



LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY:

**REGISTRO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS DE VIVENDAS
INDUSTRIALIZADAS**

ARTÍCULO 1 - Creación. Créase en el ámbito de la Dirección Provincial de Promoción de la Competencia y Defensa del Consumidor, dependiente de la Secretaría de Comercio Interior y Servicios del Ministerio de Producción, Ciencia y Tecnología de la Provincia de Santa Fe o la que en futuro la reemplace, el registro de empresas cuyo objeto sea la comercialización, fabricación, construcción, e instalación de viviendas industrializadas y/o prefabricadas incluyendo a la construcción en seco no tradicional en cualquiera de sus formas, tipologías y características, registro que se denominará RECoVIn (Registro de Empresas Constructoras de Viviendas Industrializadas).

ARTÍCULO 2 - Autoridad de Aplicación. La Dirección Provincial de Promoción de la Competencia y Defensa del Consumidor, o la que en futuro la reemplace, será la autoridad de aplicación de la presente ley.

ARTÍCULO 3 - Emplazamiento. Emplácese a todas las empresas del rubro que operan en el territorio provincial para que en el plazo de 90 días de publicada la presente, procedan a inscribirse en el Registro creado en el art. 1, acompañando la información y documentación requerida conforme al Artículo 3 de la presente.

ARTÍCULO 4 - Datos registrables. El registro contendrá la siguiente información, la que surgirá de la documentación que deberán acompañar las empresas al momento de su inscripción a saber:

- a) Copia de las constancias de inscripciones de la empresa en los organismos nacionales, provinciales y municipales o comunales



- correspondientes. En el caso de que la firma inscripta sea una persona jurídica, deberá adjuntar contrato social, designación de autoridades y personería jurídica;
- b) Presentar con carácter de declaración jurada el capital en giro y el monto de venta declarado en el último anticipo de impuesto sobre los Ingresos Brutos;
 - c) Copia certificada de la documentación que utilice para su giro comercial (modelo de remitos, recibos, facturas, publicidad, contratos, certificados de garantía, presupuestos, etc.);
 - d) Presentar con carácter de declaración jurada, informe detallado de la cantidad de unidades vendidas, entregadas, en espera para entrega, precio de venta de las mismas, certificaciones de aptitud técnica y cualquier otra documentación que consideren relevante. Este informe deberá renovarse semestralmente;
 - e) Indicar si es fabricante de los materiales que utiliza para la construcción e instalación de las unidades habitacionales que comercializa (paneles) o si éstos son provistos por terceros indicando en ese caso nombre, razón social y domicilio del fabricante; y
 - f) En ambos casos del punto que antecede acompañar en la Solicitud de Inscripción, certificaciones de calidad de tales materiales acreditando su idoneidad para el uso al que están destinados.

La Inscripción en el RECoVIn se formalizará mediante escrito suscripto por representante, titular o apoderado con facultades suficientes solicitando tal inscripción y acreditando la documental y requisitos mencionados en el presente Artículo.

ARTÍCULO 5 - Registro de Denuncias. La autoridad de aplicación llevará registro de las denuncias de usuarios acerca de irregularidades en los cumplimientos contractuales, sean demoras, falta de entrega, entrega defectuosa y/o cualquier cuestión que se aparte de las cláusulas pactadas.



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ARTÍCULO 6 - Sanciones. Toda empresa alcanzada por la presente reglamentación, y que no se encuentre debidamente inscripta en el RECoVIIn será pasible de las sanciones previstas en el Art. 47 de la ley 24.240 y sus modificatorias por presuntas infracciones al Art. 4 y concordantes de la ley citada en caso de corresponder.

ARTÍCULO 7 - Comuníquese al Poder Ejecutivo.

ROSANA BELLATTI
Diputada Provincial



FUNDAMENTOS

Señor presidente:

Una vivienda industrializada o prefabricada es una casa producida en serie, construida en una fábrica y montada *in situ* en pocos días o semanas, considerada una solución sencilla y barata para acuciantes problemas de vivienda. La definición de vivienda industrializada puede también llegar a solaparse con las llamadas casas de construcción modular, que son aquellas cuya estructura está formada por marcos metálicos de dimensiones estandarizadas, que son cerrados por paneles que encajan en los huecos. Todas estas estrategias constructivas, que no requieren de morteros ni hormigones, pueden también recibir la definición genérica de "construcciones en seco".

