



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

LEY

ACCESO A LOTES PARA VIVIENDAS

ARTICULO 1: La presente ley tiene por objeto reglamentar el ejercicio de la garantía constitucional de acceso a la propiedad de un lote de terreno apto para vivienda en las condiciones establecidas en el Artículo 36 inciso 7 de la Carta Magna Provincial. A los fines de esta Ley son considerados municipios del interior los que no integren la siguiente nómina: Almirante Brown, Avellaneda, Berazategui, Esteban Echeverría, Ezeiza, Florencio Varela, General San Martín, Hurlingham, Ituzaingó, José C. Paz, La Matanza, Lanús, La Plata, Lomas de Zamora, Merlo, Moreno, Morón, Presidente Perón, Quilmes, San Fernando, San Isidro, San Miguel, San Vicente, Tigre, Tres de Febrero, Vicente López.

ARTICULO 2: Sera condición necesaria para el ejercicio de la presente garantía constitucional que el Municipio del interior adhiera por medio de ordenanza municipal a la presente. Para ser beneficiario además será ineludible, sin excepción que cada postulante forme parte de un proyecto productivo individual o colectivo que le provea una fuente laboral y que tal circunstancia sea verificada por la Municipalidad, quién tendrá a su cargo la confección del listado de aspirantes.



ARTÍCULO 3: La cantidad de habitantes de cada Municipio que se postule para hacer efectiva ésta garantía en su distrito, se determinará conforme los datos del último censo poblacional nacional. El aumento de población registrado en los nuevos censos, no excluirán a los Municipios que se hubieren incorporados al beneficio con anterioridad.

ARTICULO 4: En los Municipios del interior que cuenten con menos de 50.000 habitantes, el Estado Provincial garantiza la adquisición gratuita de un lote de terreno con los servicios básicos a los matrimonios o uniones de hecho con hijos, sin bienes inmuebles y con 5 o más años de residencia por lo menos uno de los cónyuges en el partido.

ARTICULO 5: También podrán acceder a los beneficios de esta ley, con los alcances del artículo anterior, los matrimonios o uniones de hecho debidamente acreditadas con hijos, que no pudiendo acreditar los años mínimos de residencia exigida, cuente, alguno de sus integrantes, con empleo registrado de por lo menos dos años de antigüedad en el partido, localidad o en sus inmediaciones.

ARTÍCULO 6: La Provincia garantiza la adquisición de un lote apto para la construcción de vivienda a todo Matrimonio o uniones de hechos, que tuviere voluntad de radicarse o que encontrándose radicado no cumpliera con los requisitos establecidos en los artículos precedentes. En este caso el terreno será transferido a título oneroso por una suma no superior al valor fiscal del bien, pudiendo ser abonado en hasta 60 cuotas mensuales, con un plazo de gracia de 5 años.

ARTÍCULO 7: Todos los lotes de terrenos serán transferidos con el cargo de construir una vivienda dentro de los 60 meses contados a partir de la entrega de su posesión. Estando pendiente de cumplimiento el cargo, los inmuebles serán intransferibles, inejecutables e inembargables, con excepción de los derechos del acreedor por préstamo para la construcción de vivienda ante quién estas condiciones serán inoponibles.



ARTÍCULO 8: La vivienda a erigirse en los lotes que se adquirieran a título oneroso por la presente deberá tener también el carácter de propia, única y de habitación permanente para los integrantes del grupo familiar. No será impedimento contar con bienes inmuebles al momento de solicitarse el beneficio, debiéndose verificar las condiciones del primer párrafo al vencimiento del plazo citado en el artículo anterior. Se debe demostrar que el producido de la venta de los bienes inmuebles existentes al momento de la solicitud, se invirtió en la construcción de la vivienda familiar o en un emprendimiento económico en la localidad. La Autoridad de Aplicación establecerá el procedimiento para constatación del cumplimiento de estos extremos.

ARTÍCULO 9: - La falta de cumplimiento del cargo de construir una casa-habitación en el plazo concedido importará la resolución de la transferencia y la obligación de restitución del lote a la Provincia de Buenos Aires, pudiendo esta última de oficio inscribir el bloqueo registral del inmueble como medida cautelar administrativa.

ARTICULO 10: De verificarse cualquiera de los supuestos de transgresión previstas en los artículos precedentes, los incumplientes deberán restituir el inmueble o cancelar inmediatamente la suma equivalente a la valuación de lote, en ambos casos se deben abonar un monto que compense la indisponibilidad del predio por parte del Estado desde la fecha de entrega de posesión del lote hasta el de su efectivo pago. La Reglamentación determinará el método de cálculo de este recargo.

ARTÍCULO 11: Las viviendas que se construyan deben contar con los planos de construcción aprobados por la Municipalidad donde se asienten. A la fecha de vencimiento del plazo otorgado para su ejecución deberán tener la documentación que acredite el final de obra.

ARTICULO 12: Quedan equiparados en cuanto a los beneficios reconocidos en esta ley, los Municipios del Interior que hubieren adherido a la ley 13251 con relación a las localidades o pueblos a los que se destina la norma, aun cuando el total de habitantes del partido excedieren la cantidad de 50.000.-



ARTÍCULO 13: El Poder Ejecutivo designará una autoridad de aplicación en cuyo ámbito se deberá definir la implementación de ésta garantía constitucional en forma paulatina de acuerdo a los recursos disponibles y las demandas provenientes de los Municipios pudiendo firmar convenios con estos que faciliten la ejecución.

ARTÍCULO 14: La autoridad de aplicación confeccionará un banco de datos en el que se individualizaran por Municipio y Localidad los inmuebles aptos, en los términos de esta ley, para satisfacer los requerimientos de la población.

ARTÍCULO 15: Los Municipios remitirán a la autoridad de aplicación las solicitudes que presentaren en su ámbito el interesado en obtener un lote de terreno amparado por este régimen, debiendo previamente certificarse el cumplimiento de los requisitos de exigibilidad por parte de los peticionantes, bajo responsabilidad de las autoridades locales.

ARTÍCULO 16: Conjuntamente con la solicitud referida en el artículo anterior, el Municipio acompañara datos de los lotes disponibles en la localidad de que se trate, indicando su valuación fiscal.

ARTÍCULO 17: Todos los inmuebles de titularidad de la Provincia situados en el Partido o en las localidades alcanzadas por ésta ley, que no cuenten con un destino específico ya asignado, podrán ser afectados a sus fines.

ARTÍCULO 18: Los Municipios podrán afectar mediante ordenanza, lotes de terrenos propios aptos para la construcción de viviendas. Si la familia beneficiaria tuviere derecho a recibirlos en forma onerosa el pago de los mismos se transferirá al Municipio titular.

ARTÍCULO 19: Los lotes de terrenos que el Municipio seleccione para hacer efectivo el derecho aquí reconocido, con la aprobación de la Autoridad de Aplicación y cuyos titulares de dominio sean particulares, quedan calificados como de utilidad pública por esta ley y sujetos a expropiación. La desposesión



no tendrá lugar en ningún caso sin la previa indemnización. La concertación con el propietario la llevará adelante el Municipio quién celebrará un contrato ad referendum del Poder Ejecutivo Provincial, quien deberá afrontar el costo de la adquisición.

ARTÍCULO 20: Los Municipios podrán optar por remitir los antecedentes administrativos de los casos referidos en el artículo precedente al Fiscal de Estado para que dé el trámite previsto en la Ley 5708 o la que la sustituya.

ARTÍCULO 21: La Provincia deberá en un plazo máximo de 180 días, verificar el cumplimiento de los extremos exigidos para acceder al lote de terreno, afrontar el costo económico para lograr la disponibilidad del lote y remitir los antecedentes a la Escribanía General de Gobierno para instrumentar la transferencia de dominio sin cargo y exenta de impuestos para el adquirente.

