



CÁMARA DE DIPUTADOS	
MESA DE MOVIMIENTO	
22 SEP 2023	
Recibido.....	1146.....Hs.
Exp. N°.....	40307.....

PROYECTO DE COMUNICACIÓN

La Cámara de Diputados de la Provincia vería con agrado que el Poder Ejecutivo, por intermedio del organismo que corresponda, arbitre las medidas necesarias para, conforme las disposiciones de la Resolución 2134 del 2020 para la operatoria de construcción en Lote Propio, solicitar a la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo:

- a) Evalúe la posibilidad de otorgar la financiación del 100% del incremento del costo de la construcción por parte del Estado Provincial;
- b) Tenga a bien informar cuáles son los aspectos que tendrá en cuenta la DPVyU para evaluar la posibilidad de establecer la redeterminación de costos conforme a lo emanado del artículo 2 de dicha Resolución;
- c) Evalúe la posibilidad de modificar el inciso g del título V Anexo A, no haciendo exigible estar al día con el pago de las cuotas de amortización;
- d) Analice incorporar en el texto la prórroga del plazo para el inicio del cobro de las cuotas, tanto tiempo como el periodo de demora que lleva la obra como consecuencia de la desfinanciación producida; y,
- e) Tenga a bien informar los aspectos que se tendrán en cuenta en la evaluación de la continuidad de los convenios suscriptos por la provincia con los municipios y comunas.

ROSANA BELLATTI
Diputada Provincial

María Laura Corgniali
Diputada Provincial

Esteban Lenci
Diputado Provincial

Clara García
Diputada Provincial

Gisel Mahmud
Diputada Provincial

Leonela Catalini
Diputada Provincial



FUNDAMENTOS

Señor presidente:

Nos parece de suma importancia solicitar estas modificaciones dado que estamos ante la presencia de una flagrante injusticia para los beneficiarios del programa de construcción de vivienda en Lote Propio, independientemente bajo qué gestión solicitó la colaboración del Estado.

Estas familias santafecinas propietarias de un terreno han volcado sus anhelos de construir sus hogares bajo un programa que se desarrolla históricamente a lo largo y lo ancho de la provincia con muy buena consideración por los beneficiarios y por todos los municipios y comunas que lo utilizan hace años.

Después de tanto solicitar a través de distintos Proyectos de Comunicación a las autoridades de la Secretaria de Hábitat que se regularicen los desembolsos en tiempo y en forma para que la inflación no les lleve el sueño de la vivienda propia, nos encontramos con la DPVyU dicta la resolución 2134 que se adjunta a la presente.

El artículo 2 de la mencionada resolución expresa que *"las gestiones ingresadas en la DPVyU dentro de la operatoria que por esta se reemplaza, que correspondan a convenios firmados por anteriores administraciones, en los que la obra no se haya iniciado y que cuenten con hipoteca para garantizar el crédito a otorgar, se regirá por los términos de la presente en lo que les fuera aplicable"*.

Por otro lado, el artículo 3 especifica que *"las obras iniciadas dentro de la operatoria que por esta se reemplaza, que correspondan a convenios firmados por anteriores administraciones, que el costo del prototipo de que se trate hubiera sufrido una variación de treinta por ciento (30%) o más y que no hayan completado el esquema de desembolsos previsto en aquellos, se regirán por los términos de la presente en lo que les fuera aplicable"*.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

En el mismo sentido, en su Anexo A, título V, inciso e, completa que *"para las obras incluidas en las previsiones del artículo 2 de la presente, la DPVyU podrá, a pedido de las autoridades municipales o comunales y con acuerdo de los adjudicatarios, reconocer la redeterminación del costo del prototipo previsto según los valores actualizados del mismo"*. Mientras que en el inciso f establece que *"para las obras incluidas en las previsiones del artículo 3 de la presente, la DPVyU podrá, a pedido de las autoridades municipales o comunales y con acuerdo de los adjudicatarios, reconocer la redeterminación del costo del prototipo en construcción según los valores actualizados del mismo, aplicando el principio del "esfuerzo compartido", entendiéndose por tal el afrontar en partes iguales los perjuicios ocasionados por cualquier hecho acontecido durante la ejecución del Contrato de Obra, sobre el que no le quepa responsabilidad a ninguna de las partes implicadas. Se incluye especialmente en este concepto los perjuicios ocasionados a las partes por la inflación"*.

