



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

FUNDAMENTOS

La ley n° 3743 -prorrogada en su artículo 10 por medio de la ley n° 3901- promulgadas el 12 de junio de 2003 y el 16 de diciembre de 2004, respectivamente; estipula el otorgamiento de escrituras públicas de viviendas para titulares de bajos recursos económicos estableciendo los siguientes requisitos:

1. Que los beneficiarios sean propietarios de inmuebles cuya superficie cubierta no exceda los ochenta metros cuadrados (80m²).
2. Que la base imponible a los efectos de la ley de impuesto inmobiliario no supere el segundo tramo previsto para la alícuota que corresponda a los inmuebles urbanos y suburbanos con mejoras.
3. Que no se encuentren comprendidos en el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda (I.P.P.V.) y Fondo Nacional de la Vivienda (FO.NA.VI.).
4. Que acrediten el destino del inmueble para única vivienda y exclusiva del grupo familiar y no ser propietarios de otros inmuebles, y
5. Disponer de un ingreso familiar mensual no superior a pesos un mil trescientos (\$ 1.300).

Del análisis de diversos casos particulares, se ha encontrado un obstáculo al momento de la aplicación del beneficio a partir del requisito de la superficie cubierta máxima establecida. Por otro lado, es necesario afirmar que un monto fijo de ingreso familiar no relacionado con la cantidad de habitantes del grupo primario, no expresa la condición económica del mismo.

A modo de enunciación no excluyente, se detallan algunas de las situaciones relevadas:

1. La cantidad de metros cubiertos de una vivienda no se condice con la calidad de la edificación ni los servicios con que la misma cuenta.
2. La cantidad de metros cubiertos no refleja el hacinamiento de la vivienda, ya que el mismo depende de la cantidad de personas que la habitan.
3. Tampoco está contemplado que las viviendas pueden ser plurifamiliares, esto es, que en un mismo conjunto



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

habitacional hayan ido agregándosele locales -y expandiéndose el tamaño de la misma- en función de la necesidad de albergar bajo un mismo techo a distintas generaciones de un mismo tronco familiar que no han podido acceder a otro terreno y otra vivienda.

4. El tamaño de la vivienda puede reflejar la composición familiar de un período de la vida de un grupo primario numeroso, pero en la actualidad solo estar habitada por los padres de familia.
5. El ingreso establecido no se halla relacionado con la cantidad de integrantes del grupo familiar, ni con la condición de actividad, ni de ocupación.
6. Que a pesar, de contarse con una vivienda con una cantidad superior en metros cubiertos como la establecida y con las condiciones de calidad de materiales o sanitarias apropiadas, la condición económica de sus ocupantes se ha deteriorado de tal manera que resulta improbable la posibilidad de realizar una escritura traslativa sin el apoyo estatal.

Por todo lo expuesto, y en el convencimiento que la intención esencial de ésta legislatura es garantizar el beneficio a las "viviendas únicas del grupo familiar ocupante y cuya regularización dominial esté pendiente de solución por razones económicas" -tal como expresa el artículo 1° de la ley n° 3743- es que se propone tomar los indicadores socioeconómicos del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INDEC) para valorar los aspectos de:

- a) Precariedad de la vivienda.
- b) Calidad de los materiales de la vivienda.
- c) Hacinamiento.
- d) Utilización y disponibilidad de servicios básicos, y
- e) Ingreso económico; teniendo en cuenta la necesidad de no establecer plazos perentorios a ésta prerrogativa avalando un estricto sentido de justicia.

Asimismo se propone ordenar el texto de la ley de origen derogándolo e incorporando éste a una nueva versión de la norma.

Por ello.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

AUTOR: Carlos Peralta

FIRMANTES: Ademar Jorge Rodríguez



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO
SANCIONA CON FUERZA DE
L E Y**

Artículo 1°- El otorgamiento de escrituras traslativas de dominio de aquellos inmuebles en los que se encuentren asentadas viviendas únicas del grupo familiar ocupante y cuya regularización dominial esté pendiente de solución por razones económicas, se regirá por las disposiciones de la presente ley.

Artículo 2°.- Serán beneficiarios del presente régimen los propietarios de inmuebles que reúnan los siguientes requisitos básicos:

- a) Que la base imponible a los efectos de la ley de impuesto inmobiliario no supere el segundo tramo previsto para la alícuota que corresponda a los inmuebles urbanos y suburbanos con mejoras.
- b) Que no se encuentren comprendidos en el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda (I.P.P.V.) y Fondo Nacional de la Vivienda (FO.NA.VI.)
- c) Que acrediten el destino del inmueble para única vivienda y exclusiva del grupo familiar y no ser propietarios de otros inmuebles.

Al que deberá agregársele al menos uno de los siguientes requisitos adicionales:

- d) Que la vivienda tenga diez (10) o más años de construida y se halle dentro de los parámetros de precariedad habitacional. Para ello se tendrá en cuenta si tienen piso de tierra o ladrillo suelto u otro material (no tener piso de cerámica, baldosa, mosaico, mármol, madera o alfombrado) o carecen de provisión de agua por cañería dentro de la vivienda o no disponen de inodoro con descarga de agua.
- e) Que la vivienda tenga diez (10) o más años de construida y no se halle dentro de los parámetros de calidad de materiales de construcción óptimos. Para ello se evaluarán según los siguientes indicadores:



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

1. CALMAT III: la vivienda presenta materiales resistentes y sólidos en todos los parámetros pero le faltan elementos de aislamiento o terminación en todos sus componentes, o bien presenta techos de chapa de metal o fibrocemento u otros sin cielorraso; o paredes de chapa de metal o fibrocemento.
 2. CALMAT IV: la vivienda presenta materiales no resistentes ni sólidos o de desecho al menos en uno de los parámetros.
- f) Que a pesar de existir desde cinco (5) o más años la red de agua potable o la red de gas natural frente al domicilio, estos servicios no se hallen instalados dentro de la vivienda.
- g) Que la relación vivienda-grupo familiar permanente se halle dentro de los parámetros establecidos como hacinamiento crítico (más de tres personas promedio por cuarto).
- h) Que el ingreso del grupo familiar permanente sea menor a mil trescientos pesos (\$ 1300).

Artículo 3°.- La verificación de las condiciones establecidas en el artículo anterior estará a cargo de la autoridad municipal dentro de cuya demarcación se encuentre el inmueble, la que expedirá la correspondiente certificación constatando la calidad del beneficiario solicitante, quien por su parte deberá acreditar su identidad con documento expedido por autoridad nacional.

Artículo 4°.- Dentro de los quince (15) días de la expedición de la certificación municipal a que se refiere el artículo anterior, el beneficiario deberá solicitar personalmente o por carta certificada ante el Colegio Notarial de la Provincia de Río Negro, la designación de un notario con competencia territorial sobre el inmueble a efectos del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio a su favor.

Artículo 5°.- Para la designación del notario interviniente, será de aplicación lo previsto en el artículo 165 de la ley n° 1340 (Orgánica del Notariado) y las disposiciones complementarias del Reglamento Notarial aprobado de conformidad al artículo 181 de dicha norma.

Artículo 6°.- Establécese como único honorario aplicable para este tipo de actos, el equivalente a dos (2) fides. Los importes correspondientes serán distribuidos según lo estatuido en el artículo 167 de la ley n° 1340 (Orgánica del



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Notariado) y las disposiciones pertinentes del citado Reglamento Notarial.

Artículo 7°.- El notario interviniente deberá dejar expresa constancia en el texto de la escritura que la misma se otorga conforme a las prescripciones de la presente ley.

Artículo 8°.- Quedan exentos del pago del impuesto de sellos y de las tasas retributivas de servicios del Registro de la Propiedad Inmueble ley 2312 y Dirección General de Catastro e Información Territorial, los actos notariales a que se refiere la presente ley.

Artículo 9°.- Los notarios intervinientes en la escrituración de inmuebles incluidos en este régimen, quedan eximidos de la obligación de solicitar certificaciones de inexistencia de deudas de impuestos y/o tasas para los casos previstos.

Artículo 10.- Las escrituras deberán otorgarse dentro del plazo de seis (6) meses contados a partir de la formalización de la solicitud a que se refiere el artículo anterior. El incumplimiento de las previsiones de la presente ley hará pasible al notario responsable de las sanciones previstas en el artículo 66 de la ley n° 1340 (Orgánica del Notariado).

Artículo 11.- Deróguese la ley n° 3743 y la ley n° 3901.

Artículo 12.- De forma.