



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

RECUPERO DE SALDOS DEUDORES Y REGULARIZACIÓN DOMINIAL DEL INSTITUTO
PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (IPVU)

CAPÍTULO I

OBJETO Y FINALIDAD

Artículo 1° La presente Ley tiene por objeto el recupero de saldos deudores y la regularización dominial respecto de los inmuebles del Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo (IPVU), dotándolo de los mecanismos y herramientas para su efectiva y eficaz implementación. En relación a ello, se le confiere al Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo del Neuquén, legitimación procesal para actuar en juicio a los efectos de hacer valer sus pretensiones en cumplimiento de la presente Ley y de la Ley 1043.

Artículo 2° Los fines de la presente Ley son:

- a) Regularizar la situación dominial de las viviendas adjudicadas por el IPVU que no se encuentren ocupadas en forma efectiva por sus adjudicatarios.
- b) Regularizar la deuda existente por viviendas adjudicadas por el IPVU.
- c) Garantizar que la asignación de los fondos del recupero cumpla con los fines previstos en las leyes nacionales y provinciales.
- d) Incorporar a los municipios que adhieran a la presente Ley como sujetos activos en la formulación y ejecución de soluciones habitacionales, asignándoles de manera específica una porción del recupero obtenido.

CAPÍTULO II

PLAN DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL Y COSTO DE LA VIVIENDA

Artículo 3° Créase el Plan de Regularización Dominial, el que se rige por las pautas establecidas en el presente capítulo.

Artículo 4° Podrán acceder al Plan de Regularización Dominial todas aquellas personas que se encuentren ocupando la vivienda sin que haya mediado acto jurídico de adjudicación emanado del IPVU, siempre que reúnan las siguientes condiciones:

- a) Que dicha ocupación tenga el carácter de vivienda única, familiar y permanente, con ocupación pública, continua y pacífica por al menos los cinco (5) años previos a la fecha de promulgación de la presente Ley.
- b) Que acepten el nuevo valor otorgado a la vivienda en las condiciones que establezca la autoridad de aplicación y suscriban los instrumentos que disponga la misma.

Artículo 5° Quedan excluidos del Plan de Regularización Dominial:

- a) Los beneficiarios de otra vivienda construida por el IPVU o por la Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable (ADUS) o de otras instituciones u organismos que otorguen beneficios similares.
- b) Los propietarios de otros inmuebles utilizables como vivienda única, familiar y permanente.
- c) Quienes no estén en condiciones de ser inscriptos en el “Registro Único Provincial de Vivienda y Hábitat”, de conformidad con lo establecido en el artículo 7° de la Ley 2639.
- d) Quienes no se encuentren inscriptos en el “Registro Único Provincial de Vivienda y Hábitat” establecido por Ley 2639.

Artículo 6° En el caso de que el ocupante de la vivienda no revista el carácter de adjudicatario, la autoridad de aplicación procederá a asignar como valor de la vivienda el que corresponde al valor referencial actual de la vivienda de interés social al momento de la adjudicación en venta con más el valor del terreno de loteos sociales similares, de conformidad a los criterios fijados por el Tribunal de Tasación de la Provincia.

Las sumas efectivamente pagadas por el nuevo adjudicatario, según las constancias obrantes en el IPVU, o en su caso, las que él mismo acredite, serán descontadas del nuevo valor conforme al procedimiento que establezca la autoridad de aplicación.

Los pagos que el exadjudicatario hubiera realizado con anterioridad al acto de rescisión de la adjudicación se imputarán como abonados en concepto de compensación por el uso del inmueble durante dicho período.

Artículo 7° La financiación del nuevo valor determinado conforme al artículo anterior se realizará adoptando la tasa de interés de refinanciación estipulada por el IPVU, vigente a la fecha de la regularización, de acuerdo a los parámetros que se fijan en la presente.

En ningún caso el monto de la cuota podrá superar el veinte por ciento (20%) de los ingresos correspondientes al titular y de los integrantes del grupo familiar conviviente, ni será inferior al equivalente al diez por ciento (10%) del Salario Mínimo Vital y Móvil.

Artículo 8° La falta de pago de tres (3) cuotas consecutivas o cinco (5) alternadas habilita el comienzo del procedimiento de caducidad de la financiación, conforme a lo que establezca la reglamentación de la presente Ley.

Artículo 9° La caducidad de los planes de financiamiento habilita al IPVU a iniciar las ejecuciones judiciales correspondientes a los efectos de hacer efectiva la totalidad de lo adeudado o solicitar la restitución de la vivienda de conformidad a lo normado por el artículo 23 de la Ley 1043.

