

## La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### sanciona con fuerza de Ley

**Artículo 1°.-** Créase la Comisión Técnica de Evaluación y Seguimiento con el objeto de establecer los mecanismos necesarios para resolver los conflictos e irregularidades que afectan a los adquirentes de viviendas, en el marco de la operatoria conjunta - Sistema de Cofinanciación - entre la Comisión Municipal de la Vivienda, actual Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires y distintas Cooperativas de Vivienda - conforme Licitación N° 31/87.

**Artículo 2°.-** Los edificios alcanzados por el artículo 1° se encuentran ubicados en:

- Cooperativa Techos - Plaza 4339.
- Cooperativa Maui - Zañartú 1540.
- Cooperativa 6 de Julio - Boyacá 835/47.
- Cooperativa Hogar - Conesa y Dorrego.
- Cooperativa Ovitur - Jose Bonifacio 2949/61.
- Cooperativa Personal Legislativo COPELE - Saladillo y Tapalqué.
- Cooperativa COFAR - Crisólogo Larralde 4222.

**Artículo 3°.-** La comisión creada por el art. 1°, deberá estar integrada por representantes designados por los vecinos de los edificios afectados, los diputados de la Comisión de Vivienda de la Legislatura de la Ciudad, dos (2) representantes del IVC, con rango no inferior a Director, y un (1) representante de la Secretaría de Hacienda del Gobierno de la Ciudad con rango no inferior a Subsecretario.

**Artículo 4°.-** El objeto de la Comisión Técnica incluye la elaboración y seguimiento de propuestas tendientes a lograr medidas orientadas a:

- a. Verificación de la superficie de la totalidad de las unidades habitacionales, unidades funcionales cocheras y/o comercios así como de los espacios comunes de los edificios.
- b. Verificación de las fallas de construcción no resueltas aún y análisis de la documentación vinculada a fallas de construcción a cargo de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires; reparadas por los consorcios.
- c. Encomendar la determinación del valor venal de las unidades funcionales y el cálculo del valor correspondiente a la fecha de la escrituración o del boleto de compra venta de las mismas, si esa no se hubiere realizado, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por cuenta de los consorcios y/o propietarios, a través de tasaciones por parte del Banco Ciudad, el Banco de la Nación Argentina y la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires.
- d. Cálculo total de las sumas abonadas y a abonar en concepto de reparaciones por vicios de construcción a cargo de cada consorcio y el correspondiente prorrateo por unidad.
- e. Determinación de nuevo valor de las unidades considerando el valor correspondiente a fecha de escrituración o boleto calculado según inciso c) , los gastos de reparación de fallas constructivas y la capitalización de los intereses.
- f. Tramitación por parte del Poder Ejecutivo de las modificaciones necesarias respecto a las escrituras, hipotecas y planos catastrales.
- g. Determinación de nuevos planes de pago, si correspondiera.

- h. La regularización del estado dominial, conforme las escrituras traslativas celebradas a favor de los vecinos que habitan los inmuebles establecidos en el art. 2° (art. 3.193 Código Civil.).

**(Conforme texto Art. 1º Ley 2.211, BOCBA 2615 del 30/01/2007)**

**Artículo 5°.-** El Instituto de Vivienda de la Ciudad deberá suspender cualquier acción legal dirigida a la ejecución de escrituras hipotecarias de las unidades habitacionales, hasta tanto se cumplimenten los recaudos instruidos por la presente ley.

**Artículo 6°.-** La Comisión Técnica puede utilizar los informes, de la Auditoría General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, correspondientes: al cumplimiento de todas y cada una de las etapas de los pliegos Licitatorios y Contratos efectuados con las Cooperativas mencionadas en el art. 2° de la presente Ley, así como al correcto cumplimiento de las resoluciones FONAVI emanadas del Poder Ejecutivo Nacional.

**(Conforme texto Art. 2º Ley 2.211, BOCBA 2615 del 30/01/2007)**

**Artículo 7°.-** Las acciones previstas en el art. 4° serán cumplimentadas en un plazo que no podrá exceder los ciento veinte (120) días, con una prórroga por única vez de sesenta (60) días. Los plazos se computan a partir de la efectiva constitución de la Comisión Técnica.

