

EL SENADO Y LA CÁMARA DE DIPUTADOS

DE LA PROVINCIA DE SAN LUIS

SANCIONAN CON FUERZA DE

LEY:

PROYECTO INTEGRAL DE VIVIENDA

CAPITULO I

PARTE GENERAL

ARTÍCULO 1º.- OBJETO. La presente Ley tiene por objeto garantizar el acceso a la vivienda digna de todos los sectores de la sociedad como derecho fundamental y bien superior de las personas, mediante la aplicación de la justicia social, priorizando a los sectores más vulnerables, en conjunto con la promoción del desarrollo de soluciones habitacionales dignas, en el marco de políticas integrales e inclusivas, aplicando principios distributivos y equitativos de riqueza. Sus disposiciones son de orden público e interés social.-

ARTÍCULO 2º.- AUTORIDAD DE APLICACIÓN. La Autoridad de Aplicación de la presente Ley, será la Secretaria de Estado de Vivienda u organismo gubernamental que en el futuro la sustituya y/o reemplace, quien deberá instrumentar los mecanismos y herramientas de redefinición continua de las necesidades sociales, que permitan su eficaz y justa implementación., promoviendo asimismo la utilización de recursos naturales que permitan el desarrollo de zonas geográficas, teniendo en vista la protección de vegetación autóctona y biodiversidad en general .-

ARTÍCULO 3°.- DEFINICIONES. Entiéndase por soluciones habitacionales a aquellos planes destinados a:

- a) Erradicación y sustitución de viviendas rurales precarias.
- b) Construcción de viviendas sociales.
- c) Construcción de viviendas.
- d) Ampliación de viviendas.
- e) Refacción y/o mejora de viviendas.
- f) Venta o entrega de lotes para la construcción de viviendas.
- g) Líneas de financiamiento y/o subsidios para acceder a las distintas soluciones habitacionales.
- h) Regularización habitacional.
- i) Desarrollos urbanísticos que fomenten la integración e inclusión social.

A efectos de la presente Ley entiéndase por:

Inscripción: acto de declaración de la pretensión formulada por persona/s humana/s para acceder a determinada solución habitacional. En caso de matrimonio y/o unión convivencial la inscripción será obligatoriamente en forma conjunta.-

La simple inscripción no generará ningún derecho a ser adjudicado, debiendo adaptarse a la readecuación de las políticas que produzca el Estado en resguardo de la equidad.-

Adjudicación: acto del Poder ejecutivo de instrumentación de acceso a la solución habitacional que quedara perfeccionado con la suscripción del contrato entre las partes.-

ARTICULO 4°.- REQUISITOS. La Autoridad de Aplicación establecerá los requisitos de acuerdo a cada solución habitacional. Sin

perjuicio de ello se considerarán requisitos mínimos exigibles para cada uno de los planes a establecer:

a) Ser mayor de dieciocho (18) años.

b) Ser nativo o tener domicilio real en la Provincia: este requisito se extiende al titular de la inscripción y a todo el grupo familiar declarado. Se deberán acreditar como mínimo diez (10) años continuos de residencia. Sin perjuicio de los demás requisitos que establezca la reglamentación, la antigüedad de residencia será acreditada con certificado de trabajo, certificado de escolaridad continua y/o libreta de salud.-

c) No figurar en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos.-

ARTÍCULO 5°.- Facúltase al Poder Ejecutivo a celebrar convenios con organismos públicos y/o privados, entidades intermedias, Organizaciones No Gubernamentales, sindicatos, mutuales, cooperativas, entidades bancarias y/o financieras, personas jurídicas, con el fin de desarrollar políticas conjuntas a efectos de cubrir las necesidades habitacionales.-

ARTÍCULO 6°.- Autorízase al Poder Ejecutivo a adherir a planes implementados por organismos públicos o privados, nacionales e internacionales, que tengan por objeto el desarrollo de soluciones habitacionales.-

ARTICULO 7°.- Autorízase al Poder Ejecutivo a otorgar créditos promocionales con o sin garantía destinados a grupos familiares deficitarios, que carecen de recursos suficientes para acceder a otros planes de viviendas y con la finalidad de cumplir los preceptos de la justicia social.-

ARTICULO 8°.- SANCