

Análisis Proyecto 2690/12-13

CUADRO I

Texto Actual Decreto – Ley 9533/80 (Régimen de los Inmuebles de Dominio Municipal y Provincial)	Texto del Proyecto 2690/12-13 Presentado por el Dip. España
<p>ARTICULO 25°.- Podrá efectuarse la enajenación en forma directa, con exclusión del régimen de subasta pública y previa determinación del estado ocupacional, cuando:</p> <p>a) El adquirente sea el Estado Nacional, las Provincias o las Municipalidades.</p> <p>b) Lo soliciten instituciones de bien público con personería jurídica.</p> <p>c) Se trate de fracciones fiscales, de cualquier origen, que resulten inadecuadas por sus características para su utilización independiente y solicite la compra un propietario lindero. Cuando fueren varios los propietarios linderos interesados, la venta se realizará mediante licitación privada entre ellos.</p> <p>d) Lo requieran ocupantes que acrediten fehacientemente la erección de mejoras o construcciones permanentes con una antelación de tres (3) años a la fecha de la petición.</p>	<p>Artículo 25: Podrá efectuarse la enajenación en forma directa a título gratuito u oneroso, con exclusión del régimen de subasta pública y previa determinación del estado ocupacional, cuando:</p> <p>a) El adquirente sea el Estado Nacional, las Provincias o las Municipalidades.</p> <p>b) Lo soliciten instituciones de bien público con personería jurídica.</p> <p>c) Se trate de fracciones fiscales, de cualquier origen, que resulten inadecuadas por sus características para su utilización independiente y solicite la compra un propietario lindero. Cuando fueren varios los propietarios linderos interesados, la venta se realizará mediante licitación privada entre ellos.</p> <p>d) Lo requieren ocupantes que acrediten fehacientemente la erección de mejoras o construcciones permanentes con una antelación de tres (3) años a la fecha de la petición.</p> <p>e) Sea el inmueble destinado a entes fiduciarios creados o a crearse en el ámbito Nacional, Provincial o Municipal cuyo objeto sea la construcción de la vivienda familiar, única y de ocupación permanente.</p>

<p>En los casos que resulte necesaria la subdivisión de parcelas de acuerdo a las ocupaciones existentes, con predominio de hogares que hubieren erigido su vivienda familiar, única y permanente, estas operaciones quedarán exceptuadas de la aplicación de las Leyes 6.253 y 6.254 y de la Ley 8.912.</p> <p>Cuando proceda dicha excepción, la adjudicación será de un lote por núcleo familiar y su dimensión garantizará las condiciones mínimas ambientales y de habitabilidad. La autoridad de aplicación, en colaboración con los órganos competentes, efectuará las determinaciones pertinentes.</p>	<p>En los casos que sea necesaria la subdivisión de parcelas con destino a la construcción de viviendas familiares, únicas y de ocupación permanente, estas operaciones quedarán exceptuadas de la aplicación de las leyes N° 6253, N° 6254 y de la Ley N° 8912.</p> <p>Cuando proceda dicha excepción las dimensiones de las parcelas deberán garantizar las condiciones ambientales y de habitabilidad. La autoridad de aplicación, en colaboración con los órganos competentes, efectuará las determinaciones pertinentes.</p>
--	---

CUADRO I: El Proyecto 2690/12-13 del Diputado España propone en su artículo 1º la modificación al Decreto-Ley 9533/80, sobre el Régimen de los Inmuebles de Dominio Municipal y Provincial, norma que establece la forma en que se enajenaran(subasta pública, venta, etc.) los inmuebles de dominio público en la provincia o en los municipios.

El proyecto incorpora un nuevo inciso e) al artículo 25 el cual trata sobre la enajenación en forma directa (sin subasta pública) de inmuebles (entiéndase tierras fiscales o públicas).