**(Conforme texto Art. 3º Ley 2.211, BOCBA 2615 del 30/01/2007)**

**Artículo 8°.-** La presente ley será reglamentada en un plazo no superior a treinta (30) días de su promulgación.

**Artículo 9°.-** Comuníquese, etc.

SANTIAGO DE ESTRADA

JUAN MANUEL ALEMANY

## **LEY N° 1.814**

Sanción: 13/10/2005

Vetada: Decreto N° 1.801 del 06/12/2005

Publicación: BOCBA N° 2337 del 13/12/2005

Insistida: Resolución N° 709 del 07/12/2006

Publicación: BOCBA N° 2601 del 10/01/2006

## **DECRETO N° 1.801**

Veta el Proyecto de Ley N° 1.814

Buenos Aires, 6 de diciembre de 2005.

Visto la Ley N° 1.814, la Ley N° 1.251, y el Expediente N° 80.026/05, y

**CONSIDERANDO:**

Que, la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en su sesión de fecha 13 de octubre de 2005, sancionó la Ley N° 1.814, por la cual se crea la Comisión Técnica de Evaluación y Seguimiento "con el objeto de establecer los mecanismos necesarios para resolver los conflictos e irregularidades que afectan a los adquirentes de viviendas, en el marco de la operatoria conjunta - Sistema de Cofinanciación - entre la Comisión Municipal de la Vivienda, actual Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires y distintas cooperativas de vivienda - conforme Licitación N° 31/87";

Que del análisis del proyecto de ley no surge concretamente cuáles son "los conflictos e irregularidades que afectan a los adquirentes de viviendas" impidiendo vislumbrar con claridad cuál es el interés público perseguido con la sanción del proyecto de ley en estudio y valorar, en ese marco, la oportunidad, mérito, conveniencia o razonabilidad de la medida propuesta;

Que, las funciones otorgadas a la Comisión Técnica de Evaluación y Seguimiento, según lo dispuesto en el artículo 4° de la ley sub examine, implican una intromisión sobre las misiones y funciones que el ordenamiento jurídico le ha encomendado al Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;

Que la Ley N° 1.251, constitutiva del organismo citado, atribuyó al mismo autarquía administrativa y financiera indispensable para la efectiva consecución de los intereses públicos que le fueran encomendados en torno al derecho a una vivienda digna y a un hábitat adecuado reconocido por la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;

Que dicha autarquía, configura la máxima garantía que el ordenamiento jurídico ha previsto para que las políticas de vivienda no se vean interferidas y desvirtuadas por los poderes de turno;

Que el Proyecto de Ley N° 1.814 avanza irrazonablemente sobre dicha autarquía, creando una supuesta "Comisión Técnica" que reemplazaría al ente creado por la Ley N° 1.251 en la adopción de las políticas públicas habitacionales para determinados casos concretos;

Que en ese sentido, corresponde recordar que la Ciudad de Buenos Aires ha adoptado un sistema de gobierno republicano que, en ese orden, implica la división de las funciones de los poderes estatales, de modo que el sistema constitucional ha atribuido potestades específicas a cada uno de esos poderes impidiendo la interferencia de los mismos en el ámbito de injerencia de los otros;

Que al respecto, es necesario considerar que esta división de poderes o funciones no implica la existencia de compartimientos estancos que imposibiliten los controles mutuos, sino que, por lo contrario, se ha diseñado un sistema complejo de pesos y contrapesos que permiten el control permanente, conforme los procedimientos que el ordenamiento jurídico ha previsto, entre los distintos poderes del Estado;

Que dicho control mutuo alcanza su límite cuando alguno de los poderes pretende inmiscuirse dentro de las potestades atribuidas a otro, como el presente caso, en que el Poder Legislativo de la Ciudad de Buenos Aires intenta constituir una supuesta Comisión Técnica, integrada por representantes de ambos poderes y de ciudadanos sin representación político-constitucional alguna, para que ejerza competencias ejecutivas que el sistema republicano de gobierno ha encomendado al Poder Ejecutivo, y en particular al Instituto de Vivienda de la Ciudad;

