

**La Legislatura de la Provincia del Neuquén  
Sanciona con Fuerza de  
Ley:**

Artículo 1° Créase la Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable (ADUS), que funcionará bajo la órbita del Ministerio de Obras y Servicios Públicos u organismo que lo reemplace. En su calidad de ente autárquico de la Administración Pública provincial, tendrá competencia y capacidad para realizar todos los actos administrativos y negocios jurídicos que sean necesarios para el desarrollo de sus fines y el ejercicio pleno de sus facultades como persona jurídica de derecho público.

Artículo 2° La Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable (ADUS) tendrá como misión:

- a) Otorgar a los habitantes de la Provincia asistencia crediticia y/o financiera, que les posibilite construir o adquirir su vivienda propia y única, con la finalidad de satisfacer sus necesidades habitacionales. En ningún caso los proyectos que se presenten a consideración de la Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable (ADUS) para su financiación, podrán exceder los noventa metros cuadrados (90 m<sup>2</sup>) cubiertos a valores del mercado local en que se radiquen los mismos.
- b) Implementar mecanismos operacionales para potenciar y revalorizar el sector de la vivienda como factor vital y prioritario de progreso social y crecimiento económico, aprovechando su dinámica para reorientar los recursos destinados al sector y estimular su eficiente movilización.
- c) Asegurar, gestionar y/o concertar las acciones necesarias para que la labor de la misma armonice con el desarrollo urbano de las localidades de la Provincia, procurando brindar una mejor calidad de vida a los habitantes y satisfacer las expectativas de crecimiento local.
- d) Mantener el concepto de sustentabilidad del desarrollo habitacional y urbano en el largo plazo, a través de políticas de evolución gradual que articulen las aspiraciones de la sociedad y promuevan la vinculación de la renta generada por el sector y el aporte del Estado para el financiamiento de soluciones habitacionales en forma permanente.

Artículo 3° Para el cumplimiento de sus fines, la Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable (ADUS) se desenvolverá en el marco de las siguientes facultades y funciones:

- a) Otorgará créditos para la construcción y adquisición de vivienda única, como de otras soluciones habitacionales, ampliaciones y refacciones.
- b) Formulará la planificación política a seguir en materia de desarrollo urbano, sin afectar la autonomía municipal, destinada a precisar estrategias e identificar medios y modos de acción de rápida implementación para llegar con una oferta de programas en consonancia con las posibilidades socio-económicas de los distintos estratos poblacionales.
- c) Elaborará las políticas urbanísticas de interés provincial y de acceso a la vivienda propia, de mediano y largo plazo vinculadas al concepto de la sustentabilidad.

Determinará las propuestas de estrategia y formulará los grandes lineamientos alternativos para la misma.

- d) Desarrollará, a nivel de oferta al público, todas las propuestas o planes específicos consistentes con las políticas implementadas, las que deberán cubrir los diversos tipos de necesidades de los beneficiarios.
- e) Podrá planificar, diseñar, ejecutar, controlar y certificar por sí o a través del Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo (IPVU) o terceros, obras de programas habitacionales y sus correspondientes infraestructuras.
- f) Coordinará los distintos fondos a disposición de la Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable (ADUS) para el cumplimiento de sus fines, y los aplicará al financiamiento de las obras según sus características y destinos explícitos.
- g) Tendrá a su cargo la labor de gestión, cobro y recupero de las cuotas y deudas de viviendas adjudicadas y por adjudicar del Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo (IPVU) y la Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable (ADUS).
- h) Proveerá soluciones y atenderá prioritariamente las necesidades de los sectores en situación de desamparo, a fin de su acceso a una vivienda digna a través del Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo (IPVU), asignando las partidas necesarias a tales efectos.
- i) Podrá participar con recursos y/o bienes en organismos provinciales y/u otras entidades con participación accionaria del Estado como forma alternativa de cumplimiento de sus objetivos.
- j) Podrá concretar planes y/o programas habitacionales con intervención de los gobiernos municipales, y en el caso que éstos propongan y adjudiquen a los beneficiarios se requerirá una garantía del respectivo municipio afectando su coparticipación provincial. En estos casos, la garantía hipotecaria será otorgada en favor del municipio.
- k) Coordinará los sistemas de ahorro previo y de créditos hipotecarios, por sí, a través de convenios y/o delegación con el Banco Provincia del Neuquén SA.

Para el cumplimiento pleno de los objetivos mencionados, podrá celebrar convenios y acuerdos con municipios de la Provincia, otros organismos provinciales y/o nacionales, entidades financieras, organizaciones intermedias y toda otra figura que coadyuve al mejor desarrollo y operatividad de sus funciones.

Podrá celebrar los actos jurídicos bajo las figuras de leasing, ahorro previo, fideicomiso y todo otro tipo de instituto jurídico que pueda utilizarse como herramienta para el cumplimiento de su objetivo.

Podrá vender y/o securitizar carteras de préstamos hipotecarios en vigencia a favor del Banco Provincia del Neuquén SA con el fin de conseguir nuevos recursos para potenciar la operatoria de viviendas.

Artículo 4º El patrimonio de la Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable (ADUS) está constituido por:

- a) Todos los bienes muebles e inmuebles que adquiriera a título oneroso para el cumplimiento de sus fines.
- b) Todos los bienes que adquiriera por donación, legado o cualquier otra liberalidad.
- c) Por el remanente al cierre de cada ejercicio de sus recursos propios y fondos destinados a construcciones y adquisiciones, sean éstos propios o del Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo (IPVU), una vez atendidas todas sus obligaciones.

- d) Todos los derechos creditorios del Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo (IPVU) presentes y futuros, que no reconozcan cesiones anteriores, correspondientes a viviendas construidas, en construcción, a construirse y/o en cualquier etapa de ejecución del contrato, en la medida que cuenten con regularidad dominial y ocupacional.
- e) Los bienes y/o derechos recibidos por las participaciones o inversiones celebradas en virtud del inciso i) del artículo anterior.

Artículo 5° Serán recursos propios de la Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable (ADUS):

- a) Las sumas destinadas anualmente por la Ley de Presupuesto de la Provincia como contribución de rentas generales.
- b) Los fondos provenientes del Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI) creado por la Ley nacional 21.581 y sus modificatorias.
- c) Los recursos especiales y producido o participación en impuestos que se destinen por ley a la ejecución de planes de vivienda.
- d) Los fondos que perciba en concepto de venta, locación o cesión en uso de viviendas construidas por el Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo (IPVU), así como los recursos provenientes del recupero de cuotas y/o pagos a cuenta, correspondiente a los planes adjudicados y/o a adjudicar por el Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo (IPVU) y la Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable (ADUS).
- e) Los provenientes de la canalización del ahorro popular para la vivienda.
- f) Los provenientes de operaciones de crédito que realice con instituciones nacionales o extranjeras, con el aval del Gobierno de la Provincia en las condiciones que lo permitan las leyes en vigencia.
- g) Las donaciones, legados que reciba y todo otro recurso que se le afecte especialmente o que obtenga de su actividad específica.

Artículo 6° La conducción de la Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable (ADUS) será ejercida por un (1) presidente, secundado por un (1) vicepresidente, ambos serán designados por el Poder Ejecutivo provincial.

Artículo 7° El presidente de la Agencia tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Ejecutar las partidas presupuestarias.
- b) Establecer un organigrama interno.
- c) Dictar las normas para el funcionamiento de la Agencia.
- d) Disponer las medidas necesarias para el cumplimiento de los objetivos fijados en la presente Ley.

Artículo 8° Modifícanse los artículos 3° y 4° de la Ley 2143, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

“Artículo 3° La Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable (ADUS), con carácter autárquico, tendrá a su cargo la administración y aplicación del Fondo Provincial de la Vivienda.

Artículo 4° La Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable (ADUS) organizará los mecanismos de control, auditoría y seguimiento de la aplicación de los fondos, debiendo presentar un informe anual a la Honorable Legislatura Provincial, quien será el órgano encargado del control social previsto en la Ley nacional 24.464.”.

Artículo 9° La Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable (ADUS) tendrá la representación de la Provincia del Neuquén ante el Consejo Nacional de la Vivienda, definido en el capítulo III de la Ley 24.464.

Artículo 10° Sustitúyase el artículo 2° de la Ley 1043 (TO Resolución 652), el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 2° El Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo (IPVU) tendrá por objeto: proveer soluciones y atender las necesidades de los sectores en situación de desamparo, a fin de permitir su acceso a la vivienda; regularizar la situación dominial de las viviendas adjudicadas y a adjudicar por parte de este Instituto, así como continuar con las acciones necesarias para el cumplimiento de los contratos ejecutados o en curso de ejecución, y/o toda otra vinculación jurídica originada en la actividad desarrollada por el mismo. Asimismo, prestará servicios técnicos, administrativos y de cualquier otra índole a la Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable (ADUS), a su requerimiento.”.

Artículo 11 El Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo (IPVU) elaborará un cronograma de regularización integral de todos los planes habitacionales en vigencia, el que deberá presentar a la Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable (ADUS) para su consideración.

Artículo 12 Modifícase el artículo 4° de la Ley 1043 (TO Resolución 652), el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 4° El Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo (IPVU) estará a cargo de un (1) presidente, secundado por un (1) vicepresidente. La función de presidente será desempeñada por el titular de la Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable (ADUS). El vicepresidente será designado por el Poder Ejecutivo provincial.”.

Artículo 13 Modifícase el artículo 7° de la Ley 1043 (TO Resolución 652), el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 7° Son funciones del presidente del Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo (IPVU):

- a) Redactar el Reglamento Interno.
- b) Ejecutar las partidas presupuestarias.
- c) Confeccionar el organigrama de funcionamiento del Instituto.
- d) Disponer las medidas necesarias para el cumplimiento de los objetivos del Instituto.”.

Artículo 14 Modifícanse los artículos 10º, 11, 13, 14 y 16 de la Ley 1043 (TO Resolución 652), reemplazándose en los mismos las nominaciones “Directorio” y/o “administrador” por “presidente”.

Artículo 15 Deróganse los artículos 5º; 6º; 8º; 9º; y 19, incisos b), d), e), f), g) y h), de la Ley 1043 (TO Resolución 652).

Artículo 16 Modifícase el artículo 1º de la Ley 1903, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 1º Créase el Fondo para la Vivienda Neuquina (FOVINEU), que funcionará en jurisdicción de la Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable (ADUS), con los objetivos, características, modalidades y recursos que determina la presente Ley.”.

Artículo 17 Modifícase el artículo 3º, inciso c), de la Ley 1903, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 3º (...)”

c) El fomento y la participación de programas de desarrollo comunitario tales como: arreglo de techos, ampliación y/o mejoramiento de viviendas, y otros.”.

Artículo 18 Modifícanse los artículos 4º, 5º, 6º, 7º, 9º, 11, 12 y 14 de la Ley 1903, reemplazándose en los mismos las nominaciones “IPVU” por “ADUS”, y las de “Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo” por “Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable”.

Artículo 19 Modifícase el artículo 8º de la Ley 1903, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 8º Los programas de viviendas que se realicen deberán contemplar adecuada planificación forestal y de espacios verdes, según las características de su emplazamiento, conforme la reglamentación que se dicte al respecto.”.

Artículo 20 Agrégase al artículo 11 de la Ley 1903, el siguiente párrafo:

“Artículo 11 (...)”

En los casos que se trate de conjuntos habitacionales en los que no sea de aplicación la Ley nacional 13.512, igualmente deberán constituirse comisiones de seguimiento de las obras, conforme la reglamentación que dicte la Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable (ADUS).”.

Artículo 21 Encomiéndase a la Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable (ADUS) para que, dentro de los ciento ochenta (180) días de promulgada la presente Ley, elabore la propuesta de reglamentación de la Ley 1903, teniendo en cuenta su relación con el Decreto 1420/2002.

Artículo 22 Facúltase a la Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable (ADUS) al cumplimiento de la Ley 2370, incorporando al monto autorizado en el artículo 1° de la Ley 2370, los intereses moratorios, punitivos y gastos generados por los titulares de los créditos hasta la fecha de cesión. Podrá afectar en garantía del endeudamiento autorizado, los fondos del FONAVI - Recupero Ley 24.464.

Artículo 23 Derógase el artículo 2° de la Ley 2370.

Artículo 24 Créase un régimen especial de descuento automático de cuotas sobre el financiamiento de créditos otorgados por la Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable (ADUS) que surgen de la presente Ley, cuyos beneficiarios sean agentes públicos, municipales y provinciales de los Poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial, entes autárquicos y descentralizados.

El presente régimen tiene carácter obligatorio, no pudiendo otorgarse ningún crédito que no cuente con el consentimiento expreso del beneficiario.

Es de carácter obligatorio el descuento automático para los beneficiarios con relación de dependencia en el sector privado y organismos nacionales, quienes deberán autorizar por escrito tales descuentos.

Se aplicará en todos los casos sobre los haberes mensuales a través de los recibos de sueldo cuando éstos sean titulares, cotitulares o cónyuges de los mismos.

Artículo 25 Invítase a los municipios a adherir a la presente Ley.

Artículo 26 Derógase toda norma que se oponga a la presente Ley.

Artículo 27 Facúltase a la Prosecretaría Legislativa a confeccionar los textos ordenados de las Leyes 1043 y 2143.

Artículo 28 Comuníquese al Poder Ejecutivo.

DADA en la Sala de Sesiones de la Honorable Legislatura Provincial del Neuquén, a los veintisiete días de mayo de dos mil cuatro.-----

Fdo.) Francisco Mirco Suste -Vicepresidente 2° a/c. Presidencia- Graciela L. Carrión de Chrestía –Secretaria- H. Legislatura del Neuquén.

Ley editada en la Dirección de Diario de Sesiones de la Honorable Legislatura Provincial del Neuquén.