

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES



GOBIERNO DE LA
PROVINCIA DE
**BUENOS
AIRES**

AUTORIDADES

Gobernador **Dr. Axel Kicillof**

Secretaria General **Lic. Agustina Vila**

Subsecretaria Legal y Técnica **Dra. María Sol Berriel**

Sección Oficial

▲DECRETOS

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DECRETO N° 389/2026

LA PLATA, BUENOS AIRES
Martes 14 de Abril de 2026

VISTO el expediente EX-2026-00082790-GDEBA-DEOPISU del Organismo Provincial de Integración Social y Urbana por el cual se propicia la aprobación del Régimen General de Adjudicación de Viviendas y Regularización Dominial, las Leyes N° 10.830, N° 14.449 y N° 15.477, el Decreto-Ley 9533/80, los Decretos N° 1062/13 y N° 1138/18, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 36 de la Constitución Provincial establece que la provincia de Buenos Aires promoverá la eliminación de los obstáculos económicos, sociales o de cualquier otra naturaleza que afecten o impidan el ejercicio de los derechos y garantías consagradas, reconociendo diversos derechos sociales y determinando, en su inciso 7, que fomentará el acceso a la vivienda única y la constitución del asiento del hogar como bien de familia, en consonancia con lo consagrado en el artículo 14 bis de la Constitución Nacional;

Que, asimismo, la Ley N° 10.830 y modificatorias, establece -en su artículo 2°- que la Escribanía General de Gobierno intervendrá en la autorización de todos los instrumentos públicos notariales que documenten actos o negocios en los cuales sea parte el Estado Provincial, sus Organismos Descentralizados, Autárquicos o Empresas provinciales y, en general, en aquellos casos en que por motivo de interés social lo dispongan las normas que al efecto se dictaren;

Que, de acuerdo al artículo 4° inciso d) de la mencionada Ley, la Escribanía General de Gobierno tendrá a su cargo las regularizaciones dominiales de interés social que involucren a particulares, cuando así lo requieran el Poder Ejecutivo Provincial o las Municipalidades;

Que la Ley N° 14.449 y modificatorias, de Acceso Justo al Hábitat, creó el régimen de integración sociourbana de villas y asentamientos precarios, determinando como de interés prioritario para la Provincia de Buenos Aires el cumplimiento de los objetivos y de los criterios de aplicación consagrados en la Sección II de la norma;

Que el Decreto Reglamentario N° 1062/13 y modificatorios, designó como autoridades de aplicación al Ministerio de Hábitat y Desarrollo Urbano, al Ministerio de Desarrollo de la Comunidad y al Ministerio de Gobierno, correspondiendo al primero la competencia exclusiva en las acciones relativas a la planificación, programación y ejecución de la dotación de infraestructura básica, equipamiento comunitario, dimensionamiento parcelario y regularización dominial en barrios informales, así como en obras de viviendas;

Que, en esa línea de desarrollo, la citada Ley N° 14.449 y modificatorias, tiene dentro de sus fines específicos los de: a) promover la generación y facilitar la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios informales; b) abordar y atender integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional; y c) generar nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo;

Que, por su parte, el artículo 48 de la Ley N° 15.477 establece que el Organismo Provincial de Integración Social y Urbana, es una entidad autárquica de derecho público en la órbita del Ministerio de Hábitat y Desarrollo Urbano, que tiene entre sus funciones las de: formular, implementar y ejecutar los programas y planes habitacionales que se definan en orden a los barrios populares, asentamientos y núcleos habitacionales transitorios, así como la atención de las situaciones de emergencia y asistencia comunitaria que resulten menester;

Que, asimismo, el citado Organismo tiene entre sus funciones la de colaborar con el Ministerio de Hábitat y Desarrollo Urbano respecto del cumplimiento de los objetivos y metas de la Ley N° 14.449 y sus modificatorias y su Decreto reglamentario;

Que, constituyen actividades preponderantes la construcción, mejora y ampliación de las viviendas, del equipamiento

social y de la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios libres y públicos, la eliminación de barreras urbanas -cuando existieran-, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el redimensionamiento parcelario y la regularización dominial;

Que, bajo estos lineamientos, el Organismo Provincial de Integración Social y Urbana proyecta y ejecuta intervenciones integrales, gestionando construcciones, ampliaciones y trabajos de reparación y mantenimiento, en el marco de la Ley de Obras Públicas N° 6021 y su reglamentación aprobada por Decreto N° 5488/1959, así como del Decreto N° 1299/16 -modificado por Decreto N° 734/24- "Régimen Único de Adquisiciones y Contrataciones Financiadas por Organismos Multilaterales de Crédito (OMC) y/o Acuerdos Bilaterales (AB)", dependiendo de la fuente de financiación de los proyectos en particular;

Que, además, el artículo 3° del Decreto N° 1138/18 y modificatorios, faculta al Organismo Provincial de Integración Social y Urbana a gestionar, desarrollar, aplicar y administrar fuentes de financiamiento para la compra de inmuebles, infraestructura básica, equipamiento comunitario y mejoramiento habitacional tanto en barrios informales, villas y asentamientos existentes, como en nuevas urbanizaciones de carácter social, ello sin perjuicio de las competencias otorgadas a otras áreas;

Que, en ese contexto, el Organismo citado ejecuta, entre otras intervenciones, obras públicas de arquitectura e ingeniería urbanas, cuyo propósito es brindar respuestas a las necesidades mencionadas;

Que, dentro del universo de proyectos, se encuentran los de construcción de viviendas sociales y de regularización dominial;

Que, en virtud de ello, se propicia en esta instancia aprobar el Régimen General de Adjudicación de Viviendas y Regularización Dominial, el que tendrá por objeto generar un marco de actuación para los procesos de reurbanización integral que lleve adelante el Organismo Provincial de Integración Social y Urbana;

Que, sin perjuicio de ello, cabe señalar que el Decreto N° 134/17 -modificado por Decreto N° 2448/25-, aprobó el procedimiento para la selección de postulantes, adjudicación, contralor y recupero de viviendas sociales, construidas, financiadas y/o administradas por el Estado Nacional y/o Provincial, en el territorio de la Provincia de Buenos Aires;

Que, atendiendo a las singularidades que ostentan los procesos de urbanización integral que ejecuta el Organismo Provincial de Integración Social y Urbana, corresponde dejar establecido que dicha normativa se aplicará supletoriamente para situaciones no previstas por el régimen que por el presente se consagra y los programas específicos que se aprueben para cada caso concreto;

Que, en aras de organizar y unificar los trámites administrativos relativos a la adjudicación de viviendas construidas por el OPISU, el Régimen General de Adjudicación de Viviendas y Regularización Dominial establecerá los parámetros que regirán la selección de postulantes, la adjudicación, el contralor y la organización consorcial que regule la convivencia de los adjudicatarios, entre otros aspectos;

Que, además, el Régimen regulará los aspectos aplicables para la formalización de aquellos inmuebles asentados en los barrios inscriptos en el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios, creado por la Ley N° 14.449 y modificatorias, o aquellos que, sin estar inscriptos, presenten un grado similar de consolidación y presentan características afines a la de los inmuebles inscriptos;

Que, a los fines indicados, la Escribanía General de Gobierno deberá intervenir en la autorización de los instrumentos públicos notariales necesarios para concretar la adjudicación y regularización dominial, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 10.830 y modificatorias;

Que, sentado lo que antecede, y por las características específicas que ostentaría cada proyecto en particular, corresponde delegar en el Organismo Provincial de Integración Social y Urbana la facultad de aprobar programas específicos, aplicables a cada proyecto en concreto, en los que se determine el valor de referencia de cada vivienda, los plazos de amortización de la obligación asumida y la posibilidad de otorgar quitas o planes especiales, compatibilizando la equidad distributiva con la sostenibilidad del programa y la capacidad de pago de los destinatarios;

Que, en consecuencia, corresponde armonizar la normativa existente, delegar y asignar competencias y establecer procedimientos administrativos simplificados y mecanismos accesibles de pago y financiación, que permitan al Estado brindar soluciones inmediatas y efectivas al problema habitacional de los sectores más postergados de la sociedad;

Que tomaron intervención la Dirección de Gestión de Suelos e Intervenciones Urbanísticas, la Dirección de Asuntos Jurídicos, ambas del Organismo Provincial de Integración Social y Urbana, la Subsecretaría Técnica, Administrativa y Legal del Ministerio de Hábitat y Desarrollo Urbano, la Dirección Provincial de Recursos Inmobiliarios Fiscales, la Dirección de Áreas de Económicas de Producción y de Infraestructura y Servicios Públicos dependiente de la Dirección Provincial de Presupuesto Público, la Subsecretaría de Hacienda, la Subsecretaría de Finanzas, la Subsecretaría Técnica, Administrativa y Legal, todas ellas del Ministerio de Economía y la Dirección Provincial de Asuntos Jurídicos dependiente de la Subsecretaría Legal y Técnica de Secretaría General;

Que, asimismo, se expidieron favorablemente Asesoría General de Gobierno, Contaduría General de la Provincia y Fiscalía de Estado;

Que la presente medida se dicta en ejercicio de las atribuciones conferidas por el artículo 144 -proemio- de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires.