La increíble historia de las casas prefabricadas comenzó en Inglaterra en la década de 1830, cuando se proporcionaba un kit de construcción a los emigrantes que se mudaban a Australia. A lo largo de la primera mitad del siglo XX tenemos diferentes sistemas industrializados y es en esta época cuando se desarrolla gran parte de la técnica que se utiliza hasta hoy. Gran parte de esa contribución la hizo primeramente la Bauhaus y Walter Gropius y más tarde el estilo internacional de Le Corbusier. Walter Gropius junto con Konrad Wachsmann propone una evolución de las kit houses con «Packaged House System»: Gropius propone un tipo de vivienda modular levantada totalmente en seco constituida por una serie de paneles fácilmente ensamblables con piezas de junta, ampliables en el espacio y muy transportables. Pasada la Segunda Guerra Mundial las ciudades demandaron una reconstrucción masiva, en la mayor brevedad posible y a un menor coste. No nos damos cuenta, pero este hecho ha marcado desde entonces gran parte de nuestra cultura arquitectónica y ha contribuido desde entonces a la mentalidad innovadora que tienen los arquitectos hoy en día.

En Argentina existen, al menos, desde la década de 1960, pero es en el siglo XXI donde se desarrolla un crecimiento explosivo de las empresas dedicadas al rubro. Varios factores contribuyen a este boom,



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

principalmente el aumento de precio de los alquileres y el de los materiales de la construcción tradicional.

Con este crecimiento exponencial de empresas dedicadas a este rubro, lamentablemente también se observa con preocupación un aumento generalizado de denuncias por incumplimientos contractuales de parte de las empresas. En un gran número de casos, los denunciados no pueden obtener respuesta –ni menos solución– a su reclamo.

Se ha detectado en más de una oportunidad la escasa o nula solvencia de la sociedad o el empresario a cargo del negocio, viéndose perjudicado el consumidor contratante de buena fe, en montos considerables, representando estos desembolsos en muchos casos el ahorro y esfuerzo de toda una vida.

Por otro lado, los textos de los contratos contienen severas deficiencias legales, ya que no incluyen muchas de las vicisitudes más comunes que se dan en este tipo de contrataciones, cuentan con numerosas lagunas y cláusulas abusivas, entre otras cuestiones no reguladas e informadas, que colocan al consumidor en una posición manifiestamente desigual frente al proveedor.

Debe adicionarse, que es un mercado que cada vez adquiere más auge, dado las dificultades y elevados costos que tiene una construcción del tipo tradicional, por lo que gran número de usuarios y consumidores se vuelcan por esta modalidad de contrataciones, avizorando que es un mercado que va en ascenso y que, asimismo, las empresas del rubro en análisis ocasionan mayores perjuicios en los sectores más vulnerables de la sociedad, como consumidores que se encuentran al margen del sistema financiero o aquellos trabajadores precarizados que no tienen otra forma de acceder a la casa propia.

Se debe velar y hacer efectiva la tutela por parte del estado, incluso en esta sede administrativa, de manera tal que se cumpla con el mandato constitucional previsto en los Arts. 14 bis (acceso a la vivienda digna) y 42 de nuestra Constitución Nacional. A su vez la Constitución de la provincia de Santa Fe en su Art. 27 establece: "La



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Provincia estimula y protege el ahorro popular en todas sus formas y lo orienta hacia la propiedad de la vivienda urbana...”.

De allí la necesidad de contar con serias políticas de prevención, entendiendo que debe regularse la materia en cuestión. Como se ha mencionado, el acceso a la vivienda, es una cuestión especialmente sensible en la actualidad dado el profundo déficit habitacional que posee nuestro país, gozando así de interés general su protección pues le representa a los consumidores y usuarios, grandes esfuerzos y sacrificios, dado las dificultades que presenta esta temática social.

Es por lo expuesto que solicito a mis pares el acompañamiento en el tratamiento y sanción del presente proyecto de ley.

ROSANA BELLATTI
Diputada Provincial