

*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

## PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires sancionan con fuerza de

### LEY

#### OBJETO

**ARTÍCULO 1°.- OBJETO.** El objeto de la presente Ley es reglamentar el Artículo 36° Inciso 7°, última parte, en lo referente a que la Provincia *“garantizará el acceso a la propiedad de un lote de terreno apto para erigir su vivienda familiar única y de ocupación permanente, a familias radicadas o que se radiquen en el interior de la Provincia, en municipios de hasta 50.000 habitantes, sus localidades o pueblos.”*

**ARTÍCULO 2°.- DERECHO.** El derecho reconocido en el artículo 1° será entendido en sentido amplio incluyendo en el mismo el acceso a lotes de terreno, planes de construcción de viviendas sociales, planes de créditos hipotecarios, planes de ampliación y/o terminación de vivienda, y todo otro emprendimiento realizado en el marco del Sistema Federal de Vivienda creado por la Ley Nacional N° 24.464, en tanto el destino del inmueble sea constituirse como vivienda única, familiar y de ocupación permanente.

#### BENEFICIARIOS

**ARTÍCULO 3°.- BENEFICIARIOS.** Son beneficiarios de la presente Ley las personas mayores de edad jefes de familia radicadas en los Municipios de la Provincia de Buenos Aires cuya población sea igual o inferior a los cincuenta mil (50.000) habitantes según el último censo poblacional.

Podrán incorporarse como beneficiarios los jefes de familia que se inscriban a los programas de radicación mencionados en el artículo 14° de la presente Ley.

#### ADHESIÓN DE LOS MUNICIPIOS

**ARTÍCULO 4°.-** Los Municipios que adhieran a la presente deberán hacerlo mediante Ordenanza comunicándolo posteriormente a la Autoridad de Aplicación.

#### AUTORIDAD DE APLICACIÓN

**ARTÍCULO 5°.- AUTORIDAD DE APLICACIÓN.** Será Autoridad de Aplicación de la presente Ley el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires –IVPBA- en consonancia con lo establecido en el artículo 13° inciso b) de la Ley Nacional N° 24.464.

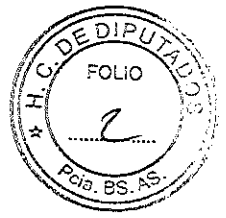
#### REGISTRO DE SOLICITUD DE VIVIENDA

**ARTÍCULO 6°.- REGISTRO DE SOLICITUD DE VIVIENDA.** La Autoridad de Aplicación creará un Registro de Demanda Único y Permanente de Solicitud de Vivienda que centralizará la información sobre demanda de vivienda suministrada regularmente por los Municipios, a los efectos de controlar y transparentar la gestión de los mismos.

**ARTÍCULO 7°.- GESTION DESCENTRALIZADA.** La gestión se realizará en forma descentralizada en los Municipios, quienes en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones crearán una dependencia oficial destinada a inscribir a los interesados y seleccionar a los beneficiarios.



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*



**ARTÍCULO 8°.- PUBLICIDAD.** La Provincia de Buenos Aires y los Municipios informaran a la población sobre los alcances de la presente Ley en sus respectivas jurisdicciones.

### **SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS**

**ARTÍCULO 9°.- REQUISITOS Y SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS.** El Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, en consulta con los Municipios, diseñará e implementará un método específico en donde se detallen los requisitos para el acceso al beneficio, los mecanismos de selección y de orden de prelación, en base a criterios objetivos, a los efectos de que estos procesos sean uniformes en toda la provincia, respetando los principios rectores y criterios de prioridad establecidos en la presente Ley, así como la transparencia en la selección de los beneficiarios.

**ARTÍCULO 10°.- DEMANDA DE SECTORES VULNERABLES.** La selección de beneficiarios y la adjudicación de las viviendas se realizarán en base a criterios objetivos y mediante una metodología estandarizada de puntaje tendiente a favorecer en el acceso al beneficio a familias de sectores sociales vulnerables.

**ARTÍCULO 11°.- DEMANDA POR TRAMOS DE INGRESOS.** A solicitud de los Municipios, y con motivo a las características propias de demanda de vivienda de cada municipio, la pauta de puntaje podrá modificarse y/o segmentarse por tramos de ingresos a los efectos de constituir cupos de vivienda destinados a satisfacer las demandas de grupos constituidos por diferentes situaciones socioeconómicas. A tal efecto el IVPBA desarrollará e implementará un método estandarizado de selección de beneficiario por tramos de ingresos, respetando los criterios de prioridad establecidos en la presente Ley.

### **ESCRITURACIÓN E HIPOTECA**

**ARTÍCULO 12°.-** Los aspectos referidos a la transferencia del dominio del inmueble en favor del adjudicatario, controles, constitución de hipoteca sobre el mismo, cálculo del precio final del inmueble, posibilidad de quitas en los montos adeudados, y demás aspectos pertinentes serán regulados según lo establecido en la Ley Provincial N° 13.342 y reglamentación correspondiente.

