

(S-2689/19)

## PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

**ARTÍCULO 1º: POLITICA DE ESTADO.** Declarar de interés nacional el diseño y ejecución de la política de estado de construcción de viviendas sociales definidos en la presente Ley.

**ARTÍCULO 2º: OBJETO.** Créase el plan de viviendas sociales “Progreso y Sueños” cuyo objetivo es posibilitar el acceso a una vivienda digna a familias de todas las Provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en tanto adhieran a la presente y, a la vez, generar nuevas fuentes de trabajo dado el alto requerimiento de mano de obra que su construcción demandará.

**ARTÍCULO 3º: AUTORIDAD DE APLICACIÓN.** La Autoridad de Aplicación de la presente Ley será el Ministerio de Salud y Desarrollo Social o el organismo que en el futuro lo sustituya o reemplace en lo que respecta al vínculo con los beneficiarios del plan de viviendas, y el Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda el organismo que en el futuro lo sustituya o reemplace, en lo que respecta al proceso constructivo de éstas.

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 suscriban.

Las referidas autoridades deberán actuar en forma coordinada con el Consejo Nacional de la Vivienda.

**ARTÍCULO 4º: DEFINICIONES.** Entiéndase por:

a) Aspirante: persona física que exhibe su voluntad de acceder al plan de viviendas, presentándose y adjuntando la documentación correspondiente, sin que tal condición genere la calidad de inscripto;

b) Inscripto: aspirante que habiendo cumplimentado con los requerimientos propios del llamado a inscripción para el plan de viviendas, es declarado admisible por acto administrativo, resultando tal carácter personal e intransferible;

c) Preadjudicatario: inscripto seleccionado mediante acto administrativo para acceder a una vivienda determinada al inicio del proceso de construcción de la misma;

d) Adjudicatario: preadjudicatario que accede a la vivienda mediante acto administrativo al momento de la entrega de la misma;

e) Beneficiario: persona física que revista cualquiera de las calidades anteriormente descriptas.

**ARTÍCULO 5º: CARACTERISTICAS DEL PLAN. ACCESIBILIDAD ECONOMICA.** El beneficiario abonará el valor de la vivienda social en trescientos sesenta (360) cuotas, siendo el monto a cada una de ellas el equivalente al 25% del SMVM (salario mínimo, vital y móvil). Dicho importe se determina con un criterio de fomento a los fines de garantizar el efectivo acceso al plan de viviendas sociales y no le será aplicable interés alguno a excepción de los que fije la Autoridad de Aplicación en caso de mora en el pago de las cuotas.

El beneficiario deberá comenzar a abonar las cuotas desde el momento que adquiera la condición de inscripto.

**ARTÍCULO 6º: UNIDADES HABITACIONALES.** Las viviendas sociales deberán reunir condiciones de habitabilidad y confort de acuerdo a lo que fije la Autoridad de Aplicación. A tal fin la misma delinearará arquetipos únicos de viviendas para las diferentes regiones del país que se asemejen por sus características bioclimáticas, sin perjuicio de la utilización de materiales propios de cada lugar que permitan conservar su identidad cultural y el desarrollo de la producción local, los que deberán contemplar los siguientes requisitos:

a) Terreno: contará con una dimensión mínima de doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>)

b) Viviendas: contará con una superficie mínima de cincuenta y cinco metros cuadrados (55 m<sup>2</sup>) distribuidos en dos (2) dormitorios, un (1) baño y una (1) cocina comedor.

**ARTÍCULO 7º: INDUSTRIA NACIONAL.** Todos los materiales e insumos necesarios para la construcción de las viviendas sociales deberán ser de origen nacional. Las empresas constructoras que tengan a cargo la construcción de la obra deberán pertenecer preferentemente a la jurisdicción local donde se ejecute la misma.

**ARTÍCULO 8º: BENEFICIARIOS Y REQUISITOS PARA LA INSCRIPCION.** Los beneficios de la presente ley están dirigidos a grupos familiares, entendiéndose por tales a los integrados por dos o más personas que acrediten su vinculación conforme lo establezca la reglamentación. Solo un miembro del grupo familiar podrá inscribirse en el plan. Los aspirantes y el grupo familiar declarado deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

- a) ser argentinos, nativos, naturalizados o por opción y extranjeros conforme los requisitos de residencia que exija la reglamentación.
- b) no tener derechos 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) acreditar ingresos familiares suficientes para cubrir el pago de la cuota mensual.

El titular aspirante deberá además cumplir con los siguientes requisitos:

- a) ser mayor de edad al momento del llamado a convocatoria,
- b) poseer y acreditar la residencia mínima en el país, conforme lo determine la correspondiente reglamentación.

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.

**ARTÍCULO 9º: PÉRDIDA DE LA CONDICIÓN DE INSCRIPTO.** La condición de inscripto se pierde por:

- a) falseamiento u ocultamiento de los datos que hubieran servido de base para la inscripción, como aquellos otros que sean proporcionados con posterioridad;
- 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) falta de pago de tres (3) cuotas consecutivas o cinco (5) alternadas;
- e) tener condena por delito de usurpación;
- f) otra causal que determine la Autoridad de Aplicación.

ARTÍCULO 10º: DEVOLUCIÓN DE DINERO. En caso de la pérdida de la condición de inscripto corresponderá la devolución de las cuotas efectivamente abonadas, salvo que se tratase del supuesto regulado en el inciso a) del artículo anterior. A petición de parte y, de proceder, se dispondrá la devolución de lo abonado en el término máximo de NOVENTA (90) días corridos. En ningún caso lo pagado en concepto de cuotas generará intereses ni podrá actualizarse.

ARTÍCULO 11º: CRITERIOS DE PRIMACIA EN LA PREADJUDICACION. Los criterios de primacía en la preadjudicación de las viviendas sociales se realizarán de acuerdo a los parámetros que siguen, los que se aplicarán sucesivamente y en el orden indicado, cuando existiera paridad de condiciones entre los grupos familiares:

- a) Familias numerosas: Entre los grupos familiares prevalecerá el que contenga mayor cantidad de integrantes.
- b) Vulnerabilidad social: Se considerarán los núcleos familiares a cargo de mujeres jefas de hogar.
- c) Niñez y adolescencia: La mayor cantidad de menores de hasta dieciocho (18) años que integren el grupo familiar.
- d) Vulnerabilidad económica: Se tendrá presente el menor ingreso per cápita del grupo familiar.
- e) Arraigo: se considerará el mayor período de residencia en el país por parte del titular inscripto.

La Autoridad de Aplicación deberá preadjudicar unidades habitacionales hasta cubrir un cupo del diez por ciento (10%) con titulares o familias integradas por personas con discapacidad.

La preadjudicación deberá realizarse al momento del inicio de la ejecución de las viviendas sociales y por la cantidad de unidades que se comenzarán a construir.

Si previo a la adjudicación algún preadjudicatario perdiera dicha condición, la Autoridad de Aplicación deberá realizar la preadjudicación por los cupos de viviendas liberados siguiendo los criterios antes mencionados.

En todos los casos de preadjudicación y adjudicación es requisito que los beneficiarios se encuentren al día con el pago de las cuotas.

**ARTÍCULO 12º: VISITA DE OBRA.** La Autoridad de Aplicación deberá realizar visitas mensuales de la obra y permitir que cada preadjudicatario pueda verificar el grado de avance de su vivienda.

**ARTÍCULO 13º: CARÁCTER DEL ADJUDICATARIO. CONTRATO.** La calidad de adjudicatario se adquiere por el dictado del correspondiente acto administrativo, la suscripción del respectivo contrato y la toma de posesión efectiva del bien.

**ARTÍCULO 14º: OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.** El adjudicatario de la vivienda social, asume las obligaciones que a continuación se establecen:

a) 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 de desadjudicación;

b) habitar el inmueble con su grupo familiar por el término establecido en el Artículo 15º de la presente Ley. En dicho lapso 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 adjudicado;

c) mantener el inmueble en perfecto estado de uso, conservación y salubridad, comprobables por la Autoridad de Aplicación;

d) abonar en tiempo y forma impuestos, tasas y contribuciones, ordinarias y extraordinarias, creadas o a crearse que recaigan en el inmueble;

e) permitir la inspección del inmueble cuantas veces la Autoridad de Aplicación estime conveniente, oportuno y necesario;

f) pagar en tiempo y forma el precio convenido;

g) las demás que se determinen en el contrato de adjudicación.

**ARTÍCULO 15º: OBLIGACIÓN DE HABITABILIDAD.** Atendiendo a la naturaleza social de las viviendas adjudicadas, se establece un plazo mínimo de cinco (5) años de obligación de habitar el inmueble por parte del adjudicatario y su grupo familiar declarado, el que deberá cumplirse inexorablemente salvo causa de fuerza mayor debidamente acreditada, bajo apercibimiento de configurar causal de desadjudicación. La Autoridad de Aplicación podrá dispensar al adjudicatario de la obligación por un término no superior a UN (1) año y establecerá reglamentariamente la modalidad y requisitos a presentar. Pendiente el plazo de la obligación de habitabilidad

prevista, subsistirá para el adjudicatario la prohibición de transferir, ceder, arrendar, permutar o dar en préstamo por cualquier título, gratuito u oneroso, total o parcialmente, el inmueble adjudicado.

**ARTÍCULO 16º: ESCRITURACIÓN.** El cumplimiento del plazo mínimo de habitabilidad permitirá la correspondiente escrituración traslativa de dominio en caso de que el adjudicatario se encontrare al día en el pago de las cuotas. En el supuesto de que existiere saldo de precio, al momento de realizar la escritura traslativa de dominio, se deberá constituir hipoteca conforme lo determine la reglamentación. El contrato de adjudicación podrá establecer otros recaudos adicionales para la escrituración.

**ARTÍCULO 17º: CAMBIO DE TITULARIDAD.** El cambio de titularidad sólo es procedente por fallecimiento del adjudicatario, divorcio vincular y podrá ser solicitado por los herederos declarados judicialmente o un cónyuge divorciado, siempre que la vivienda no se encuentre escriturada. Es obligación de los herederos comunicar la defunción dentro de los TREINTA (30) días de producido el fallecimiento. La Autoridad de Aplicación tomará razón de la petición o de la sentencia judicial, determinando el nuevo titular obligado al pago. En caso de separación de convivientes con hijos, la titularidad de la adjudicación se otorgará en favor de quien detente el cuidado personal y conviva con los hijos menores de edad. La reglamentación establecerá las condiciones, modalidades y plazos a cumplimentar por los administrados, en cada uno de los trámites de cambio de titularidad.

**ARTÍCULO 18º: BENEFICIO ESPECIAL POR DISCAPACIDAD.** La Autoridad de Aplicación dispondrá un régimen especial de beneficio de eximición del pago de cuotas en favor de cada adjudicatario, cuyo titular o alguno de los miembros de su grupo familiar declarado acredite su condición de discapacidad y, a solicitud de parte interesada, se concederá en forma anual este beneficio, que podrá ser renovado todas las veces que resulte necesario y en tanto subsista la discapacidad invocada y la capacidad económica de los ingresos del grupo familiar no les permita cubrir sus necesidades básicas, encontrándose en estado de extrema carencia social. La Autoridad de Aplicación establecerá el trámite tendiente a la obtención anual del beneficio, que luego de su otorgamiento será debidamente auditado respecto del mantenimiento de las condiciones y cuya pérdida hará caer el beneficio y renacer la inmediata exigibilidad del saldo de cuotas pendientes de pago.

**ARTÍCULO 19º: OTROS BENEFICIOS.** La Autoridad de Aplicación estará facultada a implementar beneficios generales tendientes al incentivo de pago de cuotas, de regularización de deuda y toda otra medida destinada a tal fin.

**ARTÍCULO 20º: DESADJUDICACION.** La Autoridad de Aplicación reglamentará el procedimiento de desadjudicación, el que se guiará por pautas de celeridad y economía procesal, con estricto respeto del derecho de defensa.

Las viviendas sociales desadjudicadas deberán ser preadjudicadas a los inscriptos en los términos del Artículo 11º de la presente Ley.

**ARTÍCULO 21º: SANCIONES.** El incumplimiento de las obligaciones por parte del adjudicatario y/o el falseamiento u ocultamiento de los datos que hubieran servido de base para la inscripción, preadjudicación y/o adjudicación o los que sean proporcionados con posterioridad, dará lugar a la rescisión del contrato por culpa del adjudicatario, la desadjudicación del inmueble, la pérdida de las sumas de dinero abonadas y las mejoras introducidas en aquél, debiendo restituirlo en perfecto estado de conservación a la Autoridad de Aplicación, imputándose las sumas abonadas en concepto de valor de uso, sin derecho a reclamo alguno sobre las mismas, 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 adjudicado, 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.

