos en esta ley y se realicen los trámites pertinentes a los fines de escriturar los módulos habitacionales. -

La regularización dominial es un aspecto fundamental de una política pública transformadora de integración social y urbana de los Barrios, que también apunta a mejorar y ampliar la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios libres y públicos, la eliminación de barreras urbanas, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el fortalecimiento de las actividades económicas familiares, el redimensionamiento parcelario y la seguridad en la tenencia. Estas acciones son progresivas, integrales, participativas y llevarán mucho trabajo, pero lograrán mejorar la calidad de vida de ciento de miles de habitantes de nuestra provincia de Formosa. -

Es importante saber, no solo para poder definir políticas públicas en materia urbanísticas, sino también a los efectos de poner fin a la incertidumbre en la que viven los vecinos, perdiendo de vista el objeto de integración social urbana, que por medio de las políticas destinadas a dar una respuesta y solución al problema habitacional, la misma se culmina cuando las familias acceden al título de propiedad. -

Lo que puede parecerle una formalidad es en realidad la muestra de un proceso inconcluso en el que el Estado se desentiende antes de tiempo generando un impacto negativo importante en la vida de las personas que los reciben. El Instituto Provincial de Vivienda IPV de Formosa, debe acelerar el proceso de saneamiento legal dominial de todas las viviendas de interés social construidas y adjudicadas en ventas a las cuales solo les reza para su perfeccionamiento la entregar los Títulos de Propiedad a sus legítimos ocupantes. -


El Estado construye viviendas sociales para solucionar los problemas habitacionales de quienes más lo necesitan. Pero en lugar de entregarles una solución definitiva, los deja por negligencia, o impericia a la hora de administrar las políticas habitacionales, en un limbo legal, en el que sus adjudicatarios no son dueños de sus departamentos o casas. El hecho de ser legalmente dueño de la propiedad, tiene efectos en las decisiones que toman las personas y puede mejorar la calidad de vida. -


Así ha quedado demostrado en estudios realizados por la universidad Di Tella y la Universidad de Washington los cuáles son en su todo parte de estos fundamentos. -

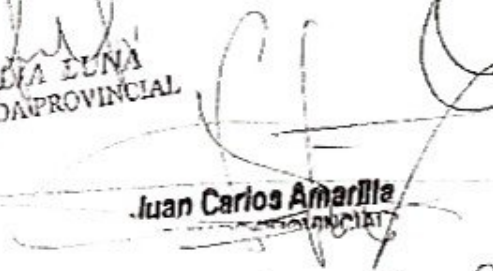
El Estado está en falta al no haber cumplido con el trámite de escrituración, a pesar que muchos de los habitantes de los barrios pagaron todas las cuotas de los planes de pago. -


El problema del acceso a la vivienda es uno de los problemas que existen en Formosa, y el segundo y no por eso menos importante es la seguridad jurídica que genera la imposibilidad de obtener los Títulos de Propiedad de la vivienda propia. -


Por todo lo expuesto solicito a mis pares el acompañamiento de a este Proyecto.

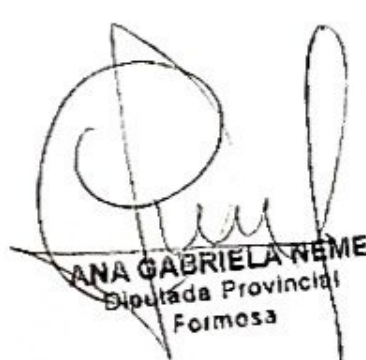
  
RAMIREZ ENRIQUE EDUARDO  
DIPUTADO PROVINCIAL


  
AGUSTINA VILLAGGI  
DIPUTADA PROVINCIAL

  
Juan Carlos Amarilla  
DIPUTADO PROVINCIAL

  
MIGUEL A. MONTOYA  
DIPUTADO PROVINCIAL

  
CARLA S. ZAISER  
DIPUTADA PROVINCIAL

  
ANA GABRIELA NEME  
Diputada Provincial  
Formosa

  
Dr. ADRIAN FLORO BOGADO  
Diputado Provincial