### **PRINCIPIOS RECTORES**

**ARTÍCULO 13°.- PRINCIPIOS RECTORES.** Los principios rectos de la presente Ley son:

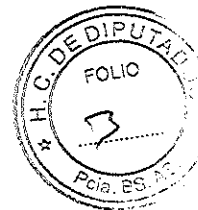
- a) Equidad en la distribución de los recursos destinados a construcción de viviendas;
- b) No discriminaciones entre los Municipios;
- c) Igualdad de oportunidades de la población en el acceso a los beneficios mencionados en el artículo 2° de la presente Ley;
- d) Transparencia en los mecanismos de selección de beneficiarios.

**ARTÍCULO 14°.- CRITERIOS DE PRIORIDAD.** La Autoridad de Aplicación y los Municipios aplicarán criterios de prioridad en el acceso a los beneficios estipulados en el artículo 2° de la presente Ley de acuerdo a los siguientes criterios de prioridad:

- a) Familias que tengan un integrante que posea alguna discapacidad, fijando un cupo de viviendas no menor al 5% establecido por el artículo 12° inciso e) de la Ley Nacional N° 24.464;
- b) Familias con hijos;
- c) Familias de sectores sociales vulnerables;
- d) Familias monoparentales;
- e) Familias residentes en zonas inundables a los efectos de su relocalización.



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*



**ARTÍCULO 15°.- FAMILIA.** El concepto familia se entenderá en su sentido amplio, incluyendo a los grupos cuyo origen se da por matrimonio, unión convivencial o familia ensamblada.

### **OBLIGACION DEL ESTADO**

**ARTÍCULO 16°.- OBLIGACION DEL ESTADO.** A los efectos de implementar una acción positiva concreta y dar cumplimiento al objeto de esta Ley, enunciado en el artículo 1°, el Estado Provincial se compromete a asignar en cada Presupuesto Provincial un monto no menor al cincuenta por ciento (50%) de los recursos asignados a los planes de vivienda mencionados en el artículo 2°, sean de origen nacional o provincial, con destino a satisfacer los requerimientos de vivienda en los Municipios que posean una población menor de cincuenta mil (50.000) habitantes.

**ARTÍCULO 17°.-** El Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires distribuirá el monto mencionado en el artículo 16° en forma proporcional y equitativa entre los Municipios que integran la presente Ley según lo establecido en la reglamentación.

### **PROGRAMAS DE RADICACIÓN**

**ARTÍCULO 18°.- PROGRAMAS DE RADICACIÓN.** El Gobierno Provincial, en coordinación con los Municipios, a través de las áreas pertinentes, promoverá programas de radicación en los Municipios bonaerenses con poblaciones menores a cincuenta mil (50.000) habitantes, proponiendo a los interesados la posibilidad de vivienda, traslado y radicación. A tal fin trabajaran en conjunto todas las áreas pertinentes de ambos niveles de gobierno a los efectos de ofrecer un programa integral que satisfaga las necesidades de los interesados.

### **FINANCIAMIENTO**

**ARTÍCULO 19°.- FINANCIAMIENTO.** La presente Ley recibirá financiamiento de las siguientes fuentes de recursos:

- a) De los recursos de origen nacional coparticipados por la Ley Nacional N° 24.464 en el porcentaje establecido en el artículo 16° de la presente Ley;
- b) De los recursos de origen provincial asignados a la construcción de viviendas en el porcentaje establecido en el artículo 16° de la presente Ley;
- c) De los recursos provenientes del recupero de inversiones efectuadas en los planes de vivienda ejecutados por la Autoridad de Aplicación;
- d) Del producido de la negociación de títulos públicos que se autorice a emitir con afectación específica a la construcción de viviendas;
- e) Los recursos provenientes de donaciones y legados que efectúen las personas físicas o jurídicas, privadas o públicas, nacionales, provinciales o municipales, en beneficio del objetivo de la presente Ley;
- f) Recursos provenientes de cualquier régimen de aportes que se dicte en el futuro.

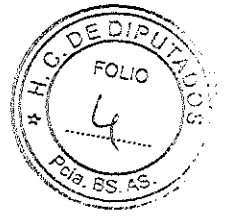
### **SANCIONES**

**ARTÍCULO 20°.-** El falseamiento en los datos suministrados por el interesado de acceder al beneficio, así como cualquier tipo de simulación, será causal de exclusión del programa. En caso que el falseamiento de datos y/o la simulación se descubran luego de la adjudicación, estos hechos ocasionarán la inmediata caducidad de la adjudicación y la ejecución correspondiente, procediéndose de pleno derecho a la retrocesión de la vivienda en favor del Municipio otorgante para su reasignación.

**ARTÍCULO 21°.-** Cualquier irregularidad cometida por un funcionario provincial o municipal en el proceso de selección de beneficiarios y/o adjudicación de viviendas será considerada falta grave, en los términos de las Leyes 10.430 y 11.656, según corresponda,



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*



procediéndose a la cesantía y exoneración del agente, sin perjuicio de las sanciones civiles y penales que pudiera corresponder.

**ARTÍCULO 22°.-** Sancionada la presente Ley la misma será reglamentada en un plazo de noventa (90) días.

**ARTÍCULO 23°.-** Comuníquese al Poder Ejecutivo.



RUBEN CARLOS GRENADA  
Diputado  
Bloque GEN-PROGRESISTAS  
H. C. Diputados Pcia. de Bs. As.



Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires



## FUNDAMENTOS

El objeto del presente proyecto es promover medidas de acción positiva a los efectos de dar efectivo cumplimiento al mandato establecido en el artículo 36° inciso 7°, última parte, de nuestra Constitución Provincial en lo referente a garantizar *“el acceso a la propiedad de un lote de terreno apto para erigir su vivienda familiar única y de ocupación permanente, a familias radicadas o que se radiquen en el interior de la Provincia, en municipios de hasta 50.000 habitantes, sus localidades o pueblos.”* Según el texto constitucional *“Una ley especial reglamentará las condiciones de ejercicio de la garantía consagrada en esta norma.”* A tal efecto realizamos la presente propuesta de reglamentación.

El derecho al acceso a la vivienda es uno de los derechos humanos básicos consagrados en los pactos internacionales de defensa y promoción de los derechos humanos incorporados a nuestra Constitución Nacional a través del artículo 75° inciso 22°, a saber:

Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948, en su artículo 25° establece que: *“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.”*

Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966 (PIDESC), artículo 11° inc. 1° el cual estipula que: *“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.”*

Convención Americana sobre Derechos Humanos de 1969, instrumento que consagra en su artículo 17° inciso 1° la protección de la familia: *“La familia es el elemento natural y fundamental de la sociedad y debe ser protegida por la sociedad y el Estado.”*

Convención sobre los Derechos del Niño de 1989 la cual en su artículo 27° inciso 3° establece: *“Los Estados Partes, de acuerdo con las condiciones nacionales y con arreglo a sus medios, adoptarán medidas apropiadas para ayudar a los padres y a otras personas responsables por el niño a dar efectividad a este derecho y, en caso necesario, proporcionarán asistencia material y programas de apoyo, particularmente con respecto a la nutrición, el vestuario y la vivienda.”*

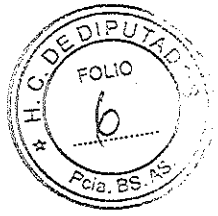
Por su parte la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires se ha manifestado y ha sentado precedente jurisprudencial en la materia a través del fallo B.A.F/Prov. Buenos Aires S/Amparo, en donde el Ministro Doctor Negri resume en una frase de su resolutorio el quid del tema del acceso a la vivienda: *“Una alimentación adecuada y una vivienda digna están inseparablemente vinculadas a la vida como sustrato ontológico de la personalidad y son indispensables para el disfrute de otros derechos humanos.”*<sup>1</sup> Es decir, el acceso a una vivienda digna, asiento del hogar familiar, es condición material necesaria para poder gozar del resto de los derechos garantizados por nuestra Constitución y por los Tratados Internacionales de Derechos Humanos.

El derecho al acceso a una vivienda digna está reconocido por el artículo 14° Bis de nuestra Constitución Nacional, y por el artículo 36° inciso 7° de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires. Este derecho es reconocido en todas las constitución provinciales

<sup>1</sup> A.70.138 "B., A. F. C/ PROVINCIA DE BUENOS AIRES S/ AMPARO. -RECURSO EXTRAORDINARIO DE INAPLICABILIDAD DE LEY.-" <http://juha.scha.gov.ar/VerTextoCompleto.aspx?idFallo=8242>



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*



de la República Argentina, pero solo en el caso de la Provincia de Buenos Aires el Estado se compromete explícitamente a garantizar el acceso a la propiedad de un lote de terreno para erigir la vivienda familiar en poblaciones menores de cincuenta mil (50.000) habitantes. Esta es una característica única de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires en donde el Estado se compromete formal y explícitamente a realizar una obligación de dar en beneficio de los ciudadanos habitantes de las localidades del interior de la provincia. La forma en que el Estado adopta este compromiso en la Constitución de la Provincia de Buenos Aires es la siguiente:

*“Artículo 36°.- La Provincia promoverá la eliminación de los obstáculos económicos, sociales o de cualquier otra naturaleza, que afecten o impidan el ejercicio de los derechos y garantías constitucionales. A tal fin reconoce los siguientes derechos sociales:*