Artículo 10° En el supuesto que se haya requerido la restitución de la vivienda y el ocupante se niegue a cumplir dentro de los plazos establecidos, el IPVU se encuentra legitimado a solicitar ante la Justicia el inmediato desalojo de conformidad a lo normado por el artículo 23 de la Ley 1043.

CAPÍTULO III

PLAN ESPECIAL DE FINANCIACIÓN Y CANCELACIÓN ANTICIPADA

Artículo 11 Impleméntase un Plan Especial de Financiación y Cancelación Anticipada para todos los beneficiarios que adhieran al mismo teniendo en cuenta lo siguiente:

- a) Los saldos que pueden ser incluidos dentro del Plan Especial son los de las soluciones habitacionales cuya construcción finalizó con anterioridad al 31 de diciembre de 2007.
- b) El IPVU procederá a calcular el saldo actualizado de deuda, consolidando las refinanciaciones efectuadas. Las sumas abonadas con anterioridad a la fijación del valor definitivo se tomarán como pago a cuenta, a su valor nominal desde abril de 1991 y como porcentaje, si fueron sumas abonadas previo a esa fecha. Las cuotas no abonadas con anterioridad a abril de 1991 no serán tenidas en cuenta a los fines del cálculo. De tratarse de beneficiarios que al momento de la adhesión al plan hayan cumplido con el pago de sus cuotas de manera regular, el saldo actualizado de deuda se reducirá en un veinte por ciento (20%). Si el cumplimiento del pago fue de manera irregular, el descuento será del diez por ciento (10%). Es condición necesaria para el otorgamiento de los descuentos por buen cumplimiento haber transcurrido más del veinticinco por ciento (25%) del plazo total de la financiación.
- c) La tasa de refinanciación aplicable es del dos por ciento (2%) anual sobre saldos.
- d) El plazo máximo de refinanciación es de cuarenta y ocho (48) meses contados desde la confección del Plan Especial de Financiación y Cancelación Anticipada.
- e) Quienes cancelen de contado el saldo actualizado de la deuda, hasta la fecha de finalización de la vigencia del Plan Especial de Financiación y Cancelación Anticipada, obtendrán una quita del cuarenta por ciento (40%) de su valor, siempre y cuando hayan abonado regularmente las cuotas fijadas. Quienes opten por una financiación de hasta veinticuatro (24) cuotas obtendrán una quita del veinticinco por ciento (25%) sobre el valor establecido en el inciso b), mientras que quienes opten por una financiación de entre veinticinco (25) y cuarenta y ocho (48) cuotas, obtendrán una quita del quince por ciento (15%) sobre el valor establecido en el inciso b) precedente.

- f) La falta de pago de tres (3) cuotas consecutivas o cinco (5) alternadas importará la baja de oficio del Plan Especial de Financiación y Cancelación Anticipada. El saldo impago, al momento de la resolución que determine la caducidad del Plan comenzará a devengar los intereses moratorios y punitivos vigentes conforme a la reglamentación establecida por el IPVU.

CAPÍTULO IV

FONDO FIDUCIARIO PROVINCIAL PARA VIVIENDA SOCIAL

Artículo 12 Créase el Fondo Fiduciario Provincial para Vivienda Social, que será integrante del fondo creado por la Ley 2143, con el objeto de administrar recursos económicos y financieros destinados al financiamiento, construcción de viviendas y otras soluciones habitacionales de carácter social, las cuales pueden incluir infraestructura de servicios y loteos de terrenos para planes de vivienda.

Artículo 13 El Fondo Fiduciario Provincial para la Vivienda Social se integra del siguiente modo:

- a) Con partidas presupuestarias que anualmente pueda asignar el Estado provincial.
- b) Con los fondos que mensualmente y en concepto de recupero perciba el IPVU, con las deducciones que establece el artículo 15 inciso b) de la presente Ley.
- c) Con aportes provenientes de recursos extraordinarios que pueda disponer el Gobierno de la Provincia que sean destinados a los fines de la presente Ley.
- d) Con el producido por la colocación de los recursos del Fondo.
- e) Con cualquier otro recurso que reciba como consecuencia de acuerdos celebrados con organismos nacionales o internacionales.

CAPÍTULO V

FONDO FIDUCIARIO PARA VIVIENDA SOCIAL EN MUNICIPIOS

Artículo 14 Créase el Fondo Fiduciario para Vivienda Social en Municipios, que será integrante del fondo creado por Ley 2143, con el objeto de administrar recursos económicos y financieros destinados al financiamiento, construcción de viviendas y otras soluciones habitacionales de carácter social, las cuales pueden incluir infraestructura de servicios y loteos de terrenos para planes de vivienda, en los municipios que adhieran a la presente Ley, los que deberán aportar complementariamente los porcentajes que establezca la reglamentación correspondiente. La asignación entre los municipios que adhieran a la presente Ley se realizará conforme a la proporción de los fondos que, en concepto de recupero, obtengan de los inmuebles ubicados en cada localidad.