Que, prosiguiendo con el análisis del texto remitido, se observa que el art. 3° estipula que "La Comisión creada por el art. 1°, deberá estar integrada por representantes designados por los vecinos de los edificios afectados, los Diputados de la Comisión de Vivienda de la Legislatura de la Ciudad, dos (2) representantes del IVC, con rango no inferior a Director, y un (1) representante de la Secretaría de Hacienda del Gobierno de la Ciudad con rango no inferior a Subsecretario";

Que al respecto, cabe recordar que el art. 1° de la norma prevé la constitución de una "Comisión Técnica", no existiendo requisito técnico alguno para integrar la misma;

Que en este orden de ideas, si bien el proyecto de ley no especifica en forma clara y concreta las causas y finalidades del mismo, de la lectura del art. 4° podría llegar a inferirse que se pretende determinar la verificación de superficies, de aparentes fallas estructurales, de los valores venales, de supuestos vicios de construcción;

Que la determinación de la real existencia y alcance de las alegadas deficiencias estructurales y constructivas así como la determinación de superficies y la confección de planos, requieren la necesaria realización de estudios técnicos especializados en la materia. Por su parte, la modificación de escrituras e hipotecas resultan tareas propias de profesiones específicas. Lo mismo ocurre con los planes de regularización y con la determinación de los valores venales de los inmuebles;

Que en síntesis, todas las tareas detalladas requieren de un conocimiento técnico propio de cada materia; tareas que la comisión creada, en razón de la naturaleza de su constitución, difícilmente pueda desarrollar, deviniendo irrazonable, en consecuencia, la norma bajo estudio;

Que, por otra parte, resulta oportuno destacar que los arts. 4° y 7° son incongruentes y contradictorios en sí mismos;

Que respecto a los supuestos vicios estructurales mencionados en el artículo 4° de la Ley N° 1.814, cabe señalar que en el ámbito del Instituto de Vivienda de la Ciudad no se encuentran registros de reclamos de entidad suficiente para considerar como ciertas las aparentes causas del dictado de la norma bajo estudio;

Que para el hipotético caso de que efectivamente existan vicios estructurales y constructivos, el ordenamiento jurídico ha dotado a los interesados de las herramientas legales para ejercer sus derechos, implicando la constitución de una Comisión Técnica, un avance a las facultades consagradas en el artículo 18 de la Ley N° 1.251;

Que en efecto, mientras el art. 4° prevé que el objeto de la Comisión Técnica incluye la adopción de medidas taxativamente enumeradas, el art. 7° establece que dichas acciones serán cumplimentadas por parte del Poder Ejecutivo;

Que sin perjuicio de la contradicción advertida, la atribución de competencias a la Comisión Técnica creada implica una intromisión dentro de las potestades atribuidas por la Constitución al Poder Ejecutivo y por la Ley N° 1.251 al Instituto de Vivienda de la Ciudad, afectando el sistema republicano de gobierno;

Que por otra parte, resulta irrazonable el art. 7°, en cuanto estipula un plazo de ciento veinte (120) días - prorrogables por otros treinta (30) días - para adoptar las medidas que aún no han sido determinadas, por lo que la estipulación del plazo carece de toda correspondencia fáctica y técnica;

Que, la suspensión de las acciones legales prevista en el artículo 5° del proyecto de ley analizado, no guarda ninguna relación con la causa de la ley (aparentes deficiencias estructurales y de construcción) ni con la finalidad perseguida (la solución a ese problema), redundando en un perjuicio al erario de este organismo que se traducirá en la demora a brindar soluciones habitacionales a los ciudadanos de la Ciudad de Buenos Aires que las necesitan;

Que el art. 6° del Proyecto de Ley N° 1.814 establece que "El Poder Ejecutivo solicitará a la Auditoría General de la Ciudad Autónoma de Buenos, los informes correspondientes al cumplimiento de todas y cada una de las etapas de los pliegos licitatorios y contratos efectuados con las cooperativas mencionadas en el art. 2° de la presente ley, así como el correcto cumplimiento de las resoluciones FONAVI emanadas del Poder Ejecutivo Nacional";

Que en este orden, es dable advertir que el art. 135 de la Carta Orgánica de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al regular la constitución y funciones de la Auditoría General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, establece que dicho ente es "dependiente de la Legislatura";