Es evidente que el inciso e) adicional al Decreto-ley 9533/80 fue creado expresamente para el programa PROCREAR tal como se desprende de su redacción:

- e) *Sea el inmueble destinado a **entes fiduciarios creados o a crearse en el ámbito Nacional**, Provincial o Municipal cuyo objeto sea la construcción de la vivienda familiar, única y de ocupación permanente.*

Recordemos que el Decreto 902/2012¹ (Programa PROCREAR) es en realidad la creación de un fondo fiduciario para construir viviendas:

Artículo 1º —Constitúyese el FONDO FIDUCIARIO PUBLICO denominado PROGRAMA CREDITO ARGENTINO DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA UNICA FAMILIAR (Pro.Cre.Ar), cuyo objeto es facilitar el acceso a la vivienda propia de la población y la generación de empleo como políticas de desarrollo económico y social.

¹<http://www.infoleg.gov.ar/infolegInternet/anexos/195000-199999/198531/norma.htm>

CUADRO II

Texto del Proyecto del PE Junio 2012	Texto del Proyecto 2690/12-13 Presentado por el Dip. España
	<p>ARTICULO 1º. Modifíquese el artículo 25 del Decreto-Ley 9533/80 el que quedará redactado de la siguiente forma</p> <p>Artículo 25: Podrá efectuarse la enajenación en forma directa a título gratuito u oneroso, con exclusión del régimen de subasta pública y previa determinación del estado ocupacional, cuando:</p> <ul style="list-style-type: none">a) El adquirente sea el Estado Nacional, las Provincias o las Municipalidades.b) Lo soliciten instituciones de bien público con personería jurídica.c) Se trate de fracciones fiscales, de cualquier origen, que resulten inadecuadas por sus características para su utilización independiente y solicite la compra un propietario lindero. Cuando fueran varios los propietarios linderos interesados, la venta se realizará mediante licitación privada entre ellos.d) Lo requieren ocupantes que acrediten fehacientemente la erección de mejoras o construcciones permanentes con una antelación de tres (3) años a la fecha de la petición.e) Sea el inmueble destinado a entes fiduciarios creados o a crearse en el ámbito Nacional, Provincial o Municipal cuyo objeto sea la construcción de la vivienda familiar, única y de ocupación permanente. <p>En los casos que sea necesaria la subdivisión de parcelas con destino a la construcción de viviendas familiares, únicas y de ocupación permanente, estas operaciones quedarán exceptuadas de la</p>

	<p>aplicación de las leyes N° 6253, N° 6254 y de la Ley N° 8912. Cuando proceda dicha excepción las dimensiones de las parcelas deberán garantizar las condiciones ambientales y de habitabilidad. La autoridad de aplicación, en colaboración con los órganos competentes, efectuará las determinaciones pertinentes.</p>
<p>ARTICULO 1°. <u>Disponer la desafectación de su destino actual de todas las tierras del dominio provincial que siendo urbanísticamente aptas para la construcción de viviendas y/o la adopción de soluciones habitacionales, no tenga un destino específico, o que, teniéndolo, no cumplan con el mismo.</u></p>	<p>ARTICULO 2°. <u>Disponer</u> en los casos comprendidos en el inciso e) del Decreto-Ley N° 9533/80, <u>la desafectación de su destino actual de todas las tierras del dominio provincial que siendo urbanísticamente aptas para la construcción de viviendas y/o la adopción de soluciones habitacionales, no tengan un uso específico, o que, teniéndolo, no cumplan con el uso para el cual fueron afectadas.</u></p>
<p>ARTICULO 2°. Encomendar al Poder Ejecutivo la adopción de las acciones tendientes a la identificación y delimitación definitiva de los predios alcanzados por lo dispuesto en el artículo 1°, facultándolo a disponer su posterior afectación a programas creados o a crearse en el ámbito provincial y/ola transferencia gratuita u onerosa al Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la vivienda única familiar (Pro.Cre.Ar) creado por Decreto Nacional N° 902/12,a cualquier otro ente creado o a crearse para el cumplimiento de los fines de la presente ley oa los beneficiarios,a partir de un estudio técnico, catastral y dominial, y previa tasación en caso de corresponder.</p>	<p>ARTICULO 3°. Encomendar al Poder Ejecutivo la adopción de las acciones tendientes a la identificación y delimitación definitiva de los predios a ser destinados a lo dispuesto en el inciso e) del Decreto-Ley N° 9533/80. La autoridad de aplicación deberá dentro de los 90 días de promulgada la presente poner a disposición de los entes fiduciarios el listado de los inmuebles aptos urbanísticamente para ser transferidos con mención expresa de localización, inscripción de dominio, tasación y aptitud ambiental para la radicación de viviendas, siendo potestad de dichos entes aceptar total o parcialmente la transferencia de los bienes inmuebles ofrecidos.</p>
<p>ARTÍCULO 3 °.Eximir al Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la vivienda única familiar (Pro.Cre.Ar) y al Banco Hipotecario S.A., en sus operaciones relativas al Fondo, de todos los impuestos, tasas y contribuciones provinciales existentes y a crearse en el futuro.</p>	<p>ARTÍCULO 4 °. Eximir al Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la vivienda única familiar (Pro.Cre.Ar) y al Banco Hipotecario S.A., en sus operaciones relativas al impuestos, tasas y contribuciones provinciales existentes y a crearse en el futuro.</p>
<p>ARTICULO 4°. Invitar a los Municipios de la Provincia de Buenos Aires a coordinar tareas</p>	<p>Se invita a los Municipios de la Provincia de Buenos Aires a adherir a la eximición de todos</p>

