



Provincia del Neuquén
2024

Número:

Referencia: PROMULGACIÓN LEY 3467 - EX-2024-02588851- -NEU-SGRAL

LEY 3467

POR CUANTO

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DEL NEUQUÉN

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.º Se crea el Programa de Sostenibilidad Habitacional para facilitar el acceso equitativo a viviendas mediante la valuación, regularización dominial y financiación gestionada por el Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo (IPVU) y la Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable (ADUS).

Artículo 2.º El Programa de Sostenibilidad Habitacional tiene como finalidad establecer criterios claros y uniformes para la valoración y financiación de las viviendas provistas por el IPVU y la ADUS.

La presente ley promueve el desarrollo habitacional como motor social y económico, movilizándolo eficientemente los recursos disponibles y respetando la normativa vigente. Además, asegura un crecimiento sostenible al vincular la renta del sector con el apoyo estatal para la adjudicación de viviendas. Para esto, se implementará un sistema digital que facilitará la regularización dominial y crediticia de las viviendas adjudicadas.

CAPÍTULO II

OFICINA VIRTUAL Y GESTIÓN DE TRÁMITES

Artículo 3.º Se crea la Oficina Virtual del Programa de Sostenibilidad Habitacional, destinada a los beneficiarios del IPVU y la ADUS, para gestionar de manera ágil, eficiente y transparente los trámites relacionados con la regularización y financiación de las viviendas.

Artículo 4.º Los beneficiarios del IPVU y la ADUS deben inscribirse en la Oficina Virtual creada por el artículo 3.º de esta ley.

Artículo 5.º Para gestionar, tramitar, cancelar, regularizar, refinanciar o realizar cualquier trámite relacionado con el IPVU y la ADUS deben constituir un domicilio electrónico personal o designar un apoderado de su confianza mediante acto simple.

CAPÍTULO III

PLAN DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL

Artículo 6.º Se crea el Plan de Regularización Dominial destinado a regularizar la situación de las personas que ocupen viviendas sin autorización por parte del IPVU.

Artículo 7.º Los requisitos para acceder al Plan de Regularización Dominial, son los siguientes:

- a) Ocupación pública, pacífica y continua por un período mínimo de 5 años, con uso de vivienda única, familiar y permanente.
- b) No haber sido beneficiario de una vivienda o crédito otorgado por el IPVU.
- c) No poseer otros inmuebles.
- d) Aceptar las condiciones de financiación, tasación y las que correspondan establecidas por la autoridad de aplicación.
- e) Estar inscriptos o cumplir con los requisitos para estarlo, en el Registro Único Provincial de Vivienda y Hábitat conforme la Ley 2639.

Artículo 8.º Los beneficiarios que habiendo recibido una vivienda del IPVU, no residan en ella, serán desadjudicados y no podrán acceder a nuevos programas provinciales de viviendas, terrenos o créditos otorgados por IPVU-ADUS, y los pagos oportunamente efectuados, así como las mejoras realizadas, serán imputadas en concepto de uso de la vivienda.

Artículo 9.º En caso de divorcio o disolución de una unión convivencial, el beneficiario que deje de residir en la vivienda otorgada por el IPVU podrá reinscribirse en los programas de vivienda social, lotes y créditos, siempre que presente la sentencia de divorcio o la certificación correspondiente de la disolución de la unión convivencial. El otro beneficiario que continúe habitando la vivienda deberá acreditar dicha disolución ante el IPVU, presentando la documentación.

CAPÍTULO IV

PLAN DE REGULARIZACIÓN DE DEUDA

Artículo 10.º Se implementa un Plan de regularización de deuda para los beneficiarios de viviendas que no cumplan con los requisitos exigidos para la adjudicación en venta.

Artículo 11 Los requisitos para la regularización de deuda son:

- a) Inscripción en un plazo máximo de 4 meses a partir de la publicación de esta ley.
- b) Aceptación de las condiciones de financiación establecidas por la autoridad de aplicación.

CAPÍTULO V

ADJUDICACIONES EN VENTA YA OTORGADAS

Artículo 12 Se dispone que la falta de pago de 3 cuotas o más consecutivas, o 5 cuotas alternadas, de la

financiación oportunamente otorgada, es causal de rescisión contractual y caducidad de la adjudicación en venta.

Artículo 13 El beneficiario desadjudicado por incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12 de la presente ley, podrá recibir, por única vez, una nueva adjudicación en venta de la misma vivienda, bajo las siguientes condiciones:

- a) Fijación del nuevo valor de la vivienda en pesos referenciando su equivalente en Unidades de Viviendas (UVIS) o en el índice que la remplace en el futuro, conforme a los parámetros establecidos por el Tribunal de Tasación de la Provincia del Neuquén para la categoría de vivienda tipo "C".
- b) Nueva financiación en pesos referenciando su equivalente en UVIS o en el índice que la remplace en el futuro.
- c) Las cuotas oportunamente abonadas se deducirán del nuevo valor de la vivienda.
- d) El nuevo contrato deberá formalizarse en un plazo máximo de 4 meses. Si el incumplimiento es imputable al IPVU, no se podrá responsabilizar al beneficiario.

CAPÍTULO VI

FINANCIAMIENTO ADUS

Artículo 14 En el caso de financiamientos concedidos por la ADUS, el incumplimiento de los beneficiarios en los términos establecidos en el artículo 12 de la presente ley, implicará considerar al total de la deuda como de plazo vencido, siendo exigible íntegramente el monto del crédito financiado pendiente de pago con más los intereses punitivos derivados del artículo 18 de la presente ley, hasta la fecha efectiva de pago.

CAPÍTULO VII

ADJUDICACIONES EN VENTA NUEVAS VIVIENDAS

Artículo 15 A partir de la entrada en vigencia de la presente ley, el valor de las nuevas viviendas que se adjudiquen, será determinado en pesos, referenciando su equivalente en UVIS publicado por el Banco Central de la República Argentina (y/o unidad variable que la autoridad de aplicación determine en su remplazo) tomando como fecha la de finalización de la obra o la entrega efectiva del inmueble/crédito, según corresponda.

Artículo 16 El plazo máximo de financiación para la adquisición de una vivienda o crédito, será de 240 cuotas mensuales. El valor de las cuotas se determinará tomando el valor Unidad de Vivienda (UVI) publicado por el Banco Central de la República Argentina (o el que eventualmente lo remplace u otro similar según lo establezca la reglamentación), correspondiente al último día del mes anterior a su liquidación.

Artículo 17 La financiación otorgada por el IPVU será determinada en cantidad de UVIS publicado por el Banco Central de la República Argentina (o el que eventualmente lo remplace u otro similar que establezca la reglamentación), estableciendo como monto límite de la cuota mensual, el 30 % del ingreso familiar del beneficiario de la vivienda, correspondiendo al beneficiario acreditar dicho ingreso, sujeto a lo que establezca la reglamentación.

Artículo 18 La mora por la falta de pago en término de cualquier deuda que se deba reclamar bajo la presente ley se producirá de forma automática y de pleno derecho, y generará la aplicación, desde la mora hasta la fecha del efectivo pago, de un interés punitivo equivalente a la tasa de interés punitivo anual que determine la reglamentación, que no excederá la tasa activa vigente que cobre en sus operaciones el Banco Provincia del Neuquén S. A (BPN S. A.).

CAPÍTULO VIII

DEUDORES MOROSOS

Artículo 19 Se crea el Registro de Beneficiarios Habitacionales Morosos, el cual estará bajo la dirección del IPVU. Todo beneficiario que adeude 3 cuotas o más consecutivas, o 5 cuotas alternadas, será inscripto en el Registro de Beneficiarios Habitacionales Morosos.

Artículo 20 Los beneficiarios contemplados en los artículos 8.º y 9.º de la presente ley, quedan exceptuados de ser inscriptos en el presente registro.

Artículo 21 Las instituciones y organismos públicos provinciales limitarán el otorgamiento de habilitaciones, concesiones, subvenciones, licencias o permisos a quienes se encuentren inscriptos en el Registro de Beneficiarios Habitacionales Morosos, y no podrán designarlos como funcionarios públicos.

Artículo 22 Los proveedores y contratistas del Estado provincial, tanto los que deseen inscribirse en el Padrón de Proveedores del Estado como aquellos que ya se encuentren inscriptos, deberán acreditar el Certificado de Libre Deuda Habitacional emitido por el IPVU. En el caso de las personas jurídicas, este requisito será obligatorio para todos los integrantes de los órganos de dirección y administración.

Artículo 23 Los Poderes Ejecutivo y Legislativo, así como los entes autárquicos, descentralizados, empresas estatales y aquellas con participación estatal, el Tribunal de Cuentas y el Banco Provincia del Neuquén S. A. (BPN S. A.), deberán solicitar el Certificado de Libre Deuda Habitacional antes de la designación de sus autoridades. El Consejo de la Magistratura deberá exigir dicho certificado a los postulantes a magistrados o funcionarios del Poder Judicial. La falta de presentación del certificado inhabilitará al postulante para participar en el concurso o para ser designado en el cargo.

Artículo 24 El Poder Ejecutivo, previa designación de funcionarios que requieran acuerdo legislativo deberá solicitar al interesado el Certificado de Libre Deuda Habitacional, el cual se incorporará al expediente remitido al Poder Legislativo.

