



Diputadas y Diputados de Santa Fe

La Comisión de Asuntos Constitucionales y Legislación General ha considerado el proyecto de ley **39789 CD – DB** de los diputados Cándido, Pullaro, González y Bastía y las diputadas Ciancio, Orciani y Di Stefano, por el cual se crea el Círculo Intercomunal de Viviendas; que cuenta con dictámenes de la Comisión de Vivienda y Urbanismo, de la Comisión de Asuntos Comunes y de la Comisión de Presupuesto y Hacienda; y, por las razones expuestas en los fundamentos y las que podrá dar el miembro informante, esta Comisión aconseja la aprobación del siguiente texto con modificaciones:

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY:

CÍRCULO INTERCOMUNAL DE VIVIENDAS

ARTÍCULO 1 - Círculo Intercomunal de Viviendas. Créase el "Círculo Intercomunal de Viviendas" cuyo objeto es la organización de un sistema de construcción colaborativa de viviendas para las comunas de la Provincia. De manera complementaria se hará uso de la normativa para la construcción de viviendas de la Dirección Provincial de Viviendas y Urbanismo que entienda compatible la autoridad de aplicación.

ARTÍCULO 2 – Finalidad. La finalidad de la presente es la creación de una herramienta alternativa para abordar la problemática al acceso a la vivienda, a través de un sistema de aporte solidario cerrado financiado por los mismos inscriptos, domiciliados en distintas Comunas de la provincia.



ARTÍCULO 3 - Autoridad de Aplicación. Es Autoridad de Aplicación de la presente el Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos y Hábitat o el organismo que en el futuro lo reemplace.

ARTÍCULO 4 - Funciones. Son funciones de la Autoridad de Aplicación:

- a) conformar la Unidad Ejecutora *ad-hoc* para cada círculo intercomunal a ejecutar;
- b) garantizar la cooperación de los distintos organismos del Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos y Hábitat u otras áreas del Poder Ejecutivo para asegurar la implementación de la presente;
- c) determinar los planos de viviendas factibles para aplicar a este sistema;
- d) dictar la normativa complementaria que garantice el desarrollo del sistema previsto;
- e) realizar todas las acciones necesarias para el cumplimiento de la presente mediante un aporte inicial del treinta por ciento (30%) del valor de cada vivienda a construir; y,
- f) establecer una partida presupuestaria anual destinada a la conformación de un fondo de financiamiento al Círculo Intercomunal de Viviendas. Este fondo será conformado también por los aportes proporcionales de los inscriptos, tendientes a recomponer el desembolso inicial previsto en el inciso d).

ARTÍCULO 5 - Unidad Ejecutora *ad-hoc*. Se creará una Unidad Ejecutora *ad-hoc* por cada círculo que se organice, compuesto por un (1) miembro designado por cada Comuna y por un (1) representante de la Autoridad de Aplicación. En el caso de que un círculo esté integrado por más de seis comunas, para lograr un funcionamiento operativo, la Unidad Ejecutora designará una Mesa de Coordinación compuesta por el representante de la



Autoridad de Aplicación y tres (3) delegados comunales, los cuales irán rotando en el lapso de un año.

ARTÍCULO 6 - Atribuciones. A cada Unidad Ejecutora se le otorgarán las siguientes atribuciones para el cumplimiento de sus objetivos:

- a) crear el "Registro de solicitantes" para el acceso al Círculo Intercomunal de Viviendas, incluyendo a todos los inscriptos de las diferentes localidades;
- b) establecer el número de inscriptos mínimo y máximo necesario, y procurar la distribución equitativa en el número de inscriptos por Comunas. En el caso de existir personas con discapacidad, mujeres o disidencias solicitantes, que cumplan con los requisitos establecidos, se incorporarán con prioridad hasta cumplir un cupo del 30% respecto al total de solicitantes;
- c) calcular número de cuotas, el monto y las actualizaciones de las mismas que puedan ser necesarias para lograr que el círculo complete la construcción de la totalidad de las viviendas proyectadas;
- d) gestionar ante cada comuna beneficios y bonificaciones respecto a las tasas comunales de edificación;
- e) establecer los mecanismos de bancarización y control de los aportes realizados por los inscriptos;
- f) administrar los fondos reunidos por el círculo;
- g) organizar y llevar adelante los sorteos correspondientes para establecer el orden de construcción de viviendas, garantizando que el mismo intercale la construcción en diferentes localidades;
- h) establecer las características técnicas generales de construcción;
- i) realizar un control de las construcciones para cumplir los plazos;
- j) entregar copia de los planos correspondientes a cada vivienda a los beneficiarios de la misma y a la comuna correspondiente; y,
- k) proveer de forma periódica informes a la Comisión Bicameral de Seguimiento.



ARTÍCULO 7 - Comisión Bicameral de Seguimiento. Créase una Comisión Bicameral de Seguimiento, la que estará integrada por tres (3) Diputados y tres (3) Senadores, nominados por simple mayoría de legisladores presentes y sujetos a remoción por idéntico procedimiento, respetando las representaciones mayoritarias y minoritarias de la composición de ambas cámaras. Constituida la misma con sus miembros permanentes, se darán sus propias autoridades. Tendrá por función analizar los informes elaborados por la Unidad Ejecutora para la posterior aprobación y opinión respecto de las acciones que le competen para la consecución de los trámites previstos en la presente ley.

ARTÍCULO 8 - Inscripción. La inscripción de los interesados podrá realizarse sólo en aquellas Comunas que hayan adherido a la presente. Las personas interesadas podrán inscribirse de manera individual o como grupo familiar que residan en la localidad, o aquellas personas con residencia en alguna ciudad de la provincia que deseen cambiar su residencia hacia una Comuna. Todos deberán estar inscriptos en el Registro Digital de Acceso a la vivienda de la provincia de Santa Fe.

ARTÍCULO 9 - Inscriptos. Los inscriptos del círculo deberán acreditar ser propietarios de un terreno y manifestar su voluntad de disponer de él para la construcción de su vivienda única, acompañando los requisitos legales y técnicos que disponga la reglamentación de la presente. Asimismo deberá certificar que el mismo no posee deudas de tasas comunales, ni del impuesto inmobiliario provincial, y en el caso de poseerlo, acreditar el acogimiento a los planes de pago ya establecidos en cada jurisdicción. El lote deberá contar al momento de la construcción con servicios de agua, cloaca y luz, cuyo costo estará a cargo de su titular.

ARTÍCULO 10 – Cuota. Cada inscripto abonará a la Unidad Ejecutora un número de cuotas mensuales y consecutivas iguales al número de inscriptos que integren el círculo y cuyo importe se calculará dividiendo el costo total



de la vivienda, las que serán actualizadas mediante el índice estipulado por la Cámara Argentina de la Construcción para Santa Fe y el Coeficiente de Variación Salarial publicado por el INDEC.

ARTÍCULO 11 - Demora en el pago de cuota. Ante el pago de la cuota convenida fuera de término por parte del inscripto, deberá abonar el interés diario previsto por el Banco de la Nación Argentina para la tasa de interés activa, sumado a ello los gastos ocasionados por la mora.

ARTÍCULO 12 - Final de construcción. Una vez finalizada la construcción de la vivienda el inscripto podrá cancelar todas las cuotas restantes. Dicha cancelación se hará en base al valor de la cuota de ese momento, multiplicado por el número de cuotas restantes.

ARTÍCULO 13 - Garante co-deudor. Hipoteca. El inscripto, deberá constituir un garante que será su co-deudor solidario. En el momento de realizar la suscripción al círculo, se debe realizar una hipoteca del título del terreno en favor del círculo. Dicha hipoteca será cancelada al terminar de pagar la totalidad de las cuotas convenidas de la manera acordada.

ARTÍCULO 14 - Cierre de círculo y nuevas convocatorias. Construidas y adjudicadas la totalidad de las viviendas pertenecientes al círculo correspondiente, se dictarán los actos administrativos que den por finalizado el mismo y se deje sin efecto la Unidad Ejecutora *ad-hoc*. Cerrado el mismo, se abrirá una nueva convocatoria, el cual comenzará a funcionar una vez alcanzado el número de inscriptos establecidos para el nuevo círculo.

ARTÍCULO 15 - Baja de inscripto. En caso de que un inscripto al plan decida salir del mismo previo al inicio de la construcción de su vivienda, se invitará a un nuevo aspirante que se encuentre anotado en el registro



correspondiente, por medio del procedimiento que establezca la reglamentación de manera transparente y pública. El nuevo inscripto que acepte, deberá acogerse a un plan de pago para abonar el ya abonado o las cuotas adeudadas. La reglamentación establecerá la modalidad de devolución del monto de capital de las cuotas aportadas por el suscriptor que solicita la baja, sin computar ningún tipo de actualización ni intereses.

ARTÍCULO 16 - Construcción. La ejecución de la construcción de las viviendas será por administración comunal, con certificados de avance de obra llevado adelante por la Unidad Ejecutora. Se deberán observar los procedimientos establecidos en la Secretaria de Hábitat y la Dirección Provincial de Viviendas, y se priorizará que la construcción de las viviendas del Círculo sea realizada, de existir, por cooperativas de viviendas y/o cooperativas de trabajo con certificación en construcción de viviendas.

ARTÍCULO 17 - Obligación del beneficiario. El beneficiario final de una vivienda construida a través de este sistema no podrá enajenarla hasta cumplirse cinco años (5) de residencia desde la certificación del final de obra, cumplido con la totalidad de los pagos comprometidos y habiéndose levantado la hipoteca.

ARTÍCULO 18 - Adhesión. Invítase a las municipalidades y Comunas a adherir a la presente.

ARTÍCULO 19 - Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sala de la Comisión, 25 de Noviembre de 2021.-

**FIRMANTES: BLANCO – PULLARO – MAHMUD – ESPÍNDOLA – LENCI
– RUBEO – BUSATTO.**