

(S-2674/19)

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

ARTICULO 1º: Crear el plan de viviendas sociales “ADULTOS MAYORES” con el objeto de permitir el acceso a una vivienda digna, mediante su asignación en comodato, a los adultos mayores jubilados y pensionados de todas las Provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en tanto adhieran a la presente y, a la vez, generar la infraestructura necesaria para su esparcimiento, realización de actividades deportivas, recreativas y culturales, control de su salud, desarrollo e integración con sus vecinos, fomentándoles una mejor calidad de vida.

ARTICULO 2º: AUTORIDAD DE APLICACIÓN. La Autoridad de Aplicación de la presente Ley, para el planeamiento y construcción, que comprenderá las viviendas y un salón de usos múltiples, será el Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda y el Instituto Nacional de Seguridad Social para Jubilados y Pensionados (INSSJP) en lo que respecta a la evaluación socio económica y ambiental para la asignación de las viviendas en comodato, el control y seguimiento posterior y la organización del uso de las instalaciones para actividades de esparcimiento y control de la salud de los mayores.

La Autoridad de Aplicación podrá delegar sus competencias en los organismos que las Provincias y Ciudad Autónoma de Buenos Aires indiquen, de acuerdo a los convenios específicos que las partes suscribirán.

Las referidas autoridades deberán actuar en forma coordinada con el Consejo Nacional de la Vivienda y con la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES).

Las referidas autoridades deberán actuar en forma coordinada con el Consejo Nacional de la Vivienda y con la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES).

ARTICULO 3º: DEFINICIONES. Entiéndase por:

a) Aspirante: adulto mayor jubilado o pensionado mayor de 60 años en el caso de las mujeres y de 65 en el caso de los hombres, solteros, casados o viudos, sin propiedad, que posean recursos insuficientes para acceder a una vivienda en cualquier carácter, presentándose y adjuntando la documentación correspondiente. Los padrones con aspirantes serán publicados en la mayor cantidad de medios masivos de

difusión de la localidad, para recibir las denuncias pertinentes, en caso de que los aspirantes tuvieran otras propiedades.

b) Inscripto: aspirante que habiendo cumplimentado con la documentación solicitada en el llamado a inscripción, es declarado admisible por acto administrativo, resultando tal carácter personal e intransferible.

c) Comodatario: inscripto al que se le otorga una vivienda en comodato, mediante acto administrativo al momento de la entrega de la misma.

ARTICULO 4º: CARACTERISTICAS DEL PLAN. Las viviendas concedidas a los comodatarios, se entregarán en comodato, con usufructo vitalicio. En caso de fallecimiento de su titular, el Instituto Nacional de Seguridad Social para Jubilados y Pensionados (INSSJP) tomará posesión de la vivienda, con el objeto de beneficiar a otros adultos mayores.

En caso que la persona que posea una vivienda en comodato, contrajera matrimonio, tendrá derecho a continuar bajo el Plan, si se comprueba fehacientemente, que el contrayente, no posee propiedad y reúne los demás requisitos del Artículo 6º.

El comodatario abonará el valor de las tasas, servicios y el impuesto inmobiliario y se obliga a cumplir las obligaciones establecidas en los Artículos 1533 a 1541 del Código Civil y Comercial de la Nación. La Autoridad de Aplicación respectiva, será la encargada de controlar su cumplimiento.

ARTICULO 5º: UNIDADES HABITACIONALES E INFRAESTRUCTURA. Las viviendas sociales a entregar en comodato, deberán reunir condiciones de habitabilidad y confort de acuerdo a lo que fije la Autoridad de Aplicación. A tal fin la misma delinearán diseños de viviendas para las diferentes regiones del país que se asemejen por sus características climáticas y ambientales.

Asimismo, el complejo de viviendas conformado por las unidades habitacionales mencionadas en el párrafo anterior, deberá disponer de un espacio común para que los adultos mayores realicen actividades deportivas, recreativas y culturales y puedan ser controlados por profesionales médicos y especialistas en forma periódica.

La Autoridad de Aplicación se regirá por las disposiciones de la Ley N° 27.437, en las contrataciones que realice en virtud de la presente Ley.