Artículo 25 Las municipalidades que adhieran a la presente ley deben exigir el Certificado de Libre Deuda Habitacional para la realización de los siguientes trámites:

- a) Obtención o renovación de la licencia de conducir.
- b) Habilitaciones y cambios de titularidad para actividades comerciales, industriales y de servicios.
- c) Cualquier otro trámite de competencia municipal.

CAPÍTULO IX

PAGO A CUENTA Y USO POR VIVIENDA Y LOTE

Artículo 26 Se entiende por pago a cuenta, el pago que realizan los beneficiarios de viviendas o lotes de titularidad o bajo administración del IPVU y la ADUS, que no cuentan con mensura, y/o valor definitivo. El monto del pago a cuenta mensual debe ser establecido por la autoridad de aplicación en pesos referenciando su equivalente en UVIS, y discriminando dentro del mismo, los montos correspondientes a cuota pura, gastos administrativos e intereses. La autoridad de aplicación tiene un plazo de 2 años para determinar el valor de la vivienda o lote, a partir de la vigencia de esta ley.

Artículo 27 Las pautas para la determinación del valor de los inmuebles, en los casos del artículo 26 de esta ley, son los siguientes:

- a) Valor de la vivienda: el valor de la vivienda debe ser el valor histórico que poseía el inmueble al momento en que el beneficiario ha tenido continuidad en el pago de sus cuotas.

b) Pago continuo: se entiende por continuidad en el pago de sus cuotas cuando el beneficiario no haya incurrido en la falta de pago de 3 cuotas o más consecutivas o 5 cuotas alternadas.

c) Pagos discontinuos: para el caso que el beneficiario no haya tenido continuidad en sus pagos, estos pagos serán imputados en términos de porcentaje, calculado sobre el valor que tenía el inmueble al momento de continuidad de pago. Si no hubo continuidad de pago el porcentaje de lo abonado debe ser calculado sobre el valor actual del inmueble.

Artículo 28 Se considera concepto por uso de vivienda, a la obligación de pago mensual que realiza todo ocupante de viviendas o lotes de titularidad o bajo administración del IPVU, con o sin autorización de ocupación por parte del IPVU.

Artículo 29 El monto del pago mensual por concepto de uso de vivienda o lotes debe ser establecido por la autoridad de aplicación en pesos referenciando su equivalente en UVIS. Este pago no implica para el ocupante reconocimiento alguno sobre la adjudicación del inmueble y el mismo no será tomado como pago a cuenta.

Artículo 30 El IPVU no está obligado a otorgar la escritura traslativa de dominio de las viviendas entregadas que no cuenten con mensura, hasta tanto la misma no esté aprobada por el municipio correspondiente.

CAPÍTULO X

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 31 Es autoridad de aplicación de la presente el IPVU o el organismo que la remplace.

Artículo 32 En todos los casos en que los adjudicatarios acrediten situaciones socioeconómicas vulnerables, según los parámetros que fije la reglamentación, la autoridad de aplicación podrá establecer planes especiales de pago, mediante el otorgamiento de períodos de gracia y/o alguna subvención si la situación lo requiere.

Artículo 33 La autoridad de aplicación debe desarrollar e implementar una campaña de difusión y comunicación pública durante 4 meses desde la publicación de esta ley. Esta campaña debe estar orientada a informar a los ciudadanos de manera clara, efectiva y masiva, sobre los alcances de esta ley, sus derechos y obligaciones, a través de los medios de comunicación masivos, plataformas digitales y página oficial del IPVU.

Artículo 34 Se autoriza al Poder Ejecutivo a realizar las reestructuraciones presupuestarias necesarias para dar cumplimiento a las disposiciones de la presente ley.

Artículo 35 Se deroga la Ley 2828 y todas aquellas disposiciones legales que se opongan a las disposiciones de esta ley.

Artículo 36 Se invita a los municipios a adherir a la presente ley.

Artículo 37 El Poder Ejecutivo deberá reglamentar esta ley en un plazo de 90 días a partir de su publicación.

Artículo 38 Comuníquese al Poder Ejecutivo.

DADA en la Sala de Sesiones de la Honorable Legislatura Provincial del Neuquén, a los tres días de octubre de dos mil veinticuatro.

Isabel Ricchini
Secretaria de Cámara
H. Legislatura del Neuquén

Gloria Argentina Ruiz
Presidenta
H. Legislatura del Neuquén

Registrada bajo número: 3467

POR TANTO:

Téngase por Ley de la Provincia, cúmplase, comuníquese, publíquese y dese al Registro y Boletín Oficial y archívese.