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES DECRETA

ARTÍCULO 1°. Aprobar, en el ámbito del Organismo Provincial de Integración Social y Urbana, el Régimen General de Adjudicación de Viviendas y Regularización Dominial, que tendrá como objeto generar un marco de actuación en los procesos de reurbanización integral de los barrios de intervención de dicho Organismo, el que, como Anexo Único (IF-2026-06967097-GDEBA-DAJOPISU), forma parte del presente.

ARTÍCULO 2°. Facultar al Organismo Provincial de Integración Social y Urbana a crear programas específicos de conformidad con el Régimen que se aprueba en el artículo precedente, los que deberán establecer, entre otros aspectos, el valor de cada vivienda, los plazos de amortización de la deuda y la posibilidad de otorgar quitas, diferimientos o planes especiales frente a situaciones acreditadas de extrema vulnerabilidad socio-económica de los/as destinatarios/as.

Para la fijación del valor de las viviendas se deberá reconocer la función social de la propiedad y el marco de reparación histórica que le dan los procesos de reurbanización y reasentamiento. En ningún caso estos valores incluirán las mejoras realizadas por los vecinos ni la plusvalía urbana. En este sentido, los programas específicos que se aprueben en el marco del presente artículo que generen erogaciones o compromisos presupuestarios, deberán remitirse a la Dirección Provincial de Presupuesto Público del Ministerio de Economía para la intervención de su competencia.

ARTÍCULO 3°. Establecer que el Decreto N° 134/17 y modificatorio será de aplicación supletoria, en todo aquello que no se encuentre expresamente previsto en el Régimen aprobado por el presente.

ARTÍCULO 4°. Exceptuar de la aplicación del Decreto N° 523/17E a los procesos de adjudicación y regularización dominial comprendidos en el Régimen aprobado por el presente, los cuales se regirán exclusivamente por sus disposiciones, sin perjuicio de la aplicación del Decreto-Ley N° 9533/80 y demás normativa específica que corresponda.

ARTÍCULO 5°. El presente Decreto será refrendado por los/as Ministros/as Secretarios/as en los Departamentos de Hábitat y Desarrollo Urbano, Economía y Gobierno.

ARTÍCULO 6°. Registrar, notificar al Fiscal de Estado, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINDMA. Cumplido, archivar.

Silvina Batakis, Ministra; **Pablo Julio López**, Ministro; **Carlos Alberto Bianco**, Ministro; **AXEL KICILLOF**, Gobernador.

ANEXO/S

IF-2026-06967097-GDEBA-DAJOPISU 5bb51d453aea0b65eb864ccf3e2859889b6b3f26669926d6ebf9f460cfc494b5 [Ver](#)

DECRETO N° 392/2026

LA PLATA, BUENOS AIRES
Martes 14 de Abril de 2026

VISTO el expediente EX-2026-10406301-GDEBA-OPNYAMDCGP del Organismo Provincial de la Niñez y Adolescencia, mediante el cual tramita la aceptación de la renuncia de Pablo Ernesto LACHENER al cargo de Subsecretario de Responsabilidad Penal Juvenil del citado organismo, y

CONSIDERANDO:

Que mediante Decreto N° 77/20 y sus modificatorios, se aprobó la estructura orgánico funcional del Organismo Provincial de la Niñez y Adolescencia;

Que, por Decreto N° 323/25, se designó a Pablo Ernesto LACHENER en el cargo de Subsecretario de Responsabilidad Penal Juvenil en el ámbito del Organismo Provincial de la Niñez y Adolescencia, a partir del 5 de febrero de 2025;

Que Pablo Ernesto LACHENER presentó la renuncia al cargo indicado, a partir del 1° de abril de 2026;

Que la Dirección de Sumarios Administrativos de Secretaría General informó que el citado no posee actuaciones sumariales pendientes de resolución;

Que, por lo expuesto, corresponde aceptar la renuncia presentada por Pablo Ernesto LACHENER, a partir de la fecha indicada;

Que la Directora Ejecutiva del Organismo Provincial de la Niñez y Adolescencia tomó conocimiento de la gestión incoada;