ARTÍCULO 22: La Provincia afectara todos los años una partida presupuestaria específica para hacer efectiva esta garantía constitucional, pudiendo disponer un orden de prioridad de su afectación conforme la reciprocidad de aportes que dispongan cada uno de los Municipios involucrados y el avance de los programas de desarrollo económico anexos.

ARTÍCULO 23: Se autoriza al Poder Ejecutivo a dispensar el pago del impuesto inmobiliario o disminuir la alícuota aplicable a los inmuebles referidos en la presente Ley durante el periodo concedido para la construcción de la vivienda.

ARTÍCULO 24: La Autoridad de Aplicación deberá reglamentar la presente en un plazo no mayor a los 120 días corridos desde su publicación en el Boletín Oficial.

ARTÍCULO 25: De Forma.-


Lic. GUILLERMO ESCUDERO
Diputado Provincial
H.C. Diputados Pcia. Bs. Ar

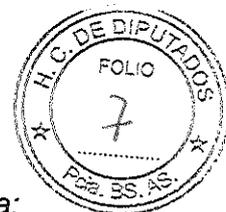


FUNDAMENTOS

Mediante el dictado de la Ley 14.449 se ha dado cumplimiento legislativo – parcial - a la manda del nuevo Artículo Artículo 36 inc.7 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires. En este acápite constitucional, se destaca como derecho social reconocido “*el de acceso a la vivienda*”. En la Ley citada se promueve el efectivo goce de tal derecho por parte de todos los habitantes de nuestra provincia y a ello se dirigen un conjunto de acciones y directivas que deliñan la política pública provincial permanente -hoy vigente- referida al “Hábitat” de sus destinatarios, especialmente se aborda la materia con relación a los sectores de menores recursos.

Queda pendiente de abordaje, el otro mandato dado en el mismo segmento constitucional, tal es “garantizar” *por parte de la Provincia el acceso a la propiedad de un lote de terreno apto para erigir su vivienda familiar única y de ocupación permanente para todas las familias radicadas o que se radiquen en el interior en Municipios de hasta 50.000 habitantes, sus localidades o pueblos.*

Claramente los constituyentes han diferenciado el primer derecho que debe ser “promovido” por las políticas públicas provinciales que ya está en marcha, del segundo, que va específicamente dirigido a el acceso a la propiedad de un lote de terreno apto para erigir una vivienda en el universo allí determinado, que debe ser “garantizado” su ejercicio, esto es su efectivo goce. Es más, con relación a este último derecho la misma norma constitucional encomienda a la honorable legislatura *sancionar una ley para hacer eficaz el derecho referido*. Así entonces, la presente viene a dar cumplimiento - sin dudas con demora- a lo prescripto en el último párrafo del inciso mencionado, allí se dispuso específicamente: “*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....

Se debe entender que la garantía a la que refiere la carta magna es un mínimo que puede ser extendido y que en lo sustancial importa la provisión de lotes con servicios a todos aquellos que por sus propios medios no tengan garantizado su acceso. Repárese que nos referimos a la adquisición de los lotes donde deben erigirse viviendas asiento de las familias, resultando la construcción de la misma una tarea posterior, de gran significado económico y social, que podrá o no, contar con la posibilidad de financiamiento público o privado. En todos los casos importará la necesidad de un gran esfuerzo económico para las familias que usufructen este derecho, durante su etapa constructiva. De allí que la ley que propongo contempla hasta la gratuidad del terreno para los supuestos que se justifiquen, definiendo la norma los requisitos exigidos para el caso. No se excluye totalmente de los alcances de la ley al universo de habitantes que cuenten con una posición económica más holgada. Estos co-provincianos son sujetos alcanzados también por la ley, aun cuando se los excluye de algunos beneficios tales como el de acceso totalmente gratuito a la titularidad de lote. No se los priva del beneficio del efectivo acceso a un lote con servicios por la concurrencia de sólo esta circunstancia dado que en realidad, tal garantía Constitucional ha sido pensada y consagrada con la idea fuerza de desconcentrar sus habitantes y para esto es imprescindible la concurrencia de los proyectos de desarrollo económico y productivos inseparables. Las fuentes de trabajo sustentables adquieren relevancia visceral para las posibilidades de éxito de la idea legislativa, sobre ellas necesariamente debe pivotar no sólo el desplazamiento poblacional sino la efectiva permanencia de sus habitantes en las pequeñas localidades. Esto es muy importante para no hacer fracasa cualquier política poblacional sostenible en el tiempo, hay que impulsarla en el marco más amplio de una política de desarrollo económico diversificado del interior.