*7°.- A la Vivienda. La Provincia promoverá el acceso a la vivienda única y la constitución del asiento del hogar como bien de familia; garantizará el acceso a la propiedad de un lote de terreno apto para erigir su vivienda familiar única y de ocupación permanente, a familias radicadas o que se radiquen en el interior de la Provincia, en municipios de hasta 50.000 habitantes, sus localidades o pueblos.  
Una ley especial reglamentará las condiciones de ejercicio de la garantía consagrada en esta norma.”*

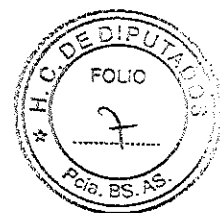
La letra del artículo 36° inciso 7°, ultima parte, refiere a garantizar “...el acceso a la propiedad de un lote de terreno...” pero no cabe duda que esto significa un presupuesto mínimo, y que actualmente debemos entender esta frase como garantizar el acceso a una vivienda con sus servicios incluidos, ya que solo así se logra alcanzar el espíritu de la ley el cual tiene por objeto arraigar a través de una vivienda a las familias en el interior de la provincia. Hoy en día no tendría sentido proveer a una familia de un lote de terreno y dejar la construcción de la vivienda a su suerte, ya que dado el costo de la construcción el acceso a una vivienda de calidad y con los correspondientes servicios resulta en extremo oneroso.

No caben dudas respecto a cuál era el espíritu perseguido por los Diputados Convencionales al momento de sancionar el artículo 36° inciso 7° en lo referente al acceso a la vivienda digna y al beneficio estatuido para los municipios del interior de la provincia. Durante el debate en la Convención Reformadora del año 1994, al tratarse la Sección Primera referida a “Declaraciones, Derechos y Garantías,” fue tratado con especial interés el tema del derecho social del acceso a la vivienda. En esa oportunidad el Diputado Convencional por el Partido Justicialista Eduardo Basail manifestó: *“El hecho de otorgarle rango constitucional al derecho de acceder a una vivienda a matrimonios recién constituidos tiene por fin evitar el desarraigo de la gente del interior de nuestra Provincia. La norma en cuestión tiende a resguardar y a vigorizar el interior de aquella, cuidando de las actuales y futuras familias, centrando la política en la recuperación del interior provincial y el fortalecimiento del núcleo originario de la sociedad. Al eliminar uno de los tantos obstáculos que deben afrontar quienes viven en el interior de la Provincia, dándoles viviendas para que asienten a sus futuras familias, se busca evitar la emigración de sus comunidades al facilitarle el asentamiento en su lugar de origen, evitándose una transferencia social inconveniente para el desarrollo de la comunidad como de la Provincia.”* (Pág. 258 – 259)

Por su parte, el proyecto del Bloque del Frente Grande referido a la “Seguridad Social” incluía dentro del concepto de seguridad social y constituyéndose como un derecho operativo: *“...al acceso a una vivienda digna mediante regímenes que podrán ser o no contributivos, según la naturaleza de la prestación de que se trate, sin perjuicio de los recursos que el Estado deberá asignar para el cumplimiento de tales fines.”* (Pág. 370 – 371) Posteriormente, en la sección de “Nuevos Derechos” incluía el derecho: *“A una vivienda digna, procurando el Estado el acceso a la propiedad de la tierra.”* (Pág. 383). Más adelante en la sección referida a “Derechos Sociales” establecía: *“Todos los habitantes de la Provincia tienen derecho a una vivienda digna, la que junto a los servicios conexos y a la tierra necesaria para su asentamiento son un bien social inviolable. Es obligación del Estado*



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*



*fiscalizar, distribuir, utilizar y recuperar las tierras públicas urbanas y rurales a estos fines, allanando a las familias sin recursos la protección de este derecho.” (Pág. 590).*

En el caso del Bloque de la Unión Cívica Radical la propuesta era la siguiente: *“El Estado garantizará a todos los habitantes el acceso a una vivienda digna implementando los planes que serán ejecutados a través de los municipios.” (Pág. 564)*

Por su parte la Diputada Convencional Graciela Rego del Bloque del Partido Justicialista agregaba: *“La provincia de Buenos Aires garantizara el derecho a la tierra para todos los habitantes que necesiándola para la erección de la vivienda única y familiar carezcan de los recursos para adquirirla en los circuitos comerciales comunes o aquellos que, poseyéndola según los títulos que contemple la ley se vean impedidos de ejercer su titularidad plena por condicionamientos de orden técnico derivados del actual régimen de propiedad.” (Pág. 801)*