Que han tomado la intervención de su competencia la Dirección Provincial de Personal, dependiente de la Subsecretaría Gestión y Empleo Público, y la Dirección Provincial de Asuntos Jurídicos, dependiente de la Subsecretaría Legal y Técnica, ambas de Secretaría General;

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 144 -proemio- de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires;

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DECRETA

ARTÍCULO 1°. Aceptar en la Jurisdicción 1.1.2.18.00.002 - ORGANISMO PROVINCIAL DE LA NIÑEZ Y ADOLESCENCIA, a partir del 1° de abril de 2026, la renuncia presentada por Pablo Ernesto LACHENER (DNI N° 30.101.474 - Clase 1983) al cargo de Subsecretario de Responsabilidad Penal Juvenil del citado organismo, quien fue designado por Decreto N° 323/25.

ARTÍCULO 2°. El presente Decreto será refrendado por los Ministros Secretarios en los Departamentos de Desarrollo de la Comunidad y Gobierno.

ARTÍCULO 3°. Registrar, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINDMA. Cumplido, archivar.

Andres Larroque, Ministro; **Carlos Alberto Bianco**, Ministro; **AXEL KICILLOF**, Gobernador.

DECRETO N° 393/2026

LA PLATA, BUENOS AIRES
Martes 14 de Abril de 2026

VISTO el expediente EX-2025-36221976-GDEBA-DJTGP de Tesorería General de la Provincia, por el cual se propicia aceptar la renuncia presentada por Laura Celina PEZZINI a los cargos de Directora General de Planificación Estratégica y

Anexo Único

Régimen General de Adjudicación de Viviendas y Regularización Dominial

Organismo Provincial de Integración Social y Urbana

ARTÍCULO 1: Ámbito de Aplicación

El Régimen General de Adjudicación de Viviendas y Regularización Dominial será de aplicación para los proyectos de vivienda que se enmarcan dentro de los procesos de reurbanización integral que lleva adelante el Organismo Provincial de Integración Social y Urbana (en adelante “OPISU”) en el territorio bonaerense.

Además, el presente régimen será de aplicación en aquellos casos en que, aunque no se trate de proyectos de vivienda nueva, se desarrollen procesos de regularización dominial llevados adelante por el OPISU que requieran la aplicación del Artículo 7 del presente, siempre que se trate de inmuebles de titularidad de la Provincia de Buenos Aires, formalmente afectados al OPISU y en los cuales se encuentren emplazados barrios populares objeto de su intervención.

ARTÍCULO 2: De los convenios

El OPISU podrá suscribir convenios de colaboración con los municipios donde se emplacen los proyectos de vivienda, así como con organismos provinciales y/o nacionales competentes. Estos convenios tendrán como objetivo facilitar y garantizar el derecho al hábitat digno de las y los beneficiarios/as. Se deberán procurar las condiciones jurídicas y operativas para ejecutar las gestiones vinculadas al presente régimen.

ARTÍCULO 3: Programas Específicos

A los fines de dar cumplimiento con los objetivos del presente régimen, se deberá tener en

cuenta en aquellos Programas Específicos que apruebe el Organismo, las siguientes condiciones mínimas:

Caracterización: Deberán contemplarse las características de cada barrio, así como la diversidad de situaciones que atraviesan a las familias a relocalizar.

Precio: El OPISU determinará en los programas específicos los precios de las viviendas a adjudicar. Asimismo, se estipulará la tasa de amortización que devengarán las cuotas que abonen los/as adjudicatarios/as y la posibilidad de otorgar quitas, exenciones o diferimientos, ante situaciones acreditadas de extrema vulnerabilidad socio-económica. Deberán compatibilizarse la equidad distributiva con la sostenibilidad del programa y la capacidad de pago de los destinatarios

Funcionamiento de Consorcios: El Organismo Provincial de Integración Social y Urbana deberá arbitrar los medios y recursos necesarios para fomentar la consolidación de los consorcios que surjan de los reasentamientos en los inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal, así como prestar colaboración activa para el abordaje y solución de problemas y para la aprobación de un reglamento de copropiedad, garantizando la participación activa de la comunidad

En ese marco, los programas específicos podrán contemplar previsiones para la conformación y mantenimiento de los consorcios.

ARTÍCULO 4: Régimen de adjudicación

El régimen de adjudicación de vivienda contempla las siguientes instancias: preadjudicación, organización consorcial preliminar, adjudicación definitiva, suscripción del acuerdo de pago.

