



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

CÁMARA DE DIPUTADOS	
MESA DE MOVIMIENTO	
4 SEP 2014	
Recibido.....	15:50.....Hs.
Exp. N°.....	23428.....D.B.

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA SANCIONA CON FUERZA DE

L E Y:

"RÉGIMEN ESPECIAL DE TITULARIZACIÓN DE VIVIENDAS Y FACILIDADES DE PAGO DE PLANES EJECUTADOS Y ADMINISTRADOS POR LA DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO, MUNICIPALIDADES, COMUNAS Y/O SUS INSTITUTOS AUTÁRQUICOS DE VIVIENDA"

Artículo 1º.- Modificase el artículo 1º de la Ley 12953, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo 1º - Ámbito de Aplicación. El objeto de la presente ley es la instrumentación de un Régimen Especial de Titularización de las viviendas construidas en jurisdicción provincial mediante planes ejecutados por la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, Municipalidades, Comunas y/o sus Institutos Autárquicos de Vivienda, que a la fecha de publicación de ésta no hayan sido escrituradas."

Artículo 2º.- Modificase el artículo 3º de la Ley 12953, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo 3º - Beneficiarios. Podrán acceder al Régimen instituido por la presente ley:

a) Todos aquellos que por cualquier acto jurídico emanado de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, Municipios, Comunas y/o sus Institutos Autárquicos de Vivienda se encuentren en posesión o tenencia de la vivienda, los compradores o cesionarios de adjudicatarios por sucesivas transmisiones realizadas por instrumentos públicos, privados y los sucesores universales de las personas mencionadas precedentemente.

b) Todos aquellos que se encuentren ocupando la vivienda sin que haya mediado acto jurídico emanado de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, Municipios, Comunas y/o sus Institutos Autárquicos de Vivienda siempre que reúnan todas las siguientes condiciones:



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- a. *Que dicha ocupación tenga el carácter de vivienda única, familiar y permanente, por más de cinco años anteriores a la fecha de publicación de la presente ley.*
- b. *Que tomen a su cargo los saldos pendientes de pago por el inmueble en las condiciones que establezca la autoridad de aplicación y suscriban los instrumentos que disponga la misma.*
- c. *Que no se encuentren bajo la cláusula de exclusión del artículo 5 de esta ley."*

Artículo 3º - Modificase el artículo 6º de la Ley 12953, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo 6º - Fijación del cronograma de escrituración. La autoridad de aplicación correspondiente a cada jurisdicción, determinará los cronogramas de escrituraciones, tomando en consideración los antecedentes existentes de cada conjunto habitacional."

Artículo 4º - Modificase el artículo 11º de la Ley 12953, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo 11º - Titularidad de los Terrenos. Es condición esencial, en todos los casos, para poder obtener la escrituración que la titularidad del dominio de los terrenos donde se hubiere emplazado el conjunto habitacional corresponda al Estado provincial, municipal y/o comunal y/o de los entes autárquicos. En su defecto, la autoridad de aplicación deberá promover las acciones que faciliten los mecanismos de transferencia de modo de adquirir el dominio y asegurar su traspaso directo a los adquirentes."

Artículo 5º - Modificase el artículo 12º de la Ley 12953, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo 12º - Fijación de procedimientos y personas habilitadas para otorgar la escritura. El otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio, será formalizado con sujeción al procedimiento y por los mecanismos que determine la autoridad de aplicación de cada jurisdicción, con facultades para su inscripción y cancelación en caso que así correspondiese."



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Las escrituras de transferencia de dominio serán realizadas a partir de la presente ley por:

a) Escribanía de Gobierno de la Provincia.

b) Escribanos designados por el Colegio de Escribanos de la Provincia según convenio firmado por dicho Colegio y la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, Municipios y/o Comunas, los que percibirán como honorarios el veinte por ciento (20 %) de las sumas que les corresponderían según normas arancelarias comunes, encontrándose su actuación liberada de los gastos o gravámenes establecidos por las normas provinciales."

Artículo 6º - Modificase el artículo 13º de la Ley 12953, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo 13º - Precio: Metodología de Cálculo. En todos los casos previstos en la presente ley, con excepción de los supuestos de cancelación total, la autoridad de aplicación determinará el precio de las viviendas de acuerdo a sus metodologías de cálculo, siempre en relación a los instrumentos oportunamente otorgados por la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, Municipios o Comunas, para el conjunto habitacional del que se trate. A tales efectos deberá considerar la antigüedad, estado general y ubicación, sin perjuicio de otras valoraciones que establezca según el caso siempre en interés del beneficiario."

Artículo 7º - Modificase el artículo 14º de la Ley 12953, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo 14º - Financiación. Para los beneficiarios contemplados en el artículo 3 de esta ley, la financiación del precio o el saldo se fijará en relación a los instrumentos oportunamente otorgados por la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, el Municipio o Comuna respectivo, para el conjunto habitacional del que se trate, conforme a las pautas establecidas en el artículo anterior. De existir cuotas adeudadas, el monto de la suma de las mismas, pasará a ser parte integrante del saldo.

El servicio mensual estará establecido en un monto que permita su total amortización de conformidad a los ingresos de cada grupo familiar



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

beneficiario.

En ningún caso el monto de la cuota podrá superar el quince por ciento (15%) del ingreso del titular o el de él o los integrantes del grupo familiar conviviente, ni será inferior al equivalente del cinco por ciento (5%) del Salario Mínimo Vital y Móvil."

Artículo 8º - Modificase el artículo 17º de la Ley 12953, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo 17º - Renuncias. La incorporación de los beneficiarios al presente Régimen Especial importa su renuncia expresa a cualquier reclamo por deficiencias o vicios en la construcción e implica también, el expreso desistimiento de todo recurso interpuesto o juicio entablado contra la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo o el Estado Provincial, Municipal, Comunal o sus Institutos Autárquicos de Vivienda, respectivamente."

Artículo 9º - Modificase el artículo 18º de la Ley 12953, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo 18º - Autorización al Poder Ejecutivo a crear un fondo especial, tramitaciones urgentes y exentas de todo gravamen. Se autoriza expresamente al Poder Ejecutivo la creación de un fondo especial para atender los gastos que origine la implementación de las acciones tendientes a la concreción de las previsiones de esta ley, el cual será administrado por la autoridad de aplicación.

Todos los actos y diligencias administrativos que deban cumplirse tramitarán ante los organismos públicos provinciales, con carácter de urgencia y preferencia, estando exentos de todo gravamen.

Asimismo, el órgano de aplicación invitará a los municipios y comunas en cuya jurisdicción se emplacen las unidades a regularizar, para adherir a la eximición o condonación del pago de toda contribución o tasa, o derecho de construcción, que gravite o se hubiere devengado hasta el acto escriturario, de modo de facilitar la normalización definitiva de los dominios en cabeza de los beneficiarios legítimos."

Artículo 10º - Modificase el artículo 19º de la Ley 12953, el que quedará redactado de la siguiente forma:



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

"Artículo 19º - Autoridad de Aplicación. La Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, Municipios o Comunas son autoridad de aplicación de la presente ley en viviendas construidas en su respectivas Jurisdicciones."

Artículo 11º - Modificase el artículo 21º de la Ley 12953, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo 21º - Reglamentación. Facúltase a la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo y a Municipios y Comunas a dictar las normas reglamentarias que resulten indispensables para el cumplimiento de las finalidades de la presente en sus respectivas jurisdicciones."

Artículo 12º - Modificase el artículo 23º de la Ley 12953, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo 23º - Adhesión. Invítase a las Municipalidades y Comunas de la Provincia a adherir al presente Régimen Especial. Facultase a la Dirección Provincial de Viviendas y Urbanismo a suscribir los convenios especiales con las Municipalidades y Comunas que hayan adherido, con el objeto de establecer la distribución de los fondos provenientes del presente Régimen."

Artículo 13º - Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Lic. ROBERTO MIRABELLA
DIPUTADO PROVINCIAL

PROF. ROSARIO G. CRISTIANI
Diputada Provincial

FUNDAMENTOS:

La Provincia se encuentra en proceso de escrituración de numerosas viviendas de interés social que corresponden a planes ejecutados y administrados por la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo según lineamientos de la Ley Nº 12953.

La Ley permite regularizar la situación dominial de viviendas que están habitadas desde distintos tiempos, localizadas dentro de la jurisdicción



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

provincial, permitiendo que los beneficiarios de los programas oportunamente ejecutados adquieran el dominio pleno de los inmuebles mencionados.

Así como el citado instrumento legal facilita, a los ocupantes de las viviendas alcanzadas por el beneficio de la ley, a partir del cumplimiento de determinados requisitos, resultar objeto del alcance de las disposiciones sobre escrituración, establece facultades reglamentarias al Poder Ejecutivo para disponer excepciones, que pueden derivarse de la aplicación de leyes o reglamentos provinciales o decretos u ordenanzas municipales y comunales y que van en dirección a la simplificación del trámite de escrituración.

Cabe destacar que la no exigencia de requerir certificación de libre deuda para realizar el trámite de escrituración, facilita la intervención de los escribanos al no vincularlos con las obligaciones derivadas de posibles incumplimientos de convenios de pago que pudieran derivarse del requisito exigible para los adquirentes, con respecto a la obligación de abonar las deudas de la propiedad y o los servicios por todo concepto, de las que sí establece la ley debe dejarse constancia en la escritura porque alcanzan a los beneficiarios.

Ahora bien, en idéntica situación al universo de familias beneficiarias de planes de vivienda construidos por la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, se encuentran aquellas beneficiarias de planes similares promovidos por los municipios, comunas y sus entes autárquicos - Institutos Municipales de Vivienda - que aún se hallan en situación de no poseer el dominio pleno de las unidades que habitan.

El gran número de viviendas comprendidas en esta realidad constituye una preocupación legítima de los gobiernos locales, que no pueden resolver por sí las situaciones derivadas de esta cuestión, con mayor razón cuando siguen desarrollándose acciones para procurar soluciones a las familias que sin colaboración del Estado no pueden acceder al derecho a la vivienda.

Es importante destacar que la posibilidad de contar con el aporte económico que otros niveles del Estado posibilitan a través de Programas que solventan obras de infraestructura y urbanización - ProMeBa- pone a estos gobiernos locales en la obligación de que las áreas alcanzadas por dichas obras cuenten con los inmuebles escriturados, requisito que este tipo de intervenciones contribuye a facilitar asumiendo los costos de la escrituración sin cargo para las familias ni para el municipio o comuna.

Consecuentemente, ampliando el alcance de la Ley 12953 vigente, de manera que haga extensivo su cuerpo normativo a los casos similares de viviendas construidas por gobiernos locales dejaría en igualdad de derechos a todas las familias



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

que esperan por la regularización dominial de sus viviendas.

El proyecto presentado sigue los lineamientos de la ley y solo completa aquellos artículos en los que, para respetar la coherencia del planteo, se hace necesario efectuar los agregados que comprenden a municipios y comunas.

En el mismo sentido se aprecia que en el espíritu de la ley original existía el alcance más amplio de sus beneficios al invitar en su Artículo 23 a municipios y comunas a adherir al régimen especial por ella consagrado.

Por los fundamentos expuestos, solicito de mis pares el acompañamiento al presente proyecto de ley.-



Lic. ROBERTO MIRABEL
DIPUTADO PROVINCIAL



PROF. ROSARIO G. CRISTIANI
Diputada Provincial



LAEAVA



FOUJATTO



Olivero