

## LEY M – Nº 1.251

Artículo 1º - *Transformación de la Comisión Municipal de la Vivienda* - Modifícase la normativa contenida en la Ley Nº 17.174 # de creación de la Comisión Municipal de la Vivienda, a fin de adecuarla a la Constitución # y Leyes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 2º - *Denominación y Naturaleza Jurídica* - Denomínase “Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires” (IVC) a la actual Comisión Municipal de la Vivienda creada por Ley Nacional Nº 17.174 # que será órgano de aplicación de las políticas de vivienda del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El IVC es continuador jurídico de la Comisión Municipal de la Vivienda y mantiene la autarquía administrativa y financiera, conforme el alcance dispuesto en la presente Ley.

Artículo 3º - *Objeto* - El IVC tiene por objeto la ejecución de las políticas de vivienda del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Asesora al Jefe de Gobierno en la materia de su competencia de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires # y de conformidad a los principios generales establecidos en esta ley.

Artículo 4º - *Principios Generales* - Son principios de la presente Ley:

- a) Contribuir al acceso a la vivienda digna de todos los habitantes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, imposibilitados por razones económicas y sociales de acceder a la misma por cualquiera de los medios regidos por el sector privado y que requieran de la participación del sector público para lograrlo, priorizando lo enmarcado en el inciso 1 del Art. 31 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires #.
- b) Propender a reducir, mediante políticas activas, el déficit habitacional, de equipamiento comunitario, infraestructura y servicios, que se registran en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; juntamente con las secretarías correspondientes del Poder Ejecutivo.
- c) Promover el efectivo ejercicio del derecho al hábitat y a la vivienda de todos los habitantes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Estimular la participación ciudadana a través de instituciones públicas o sociales.
- d) Promocionar la demanda y estimular la oferta de vivienda.
- e) Integrar a las distintas áreas del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en la gestión de políticas de hábitat y vivienda.
- f) Garantizar la regularización dominial de los inmuebles a favor de los destinatarios de las diferentes operatorias, sean éstas: a) personas físicas; y/o b) cooperativas enmarcadas en el Programa de Autogestión para la Vivienda-PAV que regulan la Ley 341 #, la Ley 964 # y su reglamentación. En este último caso, previa decisión de sus órganos competentes.

- g) Contribuir al fortalecimiento del Sistema Federal de Vivienda, promoviendo la activa participación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en la definición e implementación de acciones conjuntas con otras jurisdicciones, que integran las correspondientes al Área Metropolitana Buenos Aires.
- h) Fortalecer las estrategias tendientes a la optimización de la administración de la cartera crediticia, con el objetivo de generar los recursos necesarios para el mejor cumplimiento de las tareas del IVC.
- i) Ejercer el control del cumplimiento de las leyes locales que regulen aspectos vinculados a la materia locativa-habitacional y brindar asesoramiento descentralizado a propietarios e inquilinos.

Artículo 5° - *Programas y Acciones* - Los programas y acciones que formule deben:

- a) Planificar y desarrollar los planes de acceso a la vivienda comprendiendo la construcción de las mismas, la urbanización de las tierras en que se levanten y la promoción de la vida comunitaria de sus habitantes.
- b) Promocionar la demanda a través de acciones tendientes a facilitar el acceso a la vivienda de todos los habitantes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, mediante políticas de crédito instrumentadas con recursos propios o de operatorias de cofinanciamiento con entidades financieras oficiales.
- c) Sostener y promover políticas y acciones autogestivas y cogestivas, a través de operatorias que permitan el acceso a la vivienda de sectores organizados colectivamente que reúnan las condiciones fijadas en las leyes locales, nacionales que rigen en la materia.
- d) Financiar la oferta estructurando operatorias que permitan el desarrollo de planes habitacionales o proyectos constructivos, a través de mecanismos de financiamiento o cofinanciamiento con entidades financieras oficiales.
- e) Planificar la urbanización de villas, asentamientos y núcleos habitacionales transitorios, implementando acciones tendientes al cumplimiento del artículo 31 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires #.
- f) Ejecutar políticas dentro de la planificación integral, en materia de vivienda y hábitat, en coordinación con los organismos que tengan competencia en el área Metropolitana Buenos Aires.
- g) Promover el alquiler social en forma directa a aquellos grupos familiares vulnerables en situación de riesgo o a través de seguros de caución de acuerdo a lo fijado en la Ley N° 23.091 # de locaciones urbanas.
- h) En la adjudicación de inmuebles construidos a raíz de los programas de urbanización de Villas, N.H.T., y asentamientos en general, deberá otorgarse preferencia a los grupos familiares con niñas, niños y adolescentes y a las personas con necesidades especiales de

escasos recursos, a cuyo efecto se les otorgará un puntaje adicional contra la presentación del Certificado Único de Discapacidad establecido por el artículo 3° de la Ley Nacional N° 22.431 #.

- i) Implementar programas de otorgamiento de créditos hipotecarios, a tasa de interés preferencial y a un plazo mínimo de quince (15) años, destinados a personas con necesidades especiales cuyos ingresos familiares no superen dos (2) salarios mínimos vitales y móviles, que requieran refaccionar su vivienda para adecuarla a sus respectivas problemáticas

Artículo 6° - *Facultades* - El IVC tiene las siguientes facultades:

- a. Administrar los fondos asignados por las normas vigentes, los convenios suscriptos por la Ciudad y los que las leyes nacionales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires destinen para el cumplimiento de los objetivos y finalidades que le impone al organismo la presente Ley.
- b. Adquirir o transferir bienes muebles e inmuebles a título oneroso o constituir sobre ellos derechos reales.
- c. Transferir al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el dominio en forma onerosa o gratuita, según corresponda, de todos aquellos bienes muebles o inmuebles que resulten necesarios para el desarrollo de la función pública, (educacionales, de seguridad, o de salud), con cargo a la implementación de acciones para el ejercicio de sus respectivas competencias.
- d. Proponer la expropiación de los inmuebles requeridos para el desarrollo de los planes a su cargo según las previsiones de la Ley 238 # de Expropiaciones de la Ciudad.
- e. Recibir subsidios, tomar dinero prestado, fianzas o garantías de Bancos u otras instituciones nacionales, provinciales, mixtas, con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, previa conformidad del Poder Ejecutivo y autorización de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- f. Recibir subsidios, tomar dinero prestado, fianzas o garantías de organismos internacionales de crédito, previa conformidad del Poder Ejecutivo y autorización de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- g. Otorgar créditos Hipotecarios a) personas físicas; y/o b) cooperativas enmarcadas en el Programa de Autogestión para la Vivienda PAV que crean la Ley 341 # y 964 # con residencia en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los efectos de la financiación de hasta el ciento por ciento (100 %) del precio de compra, construcción, refacción, remodelación o ampliación del inmueble.
- h. Otorgar subsidios mediante resolución fundada sobre el precio de las unidades de vivienda o sobre la tasa de interés a aplicar, en las situaciones previstas en el inciso primero del Art. 31

de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires # en las operatorias tendientes a promocionar la demanda, y a aquellas tendientes a estimular la oferta de inmuebles en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

- i. Otorgar derechos reales o personales a: a) personas físicas; y/o b) cooperativas enmarcadas en el Programa de Autogestión para la Vivienda PAV que crean la Ley 341 # y 964 #, sin perjuicio de la potestad de otorgar créditos intermedios a personas jurídicas para la construcción de viviendas.
- j. Celebrar convenios con Organismos internacionales o extranjeros, nacionales, regionales, provinciales, municipales, autárquicos u otras entidades públicas o privadas de fin público, a efectos de cumplimentar las finalidades de la presente Ley.
- k. Aceptar donaciones o legados sin cargo.
- l. Estructurar y participar de fideicomisos, cuyo objetivo sea el financiamiento de planes de vivienda social, en conformidad con las disposiciones de la Ley N° 24.441 # de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción.
- m. Organizar y participar de congresos y eventos relacionados con la temática de la construcción, la vivienda, el hábitat y materias afines.
- n. Elaborar, editar publicaciones, utilizar todo medio de comunicación para difundir cualquier actividad vinculada al cumplimiento de las finalidades del IVC.
- o. Ejecutar un estudio permanente de las necesidades relativas a la vivienda en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, localizando déficit cualitativo y cuantitativo.
- p. Ejecutar políticas y acciones que permitan la puesta en valor, recuperación y mantenimiento edilicio de los complejos urbanos y de viviendas en barrios que se encuentren dentro de la órbita de administración del Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, subsidiando, de corresponder, a propietarios, adjudicatarios o legítimos ocupantes de unidades habitacionales beneficiadas por estas acciones.