que involucren tierras de dominio municipal, a efectos de viabilizar el cumplimiento de los objetivos fijados en la presente Ley.	los tributos aplicables en su jurisdicción en iguales términos a los establecidos en el párrafo anterior.
APROBADO EN LA SESION PASADA EN PROYECTO ESPECIAL Diputado Lissalde	ARTÍCULO 5 °. Eximir a las Personas Físicas beneficiarias del Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la vivienda única familiar (Pro.Cre.Ar), del impuesto de sellos, tasas, derechos y contribuciones de todo tipo que graven tanto la instrumentación de la constitución de Derechos Reales de Hipoteca a favor del Fondo Fiduciario, como así también las escrituras de transferencia de dominio realizadas por cuenta y orden del citado fondo.

CUADRO II: En este cuadro realizamos una comparación entre el proyecto PE-8/12-13 del Poder Ejecutivo y el proyecto D-2690/1213 del Diputado España.

Como se podrá observar se repiten los principales conceptos prácticamente hasta con la misma redacción. El artículo 2 del proyecto del Dip. España se corresponde palabra por palabra al discutido artículo 1 del PE. Repite literalmente la fatídica frase: “Disponer la desafectación de su destino actual de todas las tierras del dominio provincial que siendo urbanísticamente aptas para la construcción de viviendas...” La única diferencia es que en el proyecto del Dip. España este artículo (2º) remite al Inc. e) del artículo 25 del Decreto – Ley 9533/80, justamente el nuevo inciso incorporado en el artículo 1º del mismo proyecto del Dip. España.

El artículo 3 del proyecto del Dip. España coincide con lo indicado por el artículo 2 del proyecto del PE en lo esencial: “Encomendar al Poder Ejecutivo la adopción de las acciones tendientes a la identificación y delimitación definitiva de los predios.” Nuevamente usa literalmente las mismas palabras. En el caso del proyecto del PE la “identificación” de las tierras quedaba a cargo del “poder ejecutivo” (recordemos que el art. 2 del proyecto del PE se “encomendaba a sí mismo verificar cuales tierras eran aptas) En el caso del proyecto del Dip. España la novedad es que se fija un plazo: “La autoridad de aplicación deberá dentro de los 90 días de promulgada la presente poner a disposición de los entes fiduciarios el listado de los inmuebles aptos urbanísticamente para ser transferidos con mención expresa de localización, inscripción de dominio, tasación y aptitud ambiental para la radicación de viviendas...” Otra novedad es que si el marco jurídico aplicable es el del Decreto – Ley 9533/80 la autoridad de aplicación designada en dicha norma es el Ministerio de Economía:

