

La letra chica del decreto de Scioli que reglamenta la Ley de Hábitat

18-12-2013 | 15:48

A más de un año de su sanción

Ratifica, con detalles, la contribución del 10% para grandes desarrollos inmobiliarios, como countries, y mantiene las contribuciones a las valorizaciones inmobiliarias generadas por decisiones administrativas u obra pública. Crea un Registro de Organizaciones No Gubernamentales y uno de Villas y Asentamientos Precarios.

[Videos](#) [Imágenes](#)



En función de trabajar en concreto la acuciante problemática habitacional, el demorado decreto reglamentario 1062/13 viene a poner -teóricamente- en ejecución diferentes instrumentos necesarios para cumplir los objetivos de la Ley 14.449 de Hábitat y abordar “de manera integral” la problemática del acceso a la vivienda.

Nombrado como autoridad de aplicación, el Ministerio de Infraestructura de la provincia de Buenos Aires deberá ahora ejecutar el Fondo Fiduciario Público "Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat", que tendrá –según se fijó en la reglamentación– una duración de 30 años.

A su vez, según se desprende del texto reglamentario, la Autoridad de Aplicación será la encargada de convenir con el fiduciario su constitución y las obligaciones que le competen. En concreto, el Fiduciario será el Banco de la provincia de Buenos Aires, por sí o a través de BAPRO Mandatos y Negocios Sociedad Anónima.

De esta manera, se establece la conducción de los recursos que la misma ley de Hábitat fija en su artículo 37 para el Fondo, que se conforma a partir de los recursos del Presupuesto, los provenientes de planes nacionales para la solución habitacional que le sean afectados, y contribuciones, subsidios, legados o donaciones.

Asimismo, ese Fondo se compone de la contribución adicional específica sobre el impuesto inmobiliario correspondiente a predios baldíos, un recurso que la Provincia cobra desde principios de año, -algo que anticipó INFOCIELO hace unos meses-, pese a que recién ahora se reglamenta la norma. Y hay que añadir, el producido de "sus operaciones y de la renta, frutos y venta de sus activos".

Con respecto a la cesión del 10% de terrenos para viviendas sociales impuesta a los grandes desarrollos inmobiliarios como countries, clubes cerrados, o superficies comerciales reglamentación, la reglamentación sólo agrega un detalle a tener en cuenta. Consigna que debe tenerse en cuenta "el precio de adquisición del bien abonado o el de la valuación fiscal a ese momento, si fuese superior", al momento de calcular la equivalencia.

A su vez, la norma –conocida este miércoles– ratifica que el municipio puede exigir una parte de la valorización inmobiliaria cuando se solicite permiso de urbanización o construcción, cambio efectivo de uso del inmueble y actos que implique su transferencia total o parcial. En estos casos, la reglamentación consigna que el municipio debe "determinar de oficio" el monto y el plazo de pago de la contribución

En esa línea, se señala que el medio de pago de esa contribución será a elección del sujeto obligado y el municipio deberá corroborar que la equivalencia entre el monto a pagar y el inmueble cedido, en caso de que se optara por esta modalidad.

Por su parte, mantiene la contribución establecida por ordenanza para la valorización inmobiliaria por decisiones administrativas como la incorporación al área urbana de un inmueble, el establecimiento de un régimen de usos del suelo u obra pública. La contribución, en estos casos, no podrá ser inferior al 10% de la valorización inmobiliaria generada.

Por otra parte, en cuanto a la expropiación de terrenos baldíos en caso que se trate de inmuebles abandonados o con construcciones paralizadas, la reglamentación sostiene que debe practicarse sólo en casos de que se trate de "titulares multipropietarios y aptos para dar respuesta a soluciones habitacionales conforme con la demanda del municipio en cuestión".

Puesta en marcha

Los municipios y las organizaciones gubernamentales serán las encargadas de ejecutar el otorgamiento de los préstamos y recursos disponibles en el Fondo para el mejoramiento habitacional.

En ese sentido, se prevé que Municipios y entidades oficiales se conviertan en receptores de las solicitudes de las familias de bajos recursos con déficit urbano habitacional que no sean consideradas sujetos de crédito por la banca formal, y las elevarán al Ministerio de Infraestructura, erigido ahora como autoridad de aplicación.

Según el decreto, quienes busquen ser beneficiarios de los programas de la Ley tendrán que presentar una declaración jurada, un informe socio – ambiental, y una descripción de la obra que se pretende.

Por otro lado, se crea el Registro Provincial de Organizaciones No Gubernamentales, quienes participarán en el territorio a través de los municipios y las organizaciones gubernamentales de la concreción de las soluciones habitacionales.

Las organizaciones que busquen participar del Registro deberán acreditar su “objeto social”, mediante la copia certificada de los instrumentos constitutivos debidamente inscriptos ante autoridad competente, certificar la vigencia de la ONG, acreditar la personería del requirente y el instrumento que acredite la decisión de incorporarse al registro por parte de la ONG. A la vez, deberán cumplimentar todo otro requisito que estipule la Autoridad de Aplicación.

La ley de Hábitat prevé, además, la integración socio urbana de Villas y Asentamientos Precarios, una ejecución que deberá realizar la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda sobre la base de un plan de acciones que no deberá superar los 24 meses y que incluye desde un mapeo preliminar hasta la resolución de la propuesta de intervención.

Asimismo, la Subsecretaría deberá crear, para este objetivo, el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios.

D.E.S.