Artículo 15 El Fondo Fiduciario para Vivienda Social en Municipios se integrará:

- a) Con partidas presupuestarias que anualmente asignen los municipios adherentes.
- b) Con el cincuenta por ciento (50%) de los fondos que mensualmente y en concepto de recupero perciba el IPVU por las viviendas ubicadas en los municipios que adhieran a la presente Ley. El cincuenta por ciento (50%) restante integrará el Fondo Fiduciario Provincial para Vivienda Social.
- c) Con aportes provenientes de recursos extraordinarios que pueda disponer el Gobierno de la Provincia y que sean destinados a los fines de la presente Ley.
- d) Con cualquier otro recurso que se otorgue como consecuencia de acuerdos celebrados con organismos nacionales o internacionales.

CAPÍTULO VI

AUTORIDAD DE APLICACIÓN Y NORMAS COMPLEMENTARIAS

Artículo 16 El IPVU es autoridad de aplicación de la presente Ley.

Artículo 17 Los fondos fiduciarios que se crean por la presente Ley serán administrados por la Fiduciaria Neuquina S.A., en calidad de fiduciario.

Artículo 18 El fiduciario debe realizar los controles sobre el efectivo cumplimiento mensual de la cartera de deudores al IPVU e informarle los saldos existentes en el Fondo Fiduciario Provincial para Vivienda Social, y lo mismo hará en relación a los recursos aportados al Fondo Fiduciario para Vivienda Social en Municipios.

Artículo 19 Créase la Comisión de Control y Seguimiento, que tendrá a su cargo la fiscalización del cumplimiento y de la gestión del fiduciario. Esta Comisión estará integrada por cuatro (4) legisladores designados a propuesta de la Comisión de Desarrollo Humano y Social y cuatro (4) representantes del Poder Ejecutivo provincial.

Artículo 20 El fiduciario deberá informar, por escrito y semestralmente a la Comisión de Control y Seguimiento, sobre su gestión y la evolución de los fondos puestos bajo su administración, montos afectados específicamente al financiamiento de viviendas de carácter social, por parte del IPVU y saldos remanentes, así como las acciones encaradas o a encarar para optimizar sus rendimientos.

Artículo 21 Toda documentación que se requiera como consecuencia de la aplicación de la presente Ley queda exceptuada del pago de todo impuesto provincial que pueda corresponder al IPVU.

CAPÍTULO VII

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 22 Autorízase al IPVU a fijar valores, conforme al procedimiento establecido en el artículo 6° de la presente Ley, a todas las viviendas que a la fecha de promulgación de la presente norma no tengan valor asignado o que correspondan a nuevas adjudicaciones.

El Tribunal de Tasación de la Provincia del Neuquén entenderá en grado de alzada en los recursos administrativos que se interpongan respecto de los valores que fije el IPVU.

Artículo 23 Autorízase al IPVU a fijar valores de cuotas como pagos a cuenta, para los adjudicatarios de viviendas comprendidas en los artículos 6° y 22 de la presente Ley, y hasta tanto se encuentre firme la resolución que determine el valor de la vivienda. El valor del pago a cuenta podrá ajustarse, a solicitud del beneficiario, si el mismo demuestra que supera el veinte por ciento (20%) de los ingresos correspondientes al titular y de los integrantes del grupo familiar conviviente. Obtenido el valor de la vivienda, conforme al procedimiento establecido en el artículo 6° de la presente Ley, se procederá a deducir los pagos a cuenta realizados por el adjudicatario a su valor nominal y a conformar un plan de pago del saldo resultante, de acuerdo a lo que establezca la reglamentación.

Artículo 24 En todos los casos en que los adjudicatarios acrediten situaciones de indigencia, la autoridad de aplicación podrá establecer planes especiales de pago, mediante el otorgamiento de periodos de gracia o alguna subvención mayor si la situación de indigencia así lo requiere.

Es condición inexcusable que la vivienda se encuentre habitada por el adjudicatario o por el grupo familiar conviviente, en los supuestos de fallecimiento, ausencia, separación de hecho o divorcio.

Artículo 25 Facúltase al Poder Ejecutivo a establecer planes especiales de pago para los beneficiarios de la presente Ley, en lo que concierne a deudas que puedan tener en concepto de impuestos que gravan a los inmuebles o contribuciones por mejoras.