4.1 Preadjudicación

Se trata del procedimiento llevado a cabo por el OPISU, que comienza con el relevamiento de la población destinataria de los inmuebles construidos, continúa con la entrega de las viviendas, la organización consorcial de los/as vecinos/as y concluye con la adjudicación definitiva.

IF-2026-06967097-GDEBA-DAJOPISU

Deberá incluir los siguientes aspectos:

4.1.1 Relevamientos: actividades realizadas por OPISU, mediante las cuales se recaba la información socioeconómica de los/as vecinos/as del barrio de intervención.

A tales fines, el OPISU deberá elaborar, a través de las áreas pertinentes, un informe socioambiental respecto de cada grupo familiar potencial destinatario del inmueble. Dicho informe consistirá en una evaluación técnica efectuada mediante visita domiciliaria y observación directa, destinada a constatar las condiciones reales de vida y ocupación.

El informe socioambiental deberá contemplar como mínimo:

- a) Identificación del grupo familiar conviviente efectivo.
- b) Condiciones de la vivienda y características del hábitat.
- c) Fuentes de ingresos declarados.
- d) Gastos esenciales del hogar y cargas familiares, de corresponder.
- f) Redes de apoyo y factores de vulnerabilidad social.

La información obtenida será antecedente necesario para los cruces administrativos, las validaciones posteriores y la determinación de elegibilidad.

La negativa injustificada a permitir la visita domiciliaria o la constatación de discordancias sustanciales entre lo declarado y lo verificado podrá ser considerada antecedente suficiente para revisar la condición de beneficiario/a.

4.1.2 Criterios de elegibilidad: los criterios objetivos de elegibilidad del universo poblacional a relocalizar serán determinados por el OPISU en cada Programa Específico y responden a dos dimensiones:

- a) Criterio urbano: A través del cual se contempla a las personas que viven de forma permanente en el sector afectado por plan urbano, proyectado para cada proceso particular y tengan voluntad de mudarse.
- b) Criterio social: es aquél que requiere como condición para el acceso al beneficio estar registrado en el censo realizado por OPISU y no haber sido destinatario/a de otro/s programa/s de viviendas.

4.1.3 Cruces y validaciones: son los instrumentos de los que se sirve el OPISU para evaluar los resultados obtenidos mediante la constatación de censos y el relevamiento mencionado.

A tales fines, el OPISU podrá recabar información mediante la consulta a bases de datos oficiales y/o solicitando a las personas interesadas la presentación de documentación respaldatoria que permita verificar la situación socioeconómica declarada.

Se podrá requerir, según corresponda, la siguiente documentación:

- a) Recibos de sueldo, certificaciones laborales o constancias de ingresos emitidas por el empleador.
- b) Constancias de percepción de prestaciones sociales provenientes del Estado Nacional, Provincial y/o Municipal.
- c) Inscripción y situación fiscal ante organismos tributarios (condición de monotributista, monotributista social).
- d) Declaraciones juradas de ingresos en caso de actividad informal.
- e) Información registral sobre titularidad de bienes inmuebles. En este sentido, el OPISU constatará que los futuros tenedores de los inmuebles a entregar no sean titulares de dominio de otro inmueble.
- g) Certificados de discapacidad, enfermedad crónica u otras condiciones que incidan en la situación socioeconómica.
- h) Constancias educativas o de cuidado que acrediten convivencia familiar.

4.1.4 Acta de entrega de vivienda: instrumento formal mediante el cual el OPISU deja constancia de la entrega física de una unidad habitacional a un/una preadjudicatario/a, detallando el Programa específico en el marco del cual se otorga, las condiciones del inmueble, fecha de entrega y datos de las partes, previa acreditación de los criterios objetivos de elegibilidad por parte de los preadjudicatarios. No otorga derecho de propiedad alguno pero acredita la posesión.

IF-2026-06967097-GDEBA-DAJOPISU

Además, el Acta de Entrega consagra una serie de obligaciones en cabeza de los/as preadjudicatarios/as en el uso y mantenimiento de las viviendas, tanto previstas en el programa específico como aquellas que correspondan por aplicación supletoria del Decreto N° 134/17.

4.1.5 Causales que posibilitan dejar sin efecto la preadjudicación: el incumplimiento por parte de los/as preadjudicatarios/as de las pautas y/u obligaciones establecidas, así como la falsedad de los antecedentes consignados en los censos o relevamientos realizados, o la comprobación que el/la beneficiario/a o algún integrante de su grupo familiar conviviente posea otro inmueble a su nombre; dará lugar al inicio de las actuaciones administrativas tendientes a dejar sin efecto la preadjudicación de la unidad.

