



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

CÁMARA DE DIPUTADOS

MESA DE MOVIMIENTO

21 MAY 2014

Recibido.....10.46.....Hs.

Exp. N°.....20000.....100 % S.

PROYECTO DE LEY

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE
SANCIONA CON FUERZA DE

LEY

**“Crea el programa «TECHO DIGNO» para la construcción
de viviendas sociales”**

ARTICULO 1º.- Créase el Programa de Construcción de Viviendas Sociales con inversión compartida entre comunas, municipios y el gobierno de la Provincia de Santa Fe, a través de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, destinado a familias de escasos recursos.

ARTICULO 2º.- Podrán, con el dictado de la ordenanza correspondiente, adherir municipios de 2da categoría y comunas mediante la firma de un convenio marco con el Estado Provincial, por el cual se establecen las siguientes obligaciones para la ejecución del programa:

Le corresponderán a los **Municipios y Comunas:**

- a) Aportar un terreno apto en condiciones de ser urbanizado, trasladando su dominio a la Dirección Provincial.
- b) Aportar la base de datos sobre las condiciones socio-económicas de los postulantes.
- c) Realizar la inversión de materiales hasta la altura del encadenado de la unidad habitacional.
- d) Disponer los fondos de coparticipación en garantía durante la etapa de finalización de las unidades habitacionales, sobre los fondos que gire el Estado Provincial, conforme a las disposiciones del presente artículo.

Le corresponde al **Estado Provincial:**

- a) La terminación de la vivienda proveyendo los materiales o facilitando los desembolsos contra la certificación del avance físico de la obra para la colocación de techos, aberturas, sanitarios, contrapisos, pisos, y conexión de



los servicios sanitarios, luz y agua potable.

b) En las localidades que no cuenten con la provisión de agua potable en los terrenos sobre los que se edificarán las viviendas, el Estado Provincial deberá proveer el sistema de extracción, potabilización y abastecimiento de las unidades habitacionales.

c) La Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo será el encargado de diseñar el prototipo de la vivienda a ejecutar para dicho proyecto, contemplando dos modelos que agrupen a las familias en un dormitorio o dos. La selección de los prototipos más adecuados se efectúa mediante la información aportada por los postulantes, que forman parte de la base de datos del Organismo. Los materiales con los cuales se construirán las viviendas se adecuarán a cada zona o región según sus características o culturas, pudiéndose utilizar ladrillos comunes, ladrillos cerámicos, bloques de cemento, e inclusive los muros pre-ensamblados y otros que se consideren aptos.

Sobre la base del prototipo seleccionado, el ente provincial, establecerá el costo total de la vivienda que será plasmado en el convenio que se firme, para determinar las responsabilidades establecidas a cada Estado.

ARTICULO 3º.- Para la terminación, en el caso de optarse por el envío de fondos, la Dirección Provincial de Viviendas y Urbanismo mediante mecanismos ya definidos, transferirá a municipios y comunas con oportuno cargo de rendición.

ARTICULO 4º.- El o los beneficiarios se harán cargo del costo de la mano de obra, como única obligación, la que será provista por los estados municipales y comunales adherentes al programa, una vez que el presupuesto sea aceptado por el destinatario de la vivienda. Aceptado que fuere, los Entes Territoriales financiarán el pago hasta cuarenta y ocho (48) iguales y consecutivas, las que podrán ser canceladas en efectivo o con contra- prestación de trabajo en el Ente Territorial. El monto de las cuotas no puede superar el diez por ciento (10%) del Salario Mínimo Vital y Móvil.

ARTICULO 5º.- Cada grupo familiar podrá ser adjudicatario o beneficiario de una sola vivienda y cada vivienda será asignada a un solo grupo familiar, entendiéndose por tal el núcleo estable de personas convivientes, en el cual dos de sus miembros entre sí en matrimonio o en concubinato; o por vínculos consanguíneos en línea ascendente o descendente, o colateral en segundo grado.



ARTICULO 6°.- Todo interesado en las viviendas del programa deberá cumplimentar las siguientes condiciones:

- a) Constituir un grupo familiar. Para el caso de nuevo núcleo familiar se entenderá a tal efecto la constitución de vínculo matrimonial a fecha cierta; los solteros que manifiesten el propósito de contraer matrimonio deberán documentar en la solicitud los datos personales, bajo la condición de que si resultaren adjudicatarios acreditarán fehacientemente haber contraído matrimonio previo a la firma del contrato respectivo.
- b) Acreditar dos (2) años, como mínimo, de residencia efectiva en el distrito municipal o comunal, con constancia de cambio de domicilio en el documento de identidad.
- c) Poseer documento de identidad argentino; ser extranjeros nacionalizados o haber tenido hijos de nacidos en el país.
- d) No debe haber ningún integrante del grupo solicitante que sea adjudicatario de vivienda o beneficiario de préstamo para la vivienda propia otorgado por entidades bancarias oficiales, organismos nacionales, provinciales y/o municipales.
- e) No tener causas pendientes con la justicia, ni registrar deudas con municipios y comunas.
- f) Tendrán prioridades y adjudicación directa en el programa quienes tengan un familiar discapacitado o con un tratamiento de salud que indique la urgencia de una condición de mejor hábitat, jubilados y pensionados que estén dentro de la mínima y no tengan propiedades.

ARTICULO 7°.- Se considerarán todas las solicitudes que hayan cumplimentado las condiciones básicas enumeradas en artículo 4° y la adjudicación se llevará a cabo de la siguiente forma:

- a) Las unidades se adjudicarán siempre en **compraventa** de acuerdo a las condiciones y requisitos establecidos en la presente ley.
- b) Cuando la situación del adjudicatario sea tal que no pueda continuar con el pago de las cuotas de amortización, la compraventa aún no escriturada podrá convertirse en **locación o comodato**. En este caso se extinguirán



todos los derechos y acciones de la compraventa que los adjudicatarios habían suscripto, considerándose lo pagado hasta ese momento siempre y cuando se haya abonado un mínimo de tres años. De este modo si retornan a la compraventa se considerará como precio de la unidad el saldo obtenido y se fijará la financiación correspondiente.

ARTICULO 8°.- La titularidad de la adjudicación corresponderá únicamente a los cónyuges o concubinos, no obstante el resto del grupo familiar participe con sus ingresos a definir la posibilidad de adjudicación y posteriormente, solvente la amortización de la deuda.

ARTICULO 9°.- La asignación de viviendas en Comodato corresponderá a los casos de familias cuyo titular sea jubilado mayor de 65 años y carezca de suficiente capacidad de pago conforme al apartado b) del artículo 5°, o discapacitado físico o mental, siempre que el resto de los integrantes del grupo conviviente fueren menores de edad o no estuvieren en condiciones de trabajar y mientras se mantengan tales situaciones.

ARTICULO 10°.- Las asignaciones en Comodato no superarán el 3% (tres por ciento) de las unidades habitaciones ejecutadas.

ARTICULO 11°.- Los contratos de comodatos se celebrarán por plazos no mayores a cuatro (4) años renovables automáticamente por un período mientras se mantengan las condiciones que originaron el mismo. A tales fines, a la finalización de cada período, el beneficiario deberá presentar nueva declaración jurada quedando la D.P.V. y U facultada para constatar el manteamiento de las circunstancias de anterior referencia.

El comodatario por su parte, tendrá opción prioritaria en caso de que el mejoramiento de las posibilidades económicas del grupo familiar le permitan la readquisición del inmueble en la forma y modo establecidas

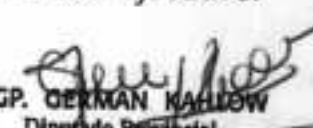
ARTICULO 12°.- La vivienda no puede ser vendida mientras se registren deudas de capital o no se haya firmado la escritura traslativa de dominio.

ARTICULO 13°.- Autorízase al Poder Ejecutivo a posibilitar la concreción de las escrituras traslativas de dominio.

ARTICULO 14°.- El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley dentro de los sesenta (60) días contados desde su promulgación.



ARTICULO 15°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.


DGP. GERMAN KALLEW
Diputado Provincial
BLOQUE
FRENTE RENOVADOR - 100% SANTAFESINO


BERNARDO DARÍO VEGA
Diputado Provincial
BLOQUE 100% SANTAFESINO

FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

Oportunamente presenté a ésta Cámara un proyecto de ley idéntico al presente (Expte N° 26.850) que no alcanzó el trámite parlamentario previsto, habiéndose producido su caducidad constitucional (Art. 61° – Constitución Provincial); por ello, me permito repetir su presentación.

El déficit habitacional en la provincia de Santa Fe ronda las 130.000 viviendas si se promedian los registros con los que trabaja el Estado provincial y los que suman municipios y comunas.

La Provincia cuenta hoy con programas para el desarrollo de política habitacional en el marco de la histórica Resolución 3077/96 que construye viviendas en lotes propiedad de los beneficiarios con garantía hipotecaria; viviendas para pueblos originarios; y viviendas con administración municipal-comunal entre otros.

El programa que impulsa el proyecto de ley tiende a la inclusión de sectores socialmente vulnerables; tiene características propias tomadas de la realidad palpable de municipio y comunas, esto posibilita que los potenciales beneficiarios estén insertos en una base de datos; sobre ella se establecen prioridades en el otorgamiento de unidades habitacionales a grupos familiares de manera directa; otro aspecto distintivo que hace a la celeridad en la respuesta a las demandas sociales es que la construcción se realiza mediante la co-gestión de municipios, comunas y provincia.

Para ello, se definen puntualmente las obligaciones y responsabilidades de cada Estado que se plasma en un acuerdo marco para que los entes territoriales puedan adherir, mediante ordenanza municipal o comunal.

En una primera etapa, hasta el encadenado, las viviendas son



construidas por el ente municipal / comunal, sobre terrenos provistos por éstos, hasta el encadenado de la misma.


Otro aspecto distintivo del proyecto TECHO DIGNO es que el **costo de mano de obra que es soportado por el grupo beneficiario como única obligación**, hasta un máximo de cuarenta y ocho cuotas (48) por mes el monto de cada cuota no puede superar el diez por ciento (10%) del Salario Mínimo Vital y Móvil. Es importante destacar que a partir del inicio de la construcción, los beneficiarios comienzan a abonar el valor de las cuotas con las modalidades previstas en la presente ley (artículo 4º)

En una segunda etapa, comienza la intervención del Estado Provincial con la provisión de materiales o los fondos necesarios para adquirirlos, que son girados a los entes territoriales con oportuno cargo de rendición; por ello resulta necesario la disposición de garantizar la operatoria con fondos coparticipables.

Sin embargo, se establece en la presente ley, que el Estado puede proveer los materiales necesarios para la terminación, conforme al prototipo seleccionado; ello en función de la capacidad de compra del mismo sobre aberturas, techos, tirantes y todos los elementos que considere agilizan la construcción.

Sin duda, Señor Presidente, estamos legislando con el presente proyecto, para llevar soluciones rápidas y eficaces a los entes territoriales, toda vez que el conocimiento de grupos socialmente vulnerables y con realidades ciertas de necesidades habitacionales, se plasman en un programa apto, aceptable y factible.

Por todo, solicito el acompañamiento de los señores legisladores en la aprobación del presente proyecto de Ley.


DGP. GERMAN KAHLW
Diputado Provincial
BLOQUE
FRENTE RENOVADOR - 100% SANTAFESINO


BERNARDO MARÍO VEGA
Diputado Provincial
BLOQUE 100% SANTAFESINO