En primer lugar, tanto en el artículo 2 como en los incisos transcritos reglones arriba, se establece como parámetro del alcance de la Resolución a convenios firmados por "administraciones anteriores" desconociendo la innegable a continuidad jurídica del Estado Provincial que pretende anular.

Por otro lado, en ambos incisos se determina que la DPVyU podrá reconocer la redeterminación del costo del prototipo sin especificar cuáles serán los requisitos de dicha condición de posibilidad. Es decir, no obliga a la DPVyU a reconocerla quedando la aplicación de la disposición al arbitrio de las subjetividades.

Finalmente, en el Anexo A, título V, inc. f, se manifiesta que la actualización de costos se hará en base a un supuesto principio de "esfuerzo compartido" ya que nos es "responsabilidad de ninguna de las partes" los perjuicios causados por la inflación. Hace mención de ambas partes como si se trataran de iguales; al estado provincial con la



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

disponibilidad de recursos que cuenta y una familia que debió solicitar colaboración al estado para la realización de su vivienda.

Además de ello, cabe señalar que durante los más de 10 meses de la nueva gestión no se han emitido ni los desembolsos de certificaciones en avance, ni los anticipos de aquellos beneficiarios que han presentado la hipoteca. Siendo esta demora el motivo fundamental del impacto inflacionario en el costo del prototipo.

Otro aspecto a considerar de la mencionada Resolución es que no hace referencia a la prórroga de los plazos, para solicitar por parte del estado, el inicio del reintegro del crédito, llevando a las familias a una paralización de la obra por no poder afrontar el cincuenta por ciento de la re determinación de costos, sumado a que al mes trece de entregado el anticipo comienza el pago de las cuotas mensuales.

Además, la DPVyU exige mantener al día las cuotas del crédito para poder acceder a la redeterminación de costos. Al respecto el inciso "g" establece *"(...) En todos los casos en que se reconozcan redeterminaciones de costos, para su otorgamiento será condición excluyente que el adjudicatario se encuentre al día con el pago de las cuotas de amortización del crédito original, si es que ya se ha dado inicio a la misma por cualquier motivo que fuere"*.

Según la operatoria, al mes 13 de haber recibido el anticipo, el área comercial debe emitir las cuotas correspondientes. En numerosas oportunidades hemos solicitado al Secretario de Hábitat y al Director de la DPVyU informe si se han emitido las cuotas a los créditos que habían recibido el anticipo y que, a pesar de haber certificado el avance de obra no han percibido los desembolsos correspondientes. Sin embargo, nunca han respondido los pedidos de informe.

En este marco, entendemos que el requisito de tener las cuotas al día para acceder a la redeterminación debe ser evaluado ya que muchas familias se han encontrado con una vivienda paralizada y en, muchos casos, con el pago de la cuota adeudada y haciendo frente a un alquiler.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

En La consecuencia de esto, nos llevará a encontrar encontraremos familias con la construcción de sus viviendas paralizadas, afrontando el pago de las cuotas de reintegro del crédito, sus terrenos hipotecados a nombre de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, y costeadando un alquiler. Así en fin el sueño de la vivienda truncado.

Finalmente, el artículo 5 de la Resolución determina que *“los convenios firmados por anteriores administraciones que se encuentren vigentes y que no se hayan cumplimentado total o parcialmente, serán revisados de acuerdo a la presente, con participación de las autoridades comunales y/o municipales que las hubieren promovido”*.

Este aspecto es preocupante desde varios aspectos. Por un lado, como a hemos mencionado, erosiona la continuidad jurídica del Estado. Por otro lado, la mera firma del convenio, especialmente en las operatorias de lote propio, pone en marcha el proceso de inscripción y sorteo de los planes. Significando la sola posibilidad de anular el convenio firmado entre provincia y comunas y municipios, gran angustia para aquellas familias que reúnen los requisitos para acceder al sueño de la casa propia.

Por otro lado, no menor es que en la resolución no se establece el marco que determine los motivos por los cuales esos convenios serán dados de baja.

De todo lo expuesto es que solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto de Comunicación.

ROSANA BELLATTI
Diputada Provincial

María Laura Corgniali
Diputada Provincial

Esteban Lenci
Diputado Provincial

Clara García
Diputada Provincial

Gisel Mahmud
Diputada Provincial

Leonela Catalini
Diputada Provincial