4.2 Organización Consorcial Preliminar

Durante esta etapa preliminar, entre la entrega efectiva de la unidad y hasta suscripción de las escrituras traslativas de dominio, se establecerá un Reglamento Consorcial Preliminar que contendrá prácticas similares a las del Régimen de Propiedad Horizontal para preparar a los/as beneficiarios/as para su implementación efectiva, una vez que el edificio esté formalmente inscripto en dicho régimen. Esto facilitará una transición fluida y una integración adecuada de las herramientas del Régimen de Propiedad Horizontal y del consorcio.

Esta etapa comprenderá:

4.2.1. Supervisión general por parte de OPISU o quien este designe a tal efecto: acompañamiento técnico y coordinación general del proceso organizativo.

4.2.2. Determinación de las funciones de la Supervisión General: incluye definición de roles, responsabilidades y atribuciones específicas del equipo de supervisión, tales como la mediación ante conflictos, seguimiento del uso adecuado de espacios comunes y articulación con otras áreas gubernamentales.

4.2.3. Mesa de trabajo barrial: espacio de articulación entre OPISU y los/as vecinos/as para coordinar acciones y garantizar una convivencia adecuada.

4.2.4. Reuniones vecinales: encuentros periódicos para presentar pautas de convivencia y el Manual correspondiente que se arme para cada Programa Específico, destacando los puntos clave que rigen la vida en el edificio para promover el buen funcionamiento del espacio común.

4.2.5. Capacitaciones: instancias formativas previas y posteriores al traslado destinadas a los/as vecinos/as.

4.2.6. Participación de las/ los vecinas/os: involucrar activamente a todos/as los/as vecinos/as en las capacitaciones y en la organización comunitaria, clave para una convivencia ordenada.

4.2.7 Reglamento Consorcial Preliminar: con la inscripción del régimen de Propiedad Horizontal, se considera finalizado el reglamento de consorcio preliminar. A partir de este momento, el consorcio operará bajo el marco jurídico establecido, con todas las normativas y responsabilidades correspondientes al nuevo régimen

4.3 Adjudicación definitiva

La adjudicación definitiva constituye la asignación formal y definitiva de una unidad funcional a una persona o grupo familiar.

La adjudicación se determinará mediante acto administrativo del OPISU, previa realización del relevamiento e informe socio habitacional de cada familia, la actualización del legajo familiar y la publicación de edictos en el Boletín Oficial. El otorgamiento de la escritura traslativa de dominio será por ante la ESCRIBANÍA GENERAL DE GOBIERNO, en el marco de la Ley N° 10.830 o la que en el futuro la reemplace.

De manera excepcional, en función de la oportunidad, mérito y conveniencia, el Organismo podrá realizar la adjudicación definitiva mediante un comodato, conservando para sí el dominio de la Unidad Funcional. A tal efecto, en la reglamentación del Programa específico el OPISU deberá establecer el plazo máximo, las condiciones de permanencia y las causales de revocación.

Asimismo, el OPISU deberá reglamentar el destino de las Unidades Funcionales que no constituyan una vivienda, pudiendo afectar su uso a:

4.3.1 Efectores estatales en las áreas de salud, educación, seguridad u otras que se determinen.

4.3.2 Locales comerciales o espacios comunitarios, para los cuales la reglamentación deberá contemplar pautas de selección objetivas, verificables y no discriminatorias, priorizando la satisfacción de necesidades del barrio y la continuidad de actividades económicas o sociales preexistentes cuando corresponda.

4.4 Del Pago

En cada Programa Específico se deberán prever las siguientes condiciones mínimas a los efectos del pago de las viviendas:

4.4.1 Acuerdo de Pago

4.4.2 Contraprestación: de la valorización y pago de las unidades de vivienda.

4.4.3 Precio final de las unidades de vivienda

4.4.4 Quitas

4.4.5 De los pagos mensuales y cantidad de cuotas

El precio final de las viviendas resultará de aplicar proporcionalmente a los metros cuadrados cubiertos de cada vivienda finalizada la suma del valor del contrato, sus economías, demasías y redeterminaciones.

El valor de la cuota, previo deducciones por aplicación de factores socioeconómicos, será determinado por la división del precio final de la vivienda entre la cantidad de cuotas.

