



# CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

## 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;



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- 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;



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- 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



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

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



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

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



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

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.

Diputado Provincial  
Juan Cruz Cándido  
UCR - EVOLUCIÓN



# CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

## FUNDAMENTOS

Señor presidente:

El presente proyecto parte de una iniciativa presentada en el año 2020, que se consolidó con el trabajo en las comisiones de la Cámara y obtuvo media sanción, no siendo aprobado por la Cámara de Senadores. Frente a esta situación y siendo que el mismo perdió estado parlamentario es que decidimos presentarlo nuevamente con el texto aprobado, pero manteniendo los fundamentos originales los cuales conservan vigencia y son transcritos a continuación.

El derecho a la vivienda es un pilar fundamental en la construcción de un país que tenga como meta la igualdad de oportunidades. Tanto es así, que nuestra Constitución Nacional lo consagra en su Artículo 14 bis y en diferentes pactos, tratados y declaraciones de derecho a nivel internacional que gozan de rango constitucional.

Creemos que la política debe desarrollar mecanismos que permitan a los ciudadanos encontrar alternativas para alcanzar el desarrollo de su casa propia.

Entendemos que hay ciudadanos que cuentan con un poder de ahorro tal que les permite afrontar mes a mes una cuota pero que se les hace imposible construir por sí solos su casa.

Sumado a esto, vemos que hay localidades de la Provincia que están transitando procesos de despoblación que necesitan generar mecanismos para fomentar que los jóvenes oriundos de las mismas se queden a desarrollar su vida allí, o incluso mecanismos de inmigración de familias de grandes ciudades a dichos poblados.

Encontramos diferentes antecedentes de círculos de viviendas públicos que buscan solucionar los problemas habitacionales.

Desde 1993 se desarrolla un círculo de vivienda en la localidad entrerriana de Federal, el cual se brinda como una gran experiencia que se viene manteniendo desde ese año.



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

En la ciudad de Gualeguay, Entre Ríos, se inició el plan “Tené tu Casa” a fines de 2016. El mismo también es un antecedente positivo que muestra cómo el Estado puede administrar de forma eficiente emprendimientos de este tipo. En poco más de 3 años ya se construyeron y entregaron 39 viviendas. Este es un plan funciona con 72 suscriptores por círculo.

Proponemos la creación del “Círculo Intercomunal de Viviendas” como una alternativa que permite lograr la satisfacción de un interés social indispensable como es el acceso a una vivienda propia.

En la Provincia encontramos 312 comunas, las cuales pueden ingresar al círculo para, de esta forma, generar una alternativa para su población a la hora de construir nuevas viviendas.

El Círculo Intercomunal de Viviendas es un programa solidario que tiene como objetivo el fin común de los que lo integrarán como suscriptores, donde todos aportan su cuota para la construcción de una vivienda, lo que le aporta una mirada comunitaria al sistema.

Las experiencias exitosas que tenemos como antecedentes nos muestran que estos círculos de viviendas son desarrollados por ciudades en las cuales la construcción de viviendas se da en una sola localidad.

Nuestra propuesta apunta a poder desarrollar el círculo de forma de poder lograr juntar la cantidad de suscriptores necesaria entre varias localidades a los fines de brindarles a habitantes de las mismas la posibilidad de construir su vivienda con este programa, fomentando que jóvenes se queden en su lugar de origen y que familias que residen en una ciudad se muden a estas localidades resolviendo por este medio la cuestión de su vivienda.

Consideramos que la creación de la Unidad Ejecutora y la Mesa de Coordinación de la misma, en las cuales sean parte tanto un miembro de la administración provincial como los miembros de las comunas que adhieran al programa, son indispensables para generar un esquema transparente y participativo.



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Entre las medidas que se toman están las de aceptar que los inscriptos sean o no propietarios de viviendas. Esta resolución se toma, pues muchas veces hay propietarios de terrenos que tienen la posibilidad de construir viviendas, generando la posibilidad de una nueva casa para alquiler y ayudando a alcanzar el número de inscriptos al círculo.

A su vez se establecen mecanismos por los cuales, quien no posee terreno, pero cuenta con un familiar directo que le permita construir en el suyo, pueda inscribirse en el círculo.

Planteamos también, que aquellos que deseen ser suscriptores del círculo y no puedan demostrar ingresos en blanco, pueden constituir un garante co-deudor que garantice el pago de las cuotas. Estamos hablando de pequeñas localidades donde muchos jóvenes realizan trabajos no registrados y que tienen una capacidad de ahorro que les permite pagar las cuotas del círculo, motivo por el cual les queremos dar la posibilidad de que accedan a la construcción de su vivienda.

Estamos atravesando un momento en el cual muchas familias que viven en ciudades de la Provincia desean asentarse en poblados más pequeños por diferentes cuestiones. El Círculo Intercomunal de Viviendas también está pensado para resolver la situación habitacional de estas familias.

En resumidas cuentas, el Círculo Intercomunal de Viviendas tiene varios objetivos, entre los cuales destacan: la implementación de una política pública que posibilite generar oportunidades de acceso a la vivienda, combatir la despoblación de algunas comunas que año a año ven mermar su número de habitantes, reactivar el trabajo por medio de la construcción y el comercio de materiales de construcción de una forma equilibrada en diferentes localidades de la Provincia, entre otras.

Por todo lo expuesto, solicito a mis pares me acompañen con la aprobación del presente proyecto de Ley.

Diputado Provincial  
Juan Cruz Cándido  
UCR - EVOLUCIÓN