Al cerrarse el debate la Diputada Convencional Mónica Estévez, miembro de la Comisión de Declaraciones y Derechos Sociales manifestó: *“Con fuerza paralela a la consideración de la familia, el proyecto define a la Vivienda como la base del hogar, en la convicción de que ella es el fundamento del arraigo y la seguridad para el núcleo familiar. Por ello divide la cláusula en dos aspectos: el primero, es la promoción del acceso a la vivienda única y su constitución como bien de familia. Esto es -digámoslo así-la protección general. Pero, a esta altura, la norma se torna insuficiente para su proyección práctica e inserta una segunda cláusula que, esta vez, es operatoria: la Provincia garantiza a cada núcleo familiar del interior que no posea inmuebles propios y radicados en centros urbanos de hasta 50 mil habitantes, el acceso a la propiedad de un lote de terreno para vivienda en las condiciones que fije la ley. Alguien podría objetar que esta previsión tiene un carácter transitorio por cuanto define una situación de hecho en la Provincia como es la ausencia de vivienda y la necesidad de una política migratoria interna que neutralice los desequilibrios poblacionales.” (Pág. 2075)*

**A veintidós (22) años de la sanción de la actual Constitución de la Provincia de Buenos Aires, ésta Legislatura continúa en mora respecto a la reglamentación del artículo 36° inciso 7°.**

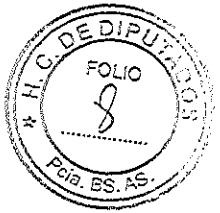
La no implementación efectiva de lo establecido en el artículo 36° inciso 7° última parte de nuestra Constitución Provincial, tiene como consecuencia que **el propio crecimiento vegetativo de las poblaciones coloca los municipios por fuera del beneficio al ir sobrepasando el umbral de los 50 mil habitantes perdiendo así, por el mero transcurso del tiempo, el beneficio de promoción previsto en el texto constitucional.**

La situación arriba descrita fue el caso del Municipio de Ensenada, el cual al momento de sancionarse la reforma constitucional de 1994 poseía 48.237 habitantes, quedando comprendida dentro del umbral de municipios con 50 mil habitantes, pero qua ya para el censo 2001 la población había crecido a 51.448 habitantes, quedando por fuera del numero umbral previsto. Caso similar atravesó el Municipio de General Rodríguez, con 48.393 habitantes en el censo 1991 y 67.931 habitantes en el censo 2001. Similar suerte corrieron los Municipios de la Costa y el Municipio de San Pedro. A su vez, similar circunstancia ocurrió entre el censo 2001 y el censo 2010, en los casos de los municipios de Cañuelas (42.575 habitantes en 2001 y 51.892 habitantes en 2010); Marcos Paz (43.400 en 2001 y 54.181 en 2010); y San Vicente (44.529 en 2001 y 59.478 en 2010). Un caso concreto de un municipio que quedara fuera del umbral de los 50.000 habitantes es el del municipio de Chacabuco, el cual en el censo del año 2010 registraba 48.703 habitantes y, según proyecciones de la Dirección de Estadística del Ministerio de Economía<sup>2</sup>, en el próximo censo 2020 tendrá una población de 52.640 habitantes.

<sup>2</sup> <http://www.ec.gba.gov.ar/estadistica/Poplacion%20por%20partido%202010-2025.pdf>



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*



El resultado de la falta de reglamentación del artículo 36° inciso 7° ultima parte repercute negativamente en los municipios, ya que pasa el tiempo, crecen las poblaciones por encima del umbral de 50 mil habitantes y automáticamente quedan fuera del beneficio, vaciándose de contenido el mandato constitucional.

Durante los doce años de la gestión del gobierno anterior se implementaron diversos programas y planes de vivienda financiados con fondos nacionales y entregados en relación directa y proporcional con la cercanía de cada municipio al oficialismo, desde una clara lógica clientelar. A su vez, muchos de estos programas se manejaron en forma directa entre el municipio y el gobierno federal, ignorando al gobierno provincial, autonomizando a los municipios de los estándares y normas establecidas por el Instituto de la Vivienda, implementándose en los municipios mecanismos de selección y asignación de vivienda sui generis, muchas veces también reproduciendo la misma lógica clientelar que provenía desde el gobierno nacional, siendo adjudicadas las viviendas sociales con absoluta arbitrariedad.

Según consta en los registros oficiales del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires (IVPBA), durante el período comprendido entre los años 2007 – 2016 fueron adjudicadas en la provincia de Buenos Aires un total de 110.339<sup>3</sup> viviendas sociales construidas a través de una profusión de programas y subprogramas, nacionales y provinciales, administrados por el Instituto Provincial de la Vivienda, a saber: Programa Federal de Construcción de Vivienda I y II; Programa Federal de Emergencia Habitacional; Subprograma de Construcción de Viviendas con Municipios; Subprograma Federal Urbanización de Villas y Asentamientos Precarios; Subprograma Federal de Reactivación (FONAVI); Programa Provincial "Nuestra Casa"; Programa Provincial de Viviendas "Solidaridad".

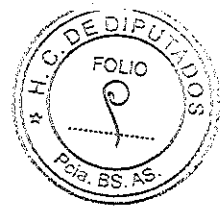
De las 110.339 viviendas sociales adjudicadas, tan solo 36.467 viviendas fueron construidas en jurisdicción de los ochenta (80) Municipios cuya población es actualmente menor a 50.000 habitantes, es decir, solo el 33% del total. (Cuadro I del Anexo)

A su vez, puede observarse como la distribución de la asignación de viviendas tiene una correspondencia directa entre el color político del Municipio y el oficialismo a nivel nacional, viéndose claramente perjudicados en la distribución de viviendas los Municipios no oficialistas. Esta discrecionalidad va en contra de todos los principios que conforma el sistema republicano y federal de gobierno y deben adoptarse todas las medidas que sean necesarios para asegurar su erradicación de la práctica política y de gestión de fondos públicos.

Según consta en los Informes de Auditoría del FONAVI, obligatorios según lo establecido por el artículo 9° de la Ley Nacional N° 24.464, el alcance del registro de solicitantes de vivienda en la Provincia de Buenos Aires es parcial, la selección de adjudicatarios se encuentra descentralizada en los municipios y estos, pese a haber recibido un software especial de carga de datos y a los reiterados pedidos del IVPBA, son renuentes a remitir información sobre la demanda de vivienda. Según el último informe de auditoría del FONAVI (2014) para el caso de la provincia de Buenos Aires puede leerse que: *"Durante el ejercicio 2014, de los 134 Municipios de la Provincia de Buenos Aires, ninguno respondió con la información solicitada sobre el Registro de Demanda. Es por esto, que no se contó con ninguna información en lo que respecta a la demanda insatisfecha por tramos de ingreso."* En el informe del año anterior, 2013, el resultado fue el siguiente: *"Si bien los Municipios deben enviar al IVBA la demanda cargada bimestralmente, durante el ejercicio 2013, de los 134 Municipios de la Provincia de Buenos Aires, solo respondieron 7."* Similar resultado arrojó la auditoría del año 2012, solo que esa vez los municipios que remitieron información fueron 10. La auditoría correspondiente al año 2011 mencionaba: *"Algunos municipios no cuentan con registro de demanda y no pueden informar acerca del Registro de Demanda y, en otros casos, la demanda registrada es la acumulada lo cual no permite hacer comparables los datos."* Es evidente que esta actitud displicente y de falta de

<sup>3</sup> Cifra al 30 de junio del año 2016





*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

colaboración de algunos municipios perjudica la planificación y la evaluación del grado de eficiencia y eficacia del uso de los recursos, así como la transparencia en la distribución de las viviendas. Se debe garantizar un sistema transparente, aséptico y racional de elección de beneficiarios que elimine cualquier posibilidad de manipulación, clientelismo y arbitrariedad.

Originalmente, en el marco de la Ley Nacional N° 21.581<sup>4</sup> del año 1977 (ésta ley era la continuadora del régimen creado por la Ley Nacional N° 17.605<sup>5</sup> del año 1967) los recursos del FONAVI estaban centralizados, así como la metodología de selección de beneficiarios.<sup>6</sup> En el año 1995 el Congreso Nacional sancionó la Ley N° 24.464, creando el “Sistema Federal de la Vivienda”, cuya misión sería “...*facilitar las condiciones necesarias para posibilitar a la población de recursos insuficientes, en forma rápida y eficiente, el acceso a la vivienda digna.*” A su vez, la Provincia de Buenos Aires adhirió a esta Ley mediante la Ley Provincial N° 11.663. La Ley N° 24.464 establece en su artículo 6° que “...*quedan facultados los organismos ejecutores en materia de vivienda de cada Jurisdicción, para el dictado de normas, tendientes al cumplimiento del destino impuesto.*” (Artículo 1° “...*facilitar las condiciones necesarias para posibilitar a la población de recursos insuficientes, en forma rápida y eficiente, el acceso a la vivienda digna*”).

El Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires (IVPBA) fue creado mediante el Decreto – Ley 9.573/80 el cual establecía que este organismo será la autoridad de aplicación para ejecutar la política habitacional que establezca el Poder Ejecutivo provincial. En el año 1995 mediante la sanción de la Ley Provincial N° 11.663, de adhesión a la Ley Nacional 24.464, el IVPBA fue ratificado en la función de dirigir y coordinar la política habitacional de la provincia. En el ámbito del IVPBA funciona desde el año 1988 el denominado “Registro de Demanda Único y Permanente” creado por Resolución 1577/88, cuya función es cuantificar la demanda de vivienda, localizarla geográficamente, efectuar una caracterización socioeconómica de la población demandante, para de esa forma poder efectuar una respuesta priorizando y direccionando programas de construcción de viviendas a las zonas de mayor demanda. El IVPBA, a través del Registro de Demanda Único y Permanente, ha creado un Instructivo Modelo de Evaluación y Puntaje para censar y calificar a las personas que están interesadas en ser adjudicatarias de una vivienda. Este modelo de “pauta de puntaje” sirve para establecer el grado de precariedad socioeconómica de los grupos familiares que solicitan una vivienda, proporcionando una guía efectiva y objetiva para la selección de los mismos. Como hemos mencionado durante los últimos doce años muchos de los municipios se autonomizaron del IVPBA creando mecanismos ad hoc de evaluación y selección de beneficiarios, situación proclive a la arbitrariedad y la falta de transparencia, que generó una gran falta de equidad. Creemos que es necesario unificar los criterios de selección y de adjudicación de beneficiarios, contando con el valioso aporte de los municipios a la hora de diseñar una metodología uniforme de aplicación en todo el territorio provincial.

## **EL PROYECTO**

Proponemos la reglamentación del Artículo 36° Inciso 7°, última parte, en lo referente a que la Provincia “*garantizará el acceso a la propiedad de un lote de terreno apto para erigir su vivienda familiar única y de ocupación permanente, a familias radicadas o que se radiquen en el interior de la Provincia, en municipios de hasta 50.000 habitantes, sus localidades o pueblos*” (Art. 1° del proyecto).

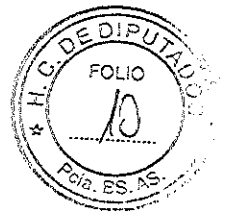
A tal efecto planteamos que el derecho al acceso a un lote de terreno se haga extensivo a la edificación de una vivienda en el mismo y/o a las demás intervenciones previstas en el artículo 14° de la Ley Nacional N° 24.464 (Art. 2°), siendo los beneficiarios de este derecho las personas mayores de edad jefes de familia (Art. 3°) entendiendo “familia” en sentido

<sup>4</sup> <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/30000-34999/30932/norma.htm>

<sup>5</sup> <https://www.boletinoficial.gob.ar/#!DetalleNorma/7034671/19680110> (“Plan de Promoción Social, Construcción y Financiamiento de Viviendas, tendiente a solucionar el problema habitacional provocado por las inundaciones y a la erradicación de las villas de emergencia”).



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*



amplio, comprendiendo aquellos grupos familiares surgidos del matrimonio civil, unión convivencial o grupos monoparentales (Art.14°) designando como Autoridad de Aplicación al Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, de acuerdo a lo establecido en el artículo 13° inc. b) de la mencionada norma nacional (Art. 5°).

A los efectos de unificar los mecanismos de selección de beneficiarios en todo el territorio provincial y transparentar su funcionamiento, a los efectos de que el acceso al beneficio se realice en un marco de equidad, se propone la creación de un "Registro de Demanda Único y Permanente de Solicitud de Vivienda" (Art. 6°) que centralizara la información en el IVPBA, a los efectos de controlar la gestión en el territorio efectuada por los mismos municipios de manera descentralizada (Art. 7°).

Al momento de confeccionar los requisitos de acceso al beneficio el IVPBA diseñará un método estandarizado, en consulta con los municipios a los efectos de contemplar las diferentes posibilidades y necesidades provenientes de las distintas regiones de la provincia, en base a criterios socio-económicos objetivos (Art. 9°), buscando siempre satisfacer las necesidades de los sectores más vulnerables de la sociedad (Art. 10°) quienes por obvias razones les resulta más difícil el acceso a la vivienda por sus propios medios. Pero incluyendo además a otros sectores sociales de clase media para que también puedan lograr el sueño de la casa propia, pudiendo a tal efecto incluir mecanismos de selección de beneficiarios por tramos de ingresos (Art. 11°).

En los aspectos vinculados a la transferencia de dominio de los inmuebles a las personas beneficiadas, así como a la escrituración e hipoteca en favor del IVPBA, creemos que es adecuada la legislación vigente en la materia plasmada en la Ley Provincial N° 13.342 remitiéndonos a la misma (Art. 12°).

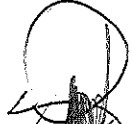
También se establecen en forma explícita cuáles serán los principios rectores y los criterios de prioridad en la asignación de viviendas, a los efectos de orientar toda legislación y reglamentación posterior (Art. 13° y 14°).

En la faz operativa se plantea la obligación por parte del Estado de destinar anualmente al menos el 50% de los recursos con destino a construcción de vivienda para que sean destinados a los municipios con poblaciones menores a cincuenta mil (50.000) habitantes (Art. 16°). También se contempla la posibilidad de implementación de planes de radicación en los pueblos del interior (Art. 18°) dejando a criterio de los municipios y del IVPBA la diagramación de los mismos según razones de mérito, oportunidad y conveniencia.