**ARTÍCULO 22º: 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.

**ARTÍCULO 23º: FINANCIACION.** El plan de viviendas sociales “Progreso y Sueños” 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. A tal fin las Provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires deberán afectar al menos el diez por ciento (10%) de sus presupuestos de recursos de la administración central y el Estado Nacional deberá aportar una suma de dinero equivalente al importe que asigne cada jurisdicción local. Las jurisdicciones locales podrán afectar a dicho porcentaje los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda. Dicha afectación presupuestaria regirá hasta tanto todos los inscriptos en condiciones de ser adjudicatarios accedan a una vivienda social.

La Autoridad de Aplicación convendrá con las jurisdicciones locales correspondientes el mecanismo de pago a los contratistas.

Las jurisdicciones locales deberán aportar los terrenos donde se emplacen las viviendas sociales y dotarlos de la infraestructura y de los servicios básicos si no los dispusieran.

La Autoridad de Aplicación acordará a través de un convenio específico que suscribirán con los respectivos Estados Provinciales y Ciudad Autónoma de Buenos Aires quienes serán los responsables de percibir y gestionar el cobro de las cuotas.

ARTICULO 24º: CONVOCATORIA. La Autoridad de Aplicación deberá llamar a convocatoria de inscripciones de aspirantes dentro de los CIENTO OCHENTA (180) días de publicada la presente en el Boletín Oficial y Judicial.

ARTÍCULO 25º: VIGENCIA. La presente tendrá vigencia desde su publicación en el Boletín Oficial y Judicial y hasta que la totalidad de los inscriptos en condiciones de ser adjudicados hayan accedido a una vivienda social.

ARTÍCULO 26º: 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.

ARTÍCULO 27º: 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.

ARTÍCULO 28º: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Claudio J. Poggi.-

## FUNDAMENTOS

Señora Presidente:

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.

Que el acceso a la vivienda digna es un derecho consagrado en el Art. 14 bis in fine de nuestra Constitución Nacional y en tratados internacionales de jerarquía constitucional de los que nuestro Estado es parte, tal el Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, cuyo párrafo 1 del artículo 11 dice: "Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la

efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento."

Que la dificultad en el acceso al crédito bancario en sus líneas de financiamiento tradicionales, la exclusión de los planes de asistencia financiera para cierto sector de la sociedad que no los abarca ni comprende, vulnera dicho precepto constitucional y convencional.

Que la vivienda propia, digna y accesible es un derecho humano fundamental.

Teniendo en cuenta el gran efecto multiplicador que genera las políticas de obras públicas, es que resulta conveniente el diseño y ejecución de un ambicioso plan de construcción de viviendas sociales financiados por el mismo Estado. Especialmente por el tipo de obra en cuestión, caracterizada por el alto requerimiento de mano de obra, directa e indirecta que, a la vez de posibilitar el acceso a la vivienda, genera un efecto derrame en todos los sectores económicos.

El plan de vivienda propiciado tiene como objeto la construcción de tres millones (3.000.000) de viviendas sociales en un plazo máximo de 10 (diez) años, facilitando su acceso a través de una financiación cuyas cuotas incluyen un alto componente de fomento social a fin de dar respuesta a los sectores más vulnerables de la sociedad, como así también aumentar indirectamente el ingreso familiar fomentado el consumo interno.

El presente proyecto tiene como fundamento y base principal la exitosa experiencia llevada a cabo en la provincia de San Luis, en el periodo 2011-2015, oportunidad en la que se ejecutó un plan habitacional que permitió alcanzar pleno empleo en el sector de la construcción y en el resto de los sectores de la economía provincial y dar una respuesta a la demanda habitacional de 12.762 familias sanluisenñas que accedieron a su vivienda propia y digna.

Que razones de estricta justicia social marcan la necesidad de implementar un plan gubernamental que permita a aquellos ciudadanos que más lo necesiten, acceder a una vivienda digna y hacer efectivo su derecho.

Que es necesario establecer criterios objetivos y solidarios para la adjudicación de las viviendas que construya el Estado, con la mayor transparencia, sin arbitrariedad y propiciando la igualdad de oportunidades.

El presente proyecto pretende ser una política de estado que trascienda los períodos gubernamentales y que tiene como centro

poner al alcance de los núcleos familiares más necesitados los medios necesarios para la accesibilidad a viviendas dignas, generar empleo en todo el territorio nacional y combatir la pobreza estructural que padece nuestro país, por lo que solicito a los señores Legisladores me acompañen en esta iniciativa.

Claudio J. Poggi.-

DIRECCION GENERAL DE PUBLICACIONES