Artículo 7º.- Patrimonio y Recursos. Constituyen el patrimonio del IVC:

La totalidad del patrimonio con que actualmente cuenta la Comisión Municipal de la Vivienda.

Los fondos que a tal efecto destine la Ley de Presupuesto Gastos y Recursos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Los aportes que para el desarrollo de sus programas y acciones destine el Estado Nacional en sus presupuestos anuales.

La participación que corresponde a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en la distribución del Fondo Nacional de la Vivienda (FO.NA.VI) o el que los sustituya o complemente en el futuro, en calidad de organismo de ejecución en jurisdicción de las políticas de vivienda.

El treinta y cinco por ciento (35%) de las utilidades establecidas en el art. 24 de la Ley 538 #.

Las donaciones y legados.

Los fondos provenientes de convenios que celebre el IVC con el Estado Nacional, provincias o municipios.

Los bienes muebles e inmuebles que el Estado Nacional, organismos nacionales, descentralizados, del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de las provincias o municipios transfieran al IVC.

El recupero de la cartera de crédito y los resultados que obtiene el IVC como consecuencia de sus operaciones.

Los demás bienes, en los términos del artículo 2.312 del Código Civil #, que produzca o adquiera, por cualquier título, el IVC.

Cualquier otro recurso que genere el IVC, en el marco de la presente o que se resuelva incorporar por ley.

Artículo 8° - *Banco de Tierras e Inmuebles* - Créase el Banco de Tierras e Inmuebles, conformado por las tierras e inmuebles que el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el Estado Nacional, Provincial o Municipal o entidades privadas transfieran al I.V.C. y que sean aptos para la construcción y/o uso de vivienda.

Artículo 9° - *Recursos Humanos* - El plantel del IVC está integrado por el personal de planta permanente que actualmente se desempeña en la Comisión Municipal de la Vivienda, quienes mantienen su antigüedad, derechos adquiridos, nivel y grado alcanzados en su carrera, conservando el total del monto de las remuneraciones y asignaciones percibidas por todo concepto.

Artículo 10 - *Del Directorio* - El Instituto de Vivienda de la Ciudad está dirigido por un Directorio integrado por un Presidente, con rango equivalente al de Secretario y tres (3) Directores con funciones ejecutivas. Son designados por el Poder Ejecutivo y duran 4 (cuatro) años en sus funciones.

Artículo 11 - *Ausencia o Incapacidad* - En caso de ausencia del Presidente éste será reemplazado por uno de los Directores. Anualmente el Directorio establecerá el orden de prelación de sus integrantes para dichos reemplazos.

Artículo 12 - *Vacancia Por Remoción o Renuncia* - En caso de producirse una vacante por renuncia o remoción de alguno de los miembros del Directorio, el Poder Ejecutivo debe nombrar a su reemplazante, el cual ejercerá el cargo hasta la finalización del período del funcionario saliente.

Artículo 13 - *Deberes y atribuciones del Directorio* - Son deberes y atribuciones del Directorio:

- a) Dictar el reglamento interno de administración, en la Reunión Constitutiva requiriéndose para su aprobación el voto de la mayoría de sus miembros. En caso de empate, el voto del Presidente se computará doble.
- b) Organizar, administrar y dirigir al IVC para celebrar todos los actos que hagan a su objeto.
- c) Establecer la estructura orgánico funcional del Instituto.
- d) Nombrar, remover y trasladar al personal dentro del ámbito del IVC.
- e) Dictar el régimen de concursos, escalafón, estructura, capacitación remuneraciones, servicios sociales del personal y el reglamento de disciplina, en el marco de las negociaciones colectivas de trabajo.
- f) Proyectar y remitir anualmente al Poder Ejecutivo el presupuesto anual para su aprobación por la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- g) Remitir trimestralmente a la Jefatura de Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires un informe conteniendo la síntesis de las operaciones realizadas en el período correspondiente y anualmente el balance general, la memoria del ejercicio y cuadro de ingresos y egresos a efectos de su examen y aprobación por la Jefatura de Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- h) Proponer al Poder Ejecutivo la sanción de las normas reglamentarias que fueran necesarias para el cumplimiento de los fines de la presente ley.
- i) Autorizar y aprobar licitaciones, concursos o contrataciones directas.
- j) Fijar, precios, alquileres y demás condiciones para la venta, arrendamiento o cualquier otro acto de disposición o administración de los inmuebles comprendidos en sus programas y acciones, teniendo en cuenta para ello la protección y promoción del núcleo familiar, de acuerdo con las competencias establecidas en la presente.
- k) Delegar en funcionarios del IVC el dictado de los actos administrativos que resultaren necesarios a efectos de cumplir con los objetivos de la presente ley, cuando lo estime conveniente por razones operativas.
- l) Reglamentar, complementar e interpretar la presente ley, en las materias propias de competencia del IVC.
- m) Autorizar la cuenta de gastos, firmando los documentos necesarios de acuerdo a lo resuelto por el Directorio.
- n) La selección de familias adjudicatarias de las viviendas que se construyan con motivo de las urbanizaciones de Villas, N.H.T. y asentamientos, deberán pertenecer a los mismos barrios, se realizará antes de la construcción de las viviendas citadas anteriormente.
- o) Informar públicamente dentro de los noventa (90) días de iniciadas las obras, la nómina de familias adjudicatarias de las viviendas construidas en los diferentes barrios, villas, Núcleos Habitacionales Transitorios, y asentamientos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a efectos que puedan realizarse impugnaciones. Dicha información se publicará en la Web del

Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en medios de difusión escritos, C.G.P. (futuras Comunas) de cada barrio, organismos oficiales involucrados en el tema y cartelera pública de los barrios.

Todas las decisiones del Directorio serán emitidas mediante actas y ejecutadas por intermedio del Presidente.

Artículo 14 - *Atribuciones del Presidente del Directorio* - Son atribuciones del Presidente del Directorio:

Actuar como Presidente del IVC.

Ejercer la representación legal del IVC.

Presidir las reuniones del Directorio con voz y voto y convocarlo a sesiones ordinarias y extraordinarias, sometiendo a su consideración todos los asuntos que resulten competencia de dicho cuerpo, y ejecutar las resoluciones que adopte el Directorio.

Velar por la buena marcha de la administración del Instituto, observando y haciendo observar su ley de creación, así como las normas reglamentarias correspondientes.

Suscribir los contratos y demás actos jurídicos que sean necesarios celebrar para el cumplimiento de sus fines.

Elevar para la aprobación del Directorio la aceptación de subsidios, hacer renunciaciones, quitas, esperas de deuda, renunciar a prescripciones adquiridas, celebrar acuerdos extrajudiciales, y en general efectuar aquellos actos que mejor convengan a la defensa de los intereses y derechos de la entidad.

Artículo 15 - *Atribuciones de los Directores* - Son atribuciones de los Directores:

Participar con voz y voto en las reuniones ordinarias y extraordinarias del Directorio;

Convocar juntamente con otro Director a reuniones extraordinarias;

Ejercer las funciones ejecutivas que se le asignen.

Artículo 16 - *Régimen de Contrataciones* - Todas las contrataciones de obras, bienes y servicios deben efectuarse de acuerdo con lo establecido en el Régimen de Contrataciones utilizado por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el marco de la normativa vigente.

Artículo 17 - *Control* - Será órgano de control externo del Instituto de la Vivienda la Auditoría General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 18 - *Vigencia de las normas preexistentes* - Mantienen su plena vigencia, en todo aquello que no resulte expresa o implícitamente derogado por la presente, todas las leyes y ordenanzas

vigentes en materia de vivienda y toda otra norma complementaria, modificatoria o reglamentaria de las antedichas.

**Observaciones Generales:**

1. # La presente Norma contiene remisiones externas #
2. Se deja constancia que las referencias al/los organismos consignados se refieren al/los mencionados en las normas, o a aquellos que actualmente los hubieren sustituido en las atribuciones y funciones previstas en la presente.
3. En relación al Artículo 7º se deja constancia que el Código Civil ha sido abrogado por la Ley Nacional N° 26.994, que aprobó el Código Civil y Comercial de la Nación.
4. Ver Ley N° 6.301 (BOCBA N° 5.867, del 12/05/2020) cuyo art. 2º, último párrafo, establece:  
*“Las disposiciones de la presente ley serán de aplicación durante el período en que dure la emergencia económica y financiera declarada en el artículo 1º de la presente, a excepción de lo establecido en los artículos 19º y 20º de la presente ley”.*

Por art. 22 establece: *“La presente ley comenzará a regir a partir del día de su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires”.*