Para la actualización de los pagos se utilizará el **Coefficiente Hogar BA**, del Programa “Buenos Aires CREA” (RESO-2022-285-GDEBA-IVMHYDUGP), puesto que favorece a la estabilidad y previsibilidad del pago por sobre los movimientos inflacionarios; en el que en un futuro lo

IF-2026-06967097-GDEBA-DAJOPISU

reemplace o que sea equivalente en los parámetros y variables de actualización, según este último criterio.

El monto del pago mensual o Aporte Habitacional Social (AHS) (denominación que reemplaza el concepto tradicional de “recupero”) y la cantidad de cuotas se establecerán en base a los ingresos totales de los/as beneficiarios/as y su grupo familiar, que serán relevados a través de Declaraciones Juradas periódicas, junto con un informe socioambiental que elaborará el OPISU, a través de sus áreas competentes, y estará sujeto a las siguientes condiciones:

a) No podrá superar el VEINTE POR CIENTO (20%) de los ingresos totales de los/as beneficiarios/as, cuando dichos ingresos se encuentren por encima de la Canasta Básica Total que publica el INDEC, según la composición de hogar, correspondiente del mes inmediato anterior.

b) No podrá superar el DIEZ POR CIENTO (10%) de los ingresos totales de los/as beneficiarios/as, cuando dichos ingresos se encuentren entre la Canasta Básica Alimentaria y la Canasta Básica Total que publica el INDEC, según la composición del hogar, correspondiente al mes inmediato anterior.

c) Quedará suspendido el pago cuando los ingresos totales de los/as beneficiarios/as se encuentren por debajo de la Canasta Básica Alimentaria. El pago no se hará efectivo hasta la siguiente Declaración Jurada y el correspondiente informe de OPISU, siempre y cuando los ingresos totales al momento cumplan con lo establecido en los incisos a) o b) del presente párrafo.

No quedarán comprendidos dentro de los ingresos totales de los/as beneficiarios/as, a los fines del cálculo para el pago del precio final de la vivienda, lo percibido en concepto de prestaciones sociales por parte del estado nacional, provincial y/o municipal.

ARTÍCULO 5: De la organización consorcial

El Régimen de Propiedad Horizontal incluye prácticas establecidas como la designación de un administrador, la formación de un consejo de propietarios y el pago de expensas. Hasta que el

edificio sea oficialmente inscrito bajo este régimen, OPISU llevará a cabo capacitaciones entre los vecinos para fomentar una organización vecinal eficaz que permita una convivencia armoniosa en el edificio.

La Escribanía General de Gobierno intervendrá en el otorgamiento del Reglamento de Copropiedad, de acuerdo a las determinaciones que se establezcan por acto administrativo para cada proyecto.-

Las modalidades y especificaciones de la afectación de los inmuebles objeto de este programa al régimen de propiedad horizontal, serán de acuerdo a las disposiciones generales establecidas en el Título V, artículo 2037 y subsiguientes del Código Civil y Comercial de la Nación.

ARTÍCULO 6: Derecho de preferencia y transferencias futuras

En relación con el control de las transferencias futuras a través del derecho de preferencia, se establece:

6.1) En favor del OPISU un pacto de preferencia de conformidad a lo establecido en el artículo 1165 del Código Civil y Comercial de la Nación, por un plazo de CINCO (5) AÑOS a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura pública.

6.2) OPISU se reserva la posibilidad de adquirir en retroventa la vivienda para aquellos casos que el grupo familiar no cumpla con la finalidad de vivienda única para la cual se le ha asignado la misma, así como la prioridad de opción de compra frente a cualquier otro/a interesado/a en adquirir la propiedad, todo ello por el plazo de CINCO (5) años. En todos los casos, las viviendas adquiridas deberán ser destinadas a familias registradas en los censos elaborados por el Organismo.

6.3) Respecto de las transferencias futuras, además del derecho de preferencia, el/la comprador/a debe ser una persona humana. En ningún caso puede ser una persona jurídica.

ARTÍCULO 7: De la regularización dominial

El OPISU impulsará la Regularización Dominial con el objetivo de fortalecer las políticas vinculadas con la seguridad jurídica mediante la implementación de acciones técnicas, legales y sociales en favor de las familias poseedoras que residen en las áreas de intervención, quienes destinan el inmueble a vivienda única y de ocupación permanente puesto que, desde una óptica

IF-2026-06967097-GDEBA-DAJOPISU

integral, la garantía del acceso a la tenencia segura de la tierra es reconocida como una condición sine qua non para que exista una verdadera integración urbana. La regularización dominial, más allá de ser un requisito para la seguridad y legitimidad sobre la vivienda, es un aspecto fundamental de una política pública transformadora de justicia social y urbana.

