



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

CÁMARA DE DIPUTADOS	
MESA DE MOVIMIENTO	
10 AGO 2016	
Recibido.....	10 30 Hs.
Exp. N°.....	31589 C.D.

PROYECTO DE LEY:

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY.-

Artículo 1º: Objeto. La presente ley tiene por objeto la promoción del derecho al acceso a una vivienda digna. Entre sus objetivos se encuentran:

- a) Facilitar la gestión de proyectos habitacionales.-
- b) Atender la complejidad de la demanda habitacional en la provincia.-
- c) Gener un recurso que permita contribuir a la satisfacción de dicha demanda.-

Artículo 2º: Creación. Crease el Programa Provincial de Crédito Solidario para la Vivienda. El mismo tendrá por objeto otorgar préstamos hipotecarios para la construcción, ampliación, o reparación de vivienda propia, única y de ocupación permanente.-

Artículo 3º: Destino. Los créditos hipotecarios estarán destinados total o parcialmente las siguientes operatorias:

- a) Adquisición de viviendas.-
- b) Adquisición de lote y construcción de vivienda.-
- c) Construcción de vivienda en lote propio.-
- d) Obras destinadas a ampliación o refacción de viviendas.-

Artículo 4º: Beneficiarios. Son beneficiarios del Programa de Crédito Solidario para la



Vivienda, todo los ciudadanos santafesinos mayores de edad, con excepción de los enumerados en el artículo 5 de la presente.

Artículo 5º: Exclusiones. No podrán acceder al Programa de Crédito Solidario para la Vivienda:

- a) Los Ciudadanos mayores de 65 años de edad.
- b) Quienes sean propietarios de una o mas viviendas; excepto en los casos construcción en lote propio previsto en el Artículo 3 inciso c, o los de refacción y/o ampliación previstas en el Artículo 3 inciso d de la presente.
- c) Quienes tengan cónyuge o sus hijos menores de edad propietarios de una o mas viviendas; excepto en los casos construcción en lote propio previsto en el Artículo 3 inciso c, o los de refacción y/o ampliación previstas en el Artículo 3 inciso d de la presente.
- d) Quienes hayan accedido durante los últimos 10 años a un plan de viviendas financiado por el Estado Nacional, Provincial o Municipal; la presente exclusión se extiende a quienes sean conyuges de ciudadanos que accedieron a cualquier plan de estas características.
- e) Quienes se encuentren inhibidos para contraer crédito.-
- f) Quienes no acrediten fehacientemente al momento de solicitar el crédito un mínimo de 2 años de domicilio en la Provincia de Santa Fe.

Artículo 6º: Registro Provincial de Beneficiarios. Créase el Registro Provincial de Beneficiarios de Créditos Solidarios para la Vivienda, a cargo de la Secretaria de Vivienda y Hábitat de la Provincia.

El mismo tendrá por objetivo llevar un registro de todos los habitantes de la Provincia de Santa Fe que accedan a planes de viviendas financiados por el Estado Nacional, Provincial o Municipal.



Dicho registro será de consulta obligatoria en forma previa al otorgamiento de los créditos, a fin de corroborar que el beneficiario del crédito no se encuentre dentro de los sujetos excluidos de tal derecho, o no goce ya de un crédito de las mismas características.-

Artículo 7º: Otorgamiento.

La Autoridad de Aplicación deberá observar la proporción de déficit habitacional entre las diversas localidades de la Provincia, como parámetro para distribuir el total de créditos disponibles.

En caso de que la lista de inscriptos en el programa exceda la capacidad crediticia del mismo, los beneficiarios se determinarán mediante un sorteo público entre todos los solicitantes, mediante los métodos y formas que fije la Autoridad de Aplicación.-

Artículo 8º: Proyectos. Los proyectos financiados podrán ser diseños de viviendas de los propios beneficiarios, o alguno de los prototipos que propondrá la autoridad de aplicación. Para determinar el importe de los créditos, la Autoridad de Aplicación deberá tomar en consideración el costo de construcción de una "unidad tipo" que integre alguno de los planes o programas de vivienda del Estado Nacional, Provincial o Banco Hipotecario.-

Artículo 9º: Garantía. El crédito otorgado será garantizado en todos los casos, con derecho real de hipoteca sobre la vivienda.-

A los fines de aumentar la calificación crediticia de los ciudadanos que no poseen ingresos formales suficientes para acceder al sistema, se permitirá la constitución de un garante en calidad co-deudor solidario del pago de las cuotas.

Artículo 10º: Plazos y Tasas de Amortización. Los plazos de amortización y tasas de



interés de los créditos hipotecarios a otorgarse en el marco del programa creado la presente ley, serán establecidos por la Autoridad de Aplicación.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los plazos en ningún caso podrán ser inferiores a diez (10) años, ni superar los veinte (20) años.

Las tasas de los mismos no podrán superar la alícuota que resulte de aplicar el setenta por ciento (70%) del promedio de la tasa BADLAR – o la que en el futuro la sustituya - en los 3 meses anteriores al vencimiento de la cuota.-

Artículo 11: Límite. En ningún caso las cuotas de amortización superarán el 40% de los ingresos del grupo familiar.

Los beneficiarios deberán actualizar anualmente su declaración jurada de ingresos y situación patrimonial ante el Registro Provincial de Beneficiarios, adjuntando la documentación respaldatoria correspondiente.

Artículo 12º: Uso de la vivienda. La vivienda adquirida o construida a través del presente Programa no podrá ser enajenada ni cedida en alquiler mientras dure la inscripción de la hipoteca. Será obligatoria la inscripción del inmueble como bien de familia.-

Artículo 13º: Comisión de Seguimiento. Crease una comisión de seguimiento, control y evaluación del presente programa. La misma estará constituida por tres senadores, tres diputados, y seis representantes designados por el poder ejecutivo entre los que deberá incluirse un funcionario en representación del Ministerios de Obras Públicas, y uno de la secretaría de Hábitat y Vivienda.-.

Artículo 14º: Funciones. Son funciones de la comisión de seguimiento, control y evaluación del programa:



- a) Llevar el registro de quienes reciban o pretendan recibir un préstamo destinado a financiar el acceso a la vivienda.-
- b) Supervisar el cumplimiento del otorgamiento de préstamo.-
- c) Verificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 11 de la presente Ley.-
- d) Monitorear y evaluar el recupero de los préstamos otorgados.-
- e) Proponer a la Autoridad de Aplicación modificaciones en las operatorias aplicadas.-
- f) Elevar informes anuales a la legislatura.-

Artículo 15º: Impuesto a las apuestas en Casino. Crease el impuesto a las apuestas en Casinos.-

Artículo 16º: Composición del Impuesto. El impuesto referido en el Artículo 15, consistirá en el cinco por ciento (5%) del valor de las fichas, los créditos obtenidos en máquinas tragamonedas, o cualquier otro medio físico o electrónico en que se materialice el saldo a favor del apostador al momento de que éste los canjee por dinero o por cualquier otro medio de pago en los Casinos sitios en territorio Provincial.-

Se considerará, sin admitirse prueba en contrario, que el importe del aporte establecido en el presente artículo se encuentra incluido en el valor nominal de todas las fichas o créditos utilizados por los apostadores.-

Artículo 17º: Agentes de Retención. Los casinos radicados o que en el futuro se radiquen en el territorio de la provincia de Santa Fe serán agentes de retención del impuesto creado en la presente ley.



Artículo 18º: Fideicomiso. Con el objeto de administrar el "Programa Provincial de Crédito Solidario para Vivienda" se creará un fideicomiso integrado por:

- a) La totalidad de los recursos provenientes del impuesto creado en el Art. 15.
- b) Las sumas de dinero provenientes de los pagos de los préstamos otorgados, las que serán depositadas por el agente de cobro en la cuenta fiduciaria recaudadora.
- c) Los aportes, subsidios y subvenciones que eventualmente otorgue el Estado Provincial.
- d) Los aportes de personas físicas o jurídicas, organismos internacionales, y entidades públicas y/o privadas Nacionales o Extranjeras.
- e) Los bienes y derechos que fueran cedidos por cualquier persona pública o privada.-

Artículo 19º: Partes del Contrato. Las partes en el Contrato de Fideicomiso establecido en el artículo anterior serán:

- a)- Fiduciario y Fiduciante: Será Fiduciario el Agente Financiero de la Provincia de Santa Fe, o por quien resulte adjudicado en el marco de una compulsa pública en el caso que la autoridad de aplicación lo considere más conveniente.-

El destino único e irrevocable de los bienes fideicomitidos será el financiamiento del "Programa Provincial de Crédito Solidario Para la Vivienda"; para lo cual el fiduciario deberá administrarlos conforme lo establecido por la presente Ley, la reglamentación de la misma, y el Contrato de Fideicomiso que se celebre, en el cuál el Gobierno de la Provincia de Santa Fe actuará como Fiduciante.-

- b)- Beneficiarios: Serán beneficiarios del fideicomiso los ciudadanos que accedan al "Programa Provincial de Crédito Solidario Para la Vivienda" financiado por el mismo.-
- c)- Fideicomisario: Será Fideicomisario el Gobierno de la Provincia de Santa Fe, a cuyo patrimonio ingresarán todos los bienes y derechos integrantes del fondo en caso de



extinción o liquidación del mismo.-

Artículo 20º: Destino de los Bienes Fideicomitidos. Los bienes fideicomitidos se destinarán, conforme las pautas que establezca la reglamentación y el contrato de fideicomiso:

- a) Al otorgamiento de préstamos hipotecarios para la adquisición de la vivienda familiar, única y permanente.
- b) Al otorgamiento de préstamos hipotecarios para la adquisición de lotes con destino a construcción de vivienda familiar, única y permanente.
- b) Al otorgamiento de préstamos hipotecarios para la construcción de la vivienda familiar, única y permanente.
- d) Otorgamiento de préstamos hipotecarios para obras destinadas a ampliación o refacción de viviendas.