ARTICULO 6º: BENEFICIARIOS Y REQUISITOS PARA LA INSCRIPCION. Los beneficios de la presente ley son exclusivos para jubilados o pensionados, solos, en matrimonio o convivencia

demostrada, mayores de 60 años en el caso de las mujeres y de 65 en el caso de los hombres. Solo un miembro del grupo familiar podrá inscribirse en el Plan. Los aspirantes y el cónyuge o conviviente declarado, deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

a) poseer una residencia mínima comprobada, de ocho (8) años, en el país, la provincia o Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en donde se encuentra la vivienda;

b) no tener derecho de dominio o condominio sobre inmueble alguno, lo que se acreditará según lo determine la correspondiente reglamentación;

c) no haber sido adjudicatarios ni beneficiarios en planes de viviendas o habitacionales, implementados por el Gobierno Nacional, Provincial o Municipal;

d) no haber sido condenados por delito de usurpación;

e) percibir el haber previsional mínimo per cápita, personas solas, en matrimonio o convivencia demostrada, como así también dos personas del mismo o de distinto sexo. En este último caso, los postulantes deberán acreditar su parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad o afinidad, cumplir los requisitos de edad y reunir las condiciones socioeconómicas de vulnerabilidad demostrada, conforme lo determine la reglamentación de la presente ley.

Dichos requisitos serán evaluados por los profesionales asistentes sociales dependientes del Instituto Nacional de Seguridad Social para Jubilados y Pensionados (INSSJP).

La Autoridad de Aplicación podrá establecer otros requisitos adicionales en el momento del llamado a convocatoria de inscripciones, en la medida que no altere el espíritu social de la presente.

La Autoridad de Aplicación creará un registro público, el que será publicado en la mayor cantidad de medios masivos de difusión de la localidad, para recibir las denuncias pertinentes, en caso de que los aspirantes tuvieran otras propiedades.

ARTICULO 7º: PÉRDIDA DE LA CONDICIÓN DE INSCRIPTO. La condición de inscripto se pierde por:

a) falseamiento, ocultamiento o incumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo 6º;

b) renuncia del inscripto, en forma expresa y por medio fehaciente ante la Autoridad de Aplicación;

- c) la adquisición por parte del inscripto o miembro del grupo familiar declarado, de un bien inmueble, salvo que el adquirente hubiere comunicado y acreditado a la Autoridad de Aplicación su desvinculación previa del grupo;
- d) tener condena por delito de usurpación;
- e) otra causal que determine la Autoridad de Aplicación.

ARTICULO 8º: CRITERIOS DE PRIMACIA EN LA ASIGNACION DE LAS VIVIENDAS. Los criterios de primacía de asignación en carácter de comodato de las viviendas sociales, se realizarán de acuerdo a los parámetros que siguen, los que se aplicarán, cuando existiera paridad de condiciones entre los aspirantes:

- a) ser el titular, argentino nativo o naturalizado;
- b) mayor cantidad de integrantes del grupo familiar conviviente;
- c) vulnerabilidad económica: se tendrá presente el menor ingreso per cápita del grupo familiar;
- d) arraigo: se considerará el mayor período de residencia en el país, la provincia o Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por parte del titular inscripto;
- e) titulares o familiares convivientes con discapacidad.

ARTICULO 9º: En caso de que los titulares obtuvieran otra propiedad, en la calidad que fuese, esto deberá ser informado a la Autoridad de Aplicación en un plazo de treinta (30) días. La vivienda deberá ser reintegrada a la Autoridad de Aplicación, facultándose en caso contrario, a la fuerza pública para el desalojo forzoso.

ARTICULO 10º: En caso de que la Autoridad de Aplicación recuperara una casa, por muerte del titular, por obtención de otra propiedad o por cualquiera de las causales de pérdida del beneficio, la nueva asignación se hará dentro de los treinta (30) días de su recuperación, siempre que la vivienda se encuentre en condiciones de habitabilidad, o luego de su reacondicionamiento. En caso de muerte del comodatario que tuviera cónyuge o conviviente que reúna los requisitos para ser comodatario, éste podrá continuar en posesión del inmueble, debiendo adquirir previamente las obligaciones de comodatario.

Si previo a la asignación, algún inscripto perdiere dicha condición, la Autoridad de Aplicación deberá realizar la asignación por los cupos de viviendas liberados, siguiendo los criterios antes mencionados.