Decreto 9533/80. ARTICULO 18°.- *El Ministerio de Economía será la autoridad de aplicación de las normas del presente título, correspondiéndole determinar la existencia de los bienes comprendidos en tales normas.(N.A.: inmuebles provinciales)*

Esto agrega un nuevo actor (Ministerio de Economía) en el tema del control, evaluación y registro de inmuebles y tierras fiscales en la provincia, a saber:

1. Dirección Provincial de Tierras (Ministerio de Infraestructura)
2. Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Viviendas (Ministerio de Infraestructura)
3. Dirección Provincial de Catastro Territorial (ARBA)

A partir de la aprobación de este proyecto habría (4) organismos dedicados al tema tierras aunque no sepan cuantas tierras hay disponibles y dónde están.

Finalmente el artículo 4 del proyecto del Dip. España contiene los artículos 3 y 4 originales del proyecto del PE casi literales.

Conclusión

Este proyecto es una copia de la propuesta del Gobernador. El oficialismo insiste en hacerle firmar a la oposición legislativa un nuevo cheque en blanco en referencia a las tierras fiscales provinciales aptas para vivienda.

Nuevamente la cesión de tierras se autonomiza de su estudio en la Legislatura ya que lo que se está votando le permite al Poder Ejecutivo manejarse con total discrecionalidad. La Legislatura se enterará ex post de que tierras (nuevamente según la letra de la ley: todas) terminaran siendo entregadas a PROCREAR.

En junio de 2012 lo que se objetó al plan enviado por el PE fue que no existía un listado detallando de cuáles eran los predios a entregar, este proyecto vuelve a incurrir en lo mismo. Pues plantea que sancionada la ley el mecanismo de cesión indiscriminado se habilita y el listado de tierras a entregar se conocerá recién 90 días después de sancionado el proyecto. De esta forma la información será entregada “...a los entes fiduciarios”, no a la Legislatura, la cual se enterará por los diarios que predios se van a entregar.

El 2 de julio cuando se frenó el tratamiento del proyecto del ejecutivo, se aprobó un pedido de informes acerca de cuáles eran las tierras aptas para vivienda, información a partir de lo cual se podría determinar hoy claramente que tierras podrían ser afectadas al PRO.CRE.AR. Hoy pasaron 90 días y la información no está disponible.

Si se aprobase esta propuesta la provincia perdería toda capacidad de planificación. No sólo sobre el tema vivienda, pues por el concepto utilizado en el proyecto de ley “uso o no de su fin específico”, nos podría hacer perder tierras que estaban destinadas a determinados proyectos que por diversas circunstancias no se ejecutaron.

A su vez debemos recordar la experiencia desastrosa que tuvo el **Instituto Provincial de la Vivienda** cuando a través del programa de “Los Originantes” (realizado en conjunto con el Banco Hipotecario Nacional) se terminó vaciando al instituto financieramente y la construcción de viviendas en algunos casos aun se encuentran sin terminar o destruidas por el vandalismo.

Tampoco hay que olvidar que el PRO.CRE.AR aun no ha definido la cantidad de tierra necesaria para la ejecución del proyecto y su capacidad financiera. Por ello lo correcto es que como legisladores planteamos la cesión de las tierras necesarias para cubrir la real posibilidad de ejecución de viviendas y en la medida de su avance vayamos concediendo eventualmente más tierras. En cambio lo que observamos es que el esquema de apoyo al plan de vivienda PRO.CRE.AR ataca directamente una política de planificación de la Provincia de Buenos Aires. Permitiendo la ejecución de eventuales negociados inmobiliarios.

Lo que se ve, en este proyecto que en vez de una coordinación real entre el Estado Nacional y la Provincia para una correcta ejecución del Plan, se nos plantea como diputados aprobar una cesión SIN CONTROL de tierras bonaerenses aptas a un ente fiduciario gestionado por una mayoría privada.

Es importante aclarar que en el Decreto presidencial de creación del Fondo Fiduciario se enumeró con toda claridad las características de las tierras de propiedad de la Nación a ceder.