El Organismo Provincial de Integración Social y Urbana generará componentes y líneas de trabajo específicos que coadyuven con la regularización dominial para la integración social y urbana, con el objetivo de dar celeridad a la formalización de los inmuebles que se asienten sobre barrios debidamente inscriptos en el Registro Provincial de Villas y Asentamientos Precarios o en aquellos inmuebles donde se estén desarrollando obras de integración socio urbana, presentes o futuras.

Para ello, el OPISU será responsable de efectuar por sí o por un tercero designado a tal efecto, la verificación de uso y ocupación de los inmuebles. A los efectos de cumplir con dicha tarea, podrá celebrar convenios de colaboración recíproca con las municipalidades, asociaciones profesionales, organizaciones sociales, organismos internacionales de cooperación y universidades y entidades públicas o privadas afines, tendientes a la regularización dominial.

Podrán ser comprendidos inmuebles que si bien no se encuentran inscriptos en el citado Registro Provincial de Villas y Asentamientos Precarios, por su ubicación, características, condiciones socio-urbanísticas, datos dominiales y toda otra información relevante, se asemejan a la de los inmuebles inscriptos en el mismo.

La regularización dominial se llevará a cabo de acuerdo a la normativa vigente y deberá garantizar la asequibilidad de la vivienda. Para los casos de inmuebles construidos, financiados o administrados por el Organismo, los costos deberán ser proporcionales a los niveles de ingresos y no comprometer otras necesidades básicas del grupo familiar, ni de las generaciones futuras.

Por su parte, cuando se trate de inmuebles autoconstruidos por sus habitantes, se determinará la modalidad de transferencia de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 25 inciso d) del Decreto-Ley N° 9533/80 y sus modificatorios, siendo competente para dictar el acto de transferencia el Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires en su carácter de Autoridad de Aplicación del citado régimen -o el organismo que en un futuro lo reemplace-. Para aquellos

casos en que dicho procedimiento no resulte de aplicación, el Organismo deberá evaluar las distintas alternativas previstas en la normativa vigente.

Las regularizaciones dominiales a ser ejecutadas en el marco de este Régimen quedan comprendidas en el artículo 4° inciso d) de la Ley N° 10.830 o la que en un futuro la reemplace, y podrán ser requeridas directamente a la Escribanía General de Gobierno por el OPISU.

El propósito que guía este proceso es la consolidación y materialización del derecho a la propiedad. La entrega de los títulos traslativos de dominio a los actuales ocupantes, en coordinación con la Escribanía General de Gobierno, se gestionará garantizando que el proceso sea accesible y gratuito para las familias poseedoras.

Una vez efectuada la verificación de uso y ocupación de los inmuebles y la revisión de antecedentes de los inmuebles a regularizar, el OPISU publicará la nómina de los adjudicatarios en el Boletín Oficial. Dicho emplazamiento deberá contener:

- Número de expediente y datos de los/as adjudicatarios/as.
- Nomenclatura Catastral o coordenadas geográficas del inmueble.
- Ubicación del bien (calle, número; unidad funcional; número de manzana y/o casa, en caso de corresponder).

En los casos en que exista controversia de derechos sobre el inmueble en trato, se suspenderá preventivamente la aplicación del presente régimen hasta tanto se resuelva la misma.



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
2026 - "Año de los Derechos Humanos por la Memoria, la Verdad y la Justicia. A 50 años de la última
Dictadura cívico militar"

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número: IF-2026-06967097-GDEBA-DAJOPISU

LA PLATA, BUENOS AIRES
Lunes 2 de Marzo de 2026

Referencia: Anexo Único Régimen General de Adjudicación de Viviendas y Regularización Dominial.-

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 11 pagina/s.

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE GOBIERNO BS.AS.,
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL, serialNumber=CUIT 30715124234
Date: 2026.03.02 15:58:01 -03'00'

Pablo Guillermo Sanchez
Director
Dirección de Asuntos Jurídicos
Organismo Provincial de Integración Social y Urbana

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE
GOBIERNO BS.AS., ou=SUBSECRETARIA DE
GOBIERNO DIGITAL, serialNumber=CUIT 30715124234
Date: 2026.03.02 15:58:02 -03'00'