Que por su parte, la Ley N° 70, en el mismo tenor de lo regulado por la Constitución de la Ciudad, prevé en su art. 131 que "La Auditoría General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ente de control externo posterior del Sector Público de la Ciudad, dependiente de la Legislatura, es un órgano colegiado formado por...";

Que asimismo, el art. 136 inc. g) del mismo plexo normativo estipula que "La Auditoría General de la Ciudad tiene las siguientes funciones... g) Realizar exámenes especiales de actos y contratos de significación a pedido de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires";

Que del bloque normativo reseñado en este punto, surge que el ordenamiento jurídico no sólo ha ubicado a la Auditoría General como dependiente de la Legislatura, sino que ha atribuido competencia a esta última para solicitarle exámenes especiales de actos y contratos que considere significativos;

Que en este orden de ideas, deviene absolutamente irrazonable e ineficaz que la Legislatura de la Ciudad le encomiende al Poder Ejecutivo que ejerza las competencias y funciones que el ordenamiento jurídico le ha atribuido a aquélla;

Que el artículo 18 de la Ley N° 1.251 consagra a la Auditoría General de la Ciudad como el órgano de control externo del Instituto de Vivienda de la Ciudad;

Que, resulta relevante destacar que la Licitación Pública N° 31/87 fue solventada con recursos provenientes del Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI);

Que en este sentido, es dable advertir que dichos fondos pertenecen al Estado Nacional y son gestionados en forma coparticipada por las distintas jurisdicciones en el marco de las normativas específicas que los regulan;

Que así, las Leyes Nros. 21.581 y 24.464 exigen a las jurisdicciones la utilización de tales recursos en los programas y bajo las formas específicamente aprobadas, quedando expresamente prohibida la utilización de los mismos a través de subsidios u otras asignaciones diferentes;

Que en virtud de ello, el Gobierno Federal realiza auditorías periódicas sobre las operatorias desarrolladas por las distintas jurisdicciones que gestionan estos recursos, verificando el efectivo cumplimiento de las obligaciones asumidas y el adecuado recupero de los mismos;

Que como consecuencia de ello, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires carece de competencia para modificar el destino de dichos fondos;

Que resulta oportuno recordar que la constitución del citado fondo solidario de afectación específica encuentra sustento en la necesidad de preservar la continuidad de los mismos, adquiriendo trascendental importancia las gestiones de recupero tendientes a preservar los recursos necesarios para la continuidad de las políticas habitacionales a instrumentar;

Que en el mismo orden de ideas, el porcentaje de recupero de los fondos oportunamente asignados a cada jurisdicción implica un factor determinante de la cantidad de recursos coparticipables que el Estado Nacional le asignará en el futuro a las mismas;

Que, lo antedicho implica que si se alteran las cifras resultantes de aplicar las normativas de recupero, no sólo se obtendrá la desfinanciación del FONAVI sino que se disminuirá la alícuota correspondiente a la Ciudad de Buenos Aires en los actuales y futuros planes de financiación de la vivienda instrumentados por el Gobierno Federal, traduciéndose todo ello en, al menos,

serias demoras en superar la crisis de emergencia habitacional declarada en esta jurisdicción por la Ley N° 1.408;

Por todo lo expuesto, y en virtud de lo normado por el artículo 87 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires,

**EL JEFE DE GOBIERNO  
DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES  
DECRETA:**

**Artículo 1°.-** Vétase el Proyecto de Ley N° 1.814, sancionado por la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en la sesión de fecha 13 de octubre de 2005.

**Artículo 2°.-** El presente decreto es refrendado por la señora Secretaria de Hacienda y Finanzas y por el señor Jefe de Gabinete.

**Artículo 3°.-** Dése al Registro; publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires, comuníquese al Instituto de Vivienda de la Ciudad, y para su conocimiento y demás efectos, remítase a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por intermedio de la Dirección General de Asuntos Políticos y Legislativos. **TELERMAN (a/c) - Albamonte - Fernández**

**Resolución N° 709**

Buenos Aires, 7 de diciembre de 2006.-

**Artículo 1°.-** Se insiste con el texto de la Ley N° 1.814, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 87 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**Artículo 2°.-** Comuníquese, etc. **Estrada - Bello**