Por esto entiendo pertinente no impedir que se sumen a los beneficios aún aquellos habitantes que posean bienes inmuebles al momento de peticionar su inclusión, en la medida que luego se vendan y se invierta su producido en la construcción o en algún emprendimiento económico que se radique en la pequeña localidad promovida.

Claramente hay en la regla constitucional un claro propósito de diseñar una política demográfica en la provincia de Buenos Aires con perfiles definidos, fomentando la permanencia de las familias en las pequeñas localidades del interior y promoviendo su migración hacia las mismas desde las zonas urbanas más densamente pobladas. Este horizonte de futuro desarrollo integral del interior de la Provincia, impregna y llena de sentido la garantía Constitucional a la que vengo refiriendo.

Advierto desde ya la imprescindible aquiescencia del Municipio donde se llevarán adelante los programas de radicación poblacional, requisito de similar envergadura al mencionado desarrollo productivo anexo que siempre debe acompañar las iniciativas.

Las gravísimas consecuencias de la pandemia mundial provocada por el coronavirus COVID19, nos ha enfrentado con nuevo vigor con ésta problemática demográfica pre existente. Ha salido a la superficie las múltiples consecuencias disvaliosas de vivir en las grandes urbes con déficit de espacio y recobra vigencia el objetivo trazado por los constituyentes hace ya más de 25 años. Nos impone recurrir a todos los medios disponibles para impulsar un cambio inmediato, sin más dilación, en la radicación poblacional de los habitantes de ésta provincia, actualizando así su mandato. Evitar concretarlo en forma caótica, sin ningún marco de planificación, en perjuicio de todos los involucrados, es en parte responsabilidad de los legisladores constituyendo un objetivo inescindible del proyecto que propongo.

Se abre por este medio esencialmente una posibilidad de convocar voluntariamente a miles de bonaerenses a repoblar su vasto territorio e inyectar de entusiasmo a muchas localidades que han sufrido una permanente merma de su población, hasta prácticamente desaparecer. Hoy las nuevas tecnologías digitales, junto con la revalorización de los ambientes no contaminados y la búsqueda de una convivencia comunal virtuosa de frente a los nuevos desafíos del siglo que vivimos, re valoran las razones que tuvieron los constituyentes para



incorporar el artículo constitucional que procuro complementar con el proyecto en análisis.

Esta garantía, en su expresión Constitucional, se dirige centralmente a Municipios que no superen determinada cantidad de habitantes y que se encuentren en el interior. Extremo este que también debe ser determinado legislativamente para adecuarse a la norma superior pero nada impide sin embargo, que confluyendo con la misma idea rectora, se amplíe el derecho a otros Municipios del interior, que aun registrando más de los habitantes señalados en la Carta Magna (menos de 50.000 habitantes) se hayan adherido a la Ley de promoción de pequeñas localidades N° 13251 y cuenten con pequeños pueblos, cuya recuperación se quiera impulsar. Como ya lo expresara, los lotes deben ser aptos para erigir su vivienda, esto es ubicados en zonas urbanas y con los servicios básicos instalados, en su defecto con el compromiso público del Municipio de abastecer los mismos. Debe entenderse esta exigencia de aptitud funcional del lote, como una obligación del Estado y no como un obstáculo para el ejercicio de la garantía por parte de los beneficiarios. En concreto si no hay lotes con servicios en las localidades, se deben implementar las medidas para dotarlos de los mismos. Otra novedad que se introduce es la declaración de utilidad pública de los lotes seleccionados previamente por la Autoridad de Aplicación y el Municipio, quedando así expedita en forma inmediata la vía de negociación directa con los propietarios cuando estos sean particulares, recayendo en primer instancia las negociaciones del contrato en las autoridades Municipales. Si bien es previsible que en la mayoría de los casos se recurra a tierras fiscales, esta Declaración genérica y anticipada, evita la tramitación particular de cada expropiación cuando resultare necesaria con el fin de garantizar este derecho.

Los distintos Municipios seleccionables tendrán un rol esencial para la implementación en sus territorios de programas de desarrollo económico a partir de los cuales se derive la concreción de ésta garantía Constitucional de las familias involucradas. Los Consejos Deliberantes se constituirán en las válvulas que abrirán sus distritos a la política demográfica ínsita en la ley.

El derecho a la tierra y a una vivienda para todas las familias, especialmente para los más postergados ha sido destacada con gran énfasis por



el Papa Francisco en su encíclica "Laudato Si" que en el apartado 94 expresa **"El rico y el pobre tienen igual dignidad, porque a los dos los hizo el Señor. Él mismo hizo a pequeños y a grandes y hace salir su sol sobre malos y buenos. Esto tiene consecuencias prácticas, como las que enunciaron los Obispos de Paraguay: Todo campesino tiene derecho natural a poseer un lote racional de tierra donde pueda establecer su hogar, trabajar para la subsistencia de su familia y tener seguridad existencial. Este derecho debe estar garantizado para que su ejercicio no sea ilusorio sino real. Lo cual significa que además del título de propiedad, el campesino debe contar con medios de educación técnica, créditos, seguros y comercialización..."**Y luego en el apartado 152. de la misma encíclica sostiene: **"La falta de viviendas es grave en muchas partes del mundo, tanto en las zonas rurales como en las grandes ciudades, porque los presupuestos estatales sólo suelen cubrir una pequeña parte de la demanda. No sólo los pobres, sino una gran parte de la sociedad sufre serias dificultades para acceder a una vivienda propia. La posesión de una vivienda tiene mucho que ver con la dignidad de las personas y con el desarrollo de las familias. Es una cuestión central de la ecología humana..."**"Si en un lugar ya se han desarrollado conglomerados caóticos de casas precarias, se trata sobre todo de urbanizar esos barrios, no de erradicar y expulsar. Cuando los pobres viven en suburbios contaminados o en conglomerados peligrosos, en el caso que se deba proceder a su traslado, y para no añadir más sufrimiento al que ya padecen, es necesario proporcionar una información adecuada y previa, ofrecer alternativas de alojamientos dignos e implicar directamente a los interesados". Sin lugar a dudas la legislatura de la Provincia se encuentra en falta con relación al mandato constitucional al que venimos refiriendo, debiendo subsanar esta omisión y dictar la ley que haga efectiva la garantía tal como claramente nos ordenaron en la última reforma de la Carta Magna Provincial. Con esta certeza entiendo que ha llegado el momento de subsanar el incumplimiento referido y sancionar la norma que pongo a consideración de mis colegas, solicitando que la acompañen con su voto.


Lic. GUILLERMO ESCUDERO
Diputado Provincial
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.



Hago constar que el presente proyecto ha sido remitido desde el correo oficial del Diputado/a autor/a del mismo de acuerdo a lo establecido en Resolución de Presidencia N° 1448/2020.-

CONSTE.-


EUGENIO PEDRO GUSTAVO
Director de Mesa de Entradas
Salidas y Archivos
H. C. de Diputados Pcia. Bs. As.