El financiamiento de esta norma se establece en base a destinar el porcentaje mencionado del 50% de los recursos provenientes de fuentes nacionales, provinciales, y de crédito público, o de cualquier otro régimen que se establezca en el futuro.

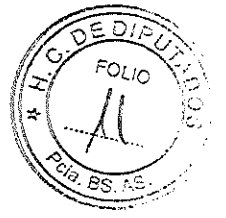
Finalmente, se establece un régimen sancionatorio aplicable tanto contra los interesados de acceder al beneficio que falseen sus datos, como contra los funcionarios públicos que manipulen la información a los efectos de favorecer indebidamente a terceros. En el primer caso se establece la expulsión del programa y, en caso de haber sido adjudicatario, la retrocesión de la vivienda. Para el caso de los funcionarios públicos se plantea la cesantía y exoneración.

Por todo lo expuesto, a los efectos de honrar una deuda que esta Legislatura posee con el interior bonaerense, solicito a mis pares legisladores acompañar con su voto el presente Proyecto de Ley.

  
RUBEN CARLOS GRENADA  
Diputado



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*



## ANEXO

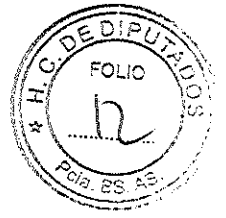
### Cuadro I

**Municipios con Población inferior a 50.000 habitantes  
y asignación de viviendas sociales 2007 – 2016  
(Al 30 de Junio de 2016)**

	<b>Municipio</b>	<b>Población Censo 2010</b>	<b>Viviendas Adjudicadas 2007 - 2016</b>
1	Adolfo Alsina	17.072	131
2	Adolfo González Chávez	12.047	74
3	Alberti	10.654	70
4	Arrecifes	29.044	1554
5	Ayacucho	20.337	159
6	Balcarce	43.823	288
7	Baradero	32.761	523
8	Benito Juárez	22.239	612
9	Bolívar	34.190	559
10	Bragado	41.336	1171
11	Brandsen	26.367	99
12	Capitán Sarmiento	14.494	91
13	Carlos Casares	22.237	458
14	Carlos Tejedor	11.570	457
15	Carmen de Areco	14.692	11
16	Castelli	8.205	283
17	Chacabuco	48.703	628
18	Chascomús	42.277	767
19	Colón	24.890	911
20	Coronel Dorrego	15.825	829
21	Coronel Pringles	22.933	542
22	Coronel Suárez	38.320	1755
23	Daireaux	16.889	350
24	Dolores	27.042	690
25	Exaltación de la Cruz	29.805	286
26	Florentino Ameghino	8.869	295
27	General Alvarado	39.594	777
28	General Alvear	11.130	507
29	General Arenales	14.903	474
30	General Belgrano	17.365	292
31	General Guido	2.816	176
32	General Madariaga	19.747	225
33	General La Madrid	10.783	429
34	General Las Heras	14.889	54
35	General Lavalle	3.700	11
36	General Paz	11.202	12
37	General Pinto	11.261	135
38	General Viamonte	18.078	291
39	General Villegas	30.864	77
40	Guaminí	11.826	555
41	Hipólito Yrigoyen	9.585	299
42	Laprida	10.210	374
43	Las Flores	23.871	1004
44	Leandro N. Alem	16.799	579



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*



45	Lincoln	41.808	970
46	Lobería	17.523	558
47	Lobos	36.172	1345
48	Magdalena	19.301	244
49	Maipú	10.188	218
50	Mar Chiquita	21.279	508
51	Monte	21.034	517
52	Monte Hermoso	6.499	296
53	Navarro	17.054	429
54	Patagones	30.207	829
55	Pehuajó	39.776	858
56	Pellegrini	5.887	82
57	Pila	3.640	19
58	Pinamar	25.728	95
59	Puan	15.743	908
60	Punta Indio	9.888	40
61	Ramallo	33.042	561
62	Rauch	15.176	708
63	Rivadavia	17.143	288
64	Rojas	23.432	531
65	Roque Pérez	12.513	603
66	Saavedra	20.749	1122
67	Saladillo	32.103	207
68	Salliqueló	8.644	520
69	Salto	32.653	284
70	San Andrés de Giles	23.027	336
71	San Antonio de Areco	23.138	353
72	San Cayetano	8.399	146
73	Suipacha	10.081	60
74	Tapalqué	9.178	133
75	Tordillo	1.764	95
76	Tornquist	12.723	191
77	Trenque Lauquen	43.021	598
78	Tres Lomas	8.700	687
79	25 de Mayo	35.842	500
80	Villa Gesell	31.730	93
81	Villarino	31.014	671
	<b>TOTAL</b>		<b>36.467</b>

Fuente: IVBA Adjudicaciones al 30 de Junio de 2016.