Artículo 21º. Autoridad de Aplicación. Será autoridad de aplicación de la presente Ley la Secretaría de Estado de Hábitat o la que en el futuro la reemplace.

La misma deberá suscribir el contrato de fideicomiso con el fiduciario en representación del Estado Provincial, debiendo impartir instrucciones y/o autorizar en forma previa las actividades del mismo; como así también reglamentar las condiciones de financiamiento de los créditos.

Artículo 22º. Exención. Exímase al Fondo, y al Fiduciario en sus operaciones relativas al Fondo de todos los impuestos, tasas y contribuciones provinciales existentes y a crearse en el futuro.-

Artículo 23º. Reglamentación. La reglamentación establecerá los procedimientos



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

inherentes al programa creado por artículo 2º de la presente, como así también los demás aspectos vinculados a dicho programa y al impuesto establecido por los artículos 15º a 17º de la presente ley.-

Artículo 24º. Autorización. Autorízase al Poder Ejecutivo a realizar las modificaciones pertinentes que permitan el cumplimiento de la presente ley.

Artículo 25º. Comuníquese al Poder Ejecutivo.



MARÍA VICTORIA TEJEDA



Fundamentos.

Sr. Presidente:

El presente proyecto reconoce como antecedente, el presentado en el año 2013 por el entonces Diputado Maximiliano Pullaro, el cuál obtuvo dictamen en las Comisiones de Vivienda y Urbanismo, y Presupuesto y Hacienda.-

El derecho a la vivienda, es uno de los pilares elementales de todo proyecto de país que pretenda construirse en base a la igualdad de oportunidades. Por lo tanto la consagración del derecho a un techo propio debería representar una de las políticas de Estado de los argentinos y particularmente de los santafesinos.-

Por otro lado, el diseño de las familias muchas veces se ven afectadas por la imposibilidad del acceso a la vivienda, y con ello, situaciones donde más de una familia deben vivir bajo un mismo techo, ampliaciones irregulares, dificultades de los hijos para independizarse y pensar construir su propia familia, etc.-

Asimismo debemos reconocer que en las últimas décadas el acceso a la vivienda se ha restringido notoriamente, incluso para sectores de la sociedad que cuentan con capacidad de ahorro.-

Por lo tanto, paulatinamente el camino para contar con un techo propio se ha reducido a la posibilidad de ser un beneficiario de los planes de vivienda social que con enorme dificultades otorgan los estados municipales, provinciales o nacionales. De más está señalar que la demanda de viviendas es muy superior a la oferta de los programas en vigencia lo cual ha generado en el país y la provincia un déficit habitacional enorme.-

En este contexto, creemos que comenzar a generar oportunidades de acceso a la vivienda para revertir una condición de ciudadanos inquilinos por una de ciudadanos propietarios, se convierte en uno de los desafíos centrales de la actividad política.

En este sentido, es imprescindible que el gobierno de la provincia de Santa Fe pueda contar con una herramienta de crédito concreta y dotada de recursos



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

suficientes que le permitan generar las condiciones de oportunidades de acceso a la vivienda.

Con ello, estamos hablando de un ambicioso programa provincial de vivienda que tendrá un impacto inmejorable para amplios segmentos de la población, y al mismo tiempo permitirá reactivar de manera contundente la actividad de la construcción que, como se sabe, es una de las que tienen mayor efecto multiplicador de la economía.

Creemos que es central en iniciativas de este tipo la responsabilidad del legislador, que nos obliga a prever el financiamiento de la herramienta que creamos; por lo que proponemos crear el impuesto a las apuestas, con un sistema de idénticas características al utilizado por la provincia de Córdoba, deduciendo el 5% del canje de fichas por dinero o al canje de créditos obtenidos de las máquinas tragamonedas. Esto significa que aquel que a través de la actividad del juego busca una utilidad económica deberá también realizar un aporte (en este caso del 5%) que será destinado exclusivamente a un fondo que tendrá por objeto otorgar créditos, de bajas tasas, para la construcción de viviendas.-

Por las razones antes expuestas, solicito a mis pares aprobar el presente proyecto de ley.-

MARÍA VICTORIA TEJEDA