Invítase a los municipios de la Provincia a adherir a lo dispuesto en este artículo, en lo referente a tasas o contribuciones de carácter municipal.

Artículo 26 La totalidad de los fondos que ingresen al IPVU, por aplicación de la presente Ley, serán destinados de acuerdo a lo establecido en los artículos 13 y 15 de la misma.

Artículo 27 Aquellos que pretendan acogerse a los beneficios de la presente Ley deben acreditar el desistimiento en causas judiciales entabladas contra el IPVU o contra el Estado provincial, por regularización dominial y escrituración.

Los reclamos y recursos administrativos, por cualquiera de las temáticas que atiende a la presente Ley, se extinguirán por renuncia de los beneficiarios, en los términos del artículo 78 inciso e) de la Ley 1284.

El IPVU no será responsable, en ningún caso, de las mejoras introducidas en los inmuebles.

Artículo 28 La escrituración del bien debe efectuarse cuando el beneficiario haya cancelado la totalidad del valor, salvo que pudiera constituir garantía hipotecaria de primer grado, siempre que exista mensura, subdivisión y regularización de título. El Poder Ejecutivo en la reglamentación fijará en qué situaciones las escrituras serán otorgadas por la Escribanía General de Gobierno y cuáles estarán a cargo de los escribanos de los registros de la Provincia. Estos últimos se registrarán a través de convenios realizados entre el IPVU y el Colegio de Escribanos, con el fin de establecer las pautas y determinar los gastos y honorarios que deberán ser abonados por los adjudicatarios.

Artículo 29 A partir de la promulgación de la presente Ley, los adjudicatarios de viviendas que posean escritura traslativa de dominio con hipoteca adquieren la libre disponibilidad de sus viviendas y podrán realizar todos los actos jurídicos que hacen al derecho de propiedad con excepción de la venta, para el cual deberán, previamente, cancelar la deuda hipotecaria o transferir la misma con la debida aceptación previa del IPVU.

Artículo 30 Autorízase al Poder Ejecutivo a asignar las partidas presupuestarias necesarias para atender los gastos que origine la implementación de la presente Ley, las cuales serán administradas por la autoridad de aplicación.

Todos los procesos, actos y diligencias judiciales que realice el IPVU, en el marco de la presente Ley, están exentos de toda tasa y gravamen.

Asimismo, el órgano de aplicación invitará a los municipios y comisiones de fomento, en cuya jurisdicción se emplacen las unidades a regularizar, a adherir a la eximición o condonación del pago de toda contribución, tasa o derecho de construcción, que grave o se hubiere devengado hasta el acto escriturario, a fin de facilitar la normalización definitiva de los dominios en cabeza de los beneficiarios de la presente Ley.

CAPÍTULO VIII

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 31 El IPVU debe habilitar registros por el término de ciento ochenta (180) días corridos para quienes pretendan acogerse al Plan Especial de Financiación y Cancelación Anticipada establecido en el artículo 11 de la presente Ley.

Artículo 32 Exímese, por el término de trescientos sesenta (360) días contados desde la fecha de la reglamentación de la presente Ley, del requisito de ser proveedor del Estado provincial y el de presentar caución a los agrimensores contratados por el IPVU, cuando los mismos sean designados por el Consejo Profesional de Agrimensura en el marco de un convenio previo.

Artículo 33 El IPVU debe realizar un relevamiento general, con el fin de obtener la información necesaria del estado dominial de su cartera de inmuebles, conjuntamente con todo otro dato de carácter social, demográfico y financiero que sea relevante a los fines de facilitar el logro de los objetivos de la presente norma. La reglamentación establecerá el plazo para su realización.

Artículo 34 La reglamentación de la presente Ley debe efectuarse en un plazo no superior a los noventa (90) días corridos posteriores a su promulgación.

Artículo 35 Deróganse la Ley 2043 y todas aquellas disposiciones legales que se opongan a la presente Ley.

Artículo 36 Invítase a los municipios de la Provincia a adherir a la presente Ley.

Artículo 37 La presente Ley integra el bloque temático establecido en el inciso c) del artículo 4° de la Ley 2638 del Sistema Integral de Soluciones Habitacionales.

Artículo 38 Comuníquese al Poder Ejecutivo.

DADA en la Sala de Sesiones de la Honorable Legislatura Provincial del Neuquén, a los veintiún días de noviembre de dos mil doce.-----

Lic. María Inés Zingoni
Secretaria
H. Legislatura del Neuquén

Graciela María Muñiz Saavedra
Vicepresidenta 1° a/c. Presidencia
H. Legislatura del Neuquén