En todos los casos, para la conservación del beneficio, los beneficiarios deberán mantener los requisitos reunidos para la asignación de la vivienda.

ARTICULO 11º: CARÁCTER DEL COMODATARIO. CONTRATO. La calidad de comodatario se adquiere por acto administrativo, suscripción del respectivo contrato de comodato y la toma de posesión efectiva del bien.

ARTICULO 12º: OBLIGACIONES DEL COMODATARIO. El comodatario de la vivienda social, asume las obligaciones que a continuación se establecen:

- a) las obligaciones establecidas en los Artículos 1533 a 1541 del Código Civil y Comercial de la Nación;
- b) ocupar el inmueble en forma efectiva, conjuntamente con el grupo familiar declarado, dentro del plazo máximo de TREINTA (30) días posteriores a su entrega. Constatado el incumplimiento, la Autoridad de Aplicación iniciará el trámite para revocar su asignación;
- c) no se admite transferir, ceder, arrendar, dar en préstamo por cualquier título, constituir cualquier derecho de uso y/o goce a favor de terceros sea en forma gratuita u onerosa, total o parcialmente el inmueble asignado;
- d) mantener el inmueble en perfecto estado de uso, conservación y salubridad, comprobables por la Autoridad de Aplicación;
- e) abonar los tributos enumerados en el Artículo 4º, creados o a crearse que recaigan en el inmueble;
- f) permitir la inspección del inmueble, cuantas veces la Autoridad de Aplicación estime conveniente, oportuno y necesario;
- g) las demás que se determinen en el contrato de comodato.

ARTICULO 13º: CAMBIO DE TITULARIDAD. El cambio de titularidad del beneficio, sólo es procedente por fallecimiento del comodatario y podrá ser solicitado por el cónyuge o conviviente, personas del mismo o de distinto sexo, que compartían la vivienda con el fallecido, siempre que reúnan los requisitos establecidos en el Artículo 6º. Es obligación del cónyuge, conviviente o herederos, comunicar la defunción dentro de los TREINTA (30) días de producido el fallecimiento. La Autoridad de Aplicación tomará razón de la situación y procederá a la nueva asignación de la vivienda, determinando el nuevo titular y la suscripción de un nuevo contrato de comodato.

ARTICULO 14º: PÉRDIDA DE LA CONDICION DE COMODATARIO.

La Autoridad de Aplicación reglamentará el procedimiento de pérdida de la condición de comodatario, el que se guiará por pautas de celeridad y economía procesal, con estricto respeto del derecho de defensa.

Las viviendas sociales recuperadas, deberán ser reasignadas a los inscriptos, teniendo en cuenta, el criterio de primacía establecido en el Artículo 8º.

ARTICULO 15º: SANCIONES. El incumplimiento de las obligaciones por parte del comodatario y/o el falseamiento u ocultamiento de los datos que hubieran servido de base para la inscripción, asignación de la vivienda o los que sean proporcionados con posterioridad, dará lugar a la rescisión del contrato por culpa del comodatario, la pérdida de la condición de comodatario, debiendo restituir el inmueble en perfecto estado de conservación a la Autoridad de Aplicación y el pago de los tributos al día de la restitución, sin perjuicio de las acciones civiles y/o penales que pudieren corresponder.

La persona física o jurídica que interviniera, facilitara, propiciara y/o realizara una transferencia, cesión, alquiler, permuta o préstamo de un inmueble asignado, en violación a la presente normativa, será pasible de las sanciones que disponga la Autoridad de Aplicación, sin perjuicio de las sanciones administrativas, civiles y/o penales que pudieran corresponder.

ARTICULO 16º: APLICABILIDAD DE NORMAS Y RESPETO DE DERECHOS ADQUIRIDOS. Los supuestos no previstos en la presente norma serán resueltos por la Autoridad de Aplicación respetando el espíritu contenido en su texto y el bien jurídico social protegido.

ARTICULO 17º: FINANCIACIÓN. El plan de viviendas sociales “ADULTOS MAYORES” será financiado conjuntamente por el Presupuesto Nacional y el de las Provincias y Ciudad Autónoma de Buenos Aires en tanto que adhieran a la presente Ley. En el convenio a suscribir entre Nación y las Provincias y Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se fijará el monto anual que se afectará a la construcción de las viviendas e infraestructura, a los efectos de la presente ley.

Las jurisdicciones locales podrán afectar a dicho porcentaje los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda.

La auditoría del cumplimiento de las obligaciones a cargo del comodatario, como así también, los servicios de salud periódica, actividades recreativas y culturales que se realizarán en el complejo habitacional; serán ejecutados por el Instituto Nacional de Seguridad Social para Jubilados y Pensionados (INSSJP).

ARTICULO 18º: CONVOCATORIA. La Autoridad de Aplicación deberá llamar a convocatoria de inscripciones de aspirantes dentro de los SESENTA (60) días de publicada la presente en el Boletín Oficial y Judicial.

ARTICULO 19º: VIGENCIA. La presente tendrá vigencia desde su publicación en el Boletín Oficial y Judicial.

ARTICULO 20º: REGLAMENTACION. El Poder Ejecutivo Nacional reglamentará la presente Ley dentro del término de SESENTA (60) días de su publicación en el Boletín Oficial y Judicial.

ARTICULO 21º: Invítase a las Provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherir a la presente Ley y a suscribir los convenios pertinentes con el Estado Nacional.

ARTICULO 22º: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Claudio J. Poggi

FUNDAMENTOS

Señora Presidente:

Según el INDEC, en el último Censo de 2010, el 12,5% de la población argentina, se encontraba con necesidades básicas insatisfechas, siendo la vivienda, uno de los indicadores de tal necesidad.

Nuestro país registra un importante déficit habitacional, de acuerdo a los datos aportados por el último censo nacional, situación que afecta preponderantemente a los sectores más vulnerables de la sociedad, como los jubilados y pensionados que se encuentran por debajo de la línea de la pobreza.

El Estado debe otorgar los beneficios de la seguridad social y el acceso a la vivienda digna, pues son derechos consagrados en el Artículo 14 bis in fine de nuestra Constitución Nacional y en pactos internacionales con jerarquía constitucional.

Los adultos mayores tienen una mayor dificultad y en algunos casos, imposibilidad en el acceso al crédito bancario en sus líneas de financiamiento tradicionales. Generalmente quedan excluidos de las políticas habitacionales vigentes, por los que se vulnera dicho precepto constitucional.

Una vivienda digna, permite a nuestros mayores, transitar sus últimos años de vida, con la tranquilidad que merecen y les posibilita llevar una vida independiente y autónoma.

En la actualidad, existen una gran cantidad de adultos mayores, que cobran una jubilación y/o pensión mínima y no tienen vivienda propia, debiendo tomar en locación un lugar para vivir, lo que va en desmedro de la satisfacción del resto de sus necesidades.

Acceder a una solución habitacional y la importante seguridad emocional y psicológica que brinda el hogar, puede ser beneficiosa para la salud y el bienestar de nuestros mayores.

El estado debe garantizar que en todo el país la población pueda envejecer con seguridad y dignidad; luchar contra la pobreza de las personas de edad, promover la asignación equitativa de viviendas sociales a nuestros adultos mayores, adaptadas a la edad de sus habitantes, tener en cuenta expresamente las necesidades particulares de las personas ancianas, con discapacidad y de las que viven solas.

Si bien el Artículo 3° de la Ley N° 19032 que creó el Instituto Nacional de Seguridad Social para Jubilados y pensionados (INSSJP), lo facultó a prestar otros servicios destinados a la promoción y asistencia social de los afiliados, tales como vivienda en comodato mediante programas y asistencia financiera de la Secretaría de Estado de Vivienda y en la actualidad cuenta con algunos complejos habitacionales; razones de estricta justicia social, marcan la necesidad de implementar una legislación nacional que establezca un plan gubernamental que permita a nuestros mayores, acceder a una vivienda digna y hacer efectivo su derecho constitucional.

El presente proyecto pretende poner al alcance de nuestros adultos mayores viviendas dignas a través de la asignación de las mismas en comodato.

Asimismo, mejorar su calidad de vida, mediante el control periódico de su salud y la realización de actividades deportivas y recreativas en su entorno.

Por lo expuesto, solicito a los señores Legisladores me acompañen en esta iniciativa.

Claudio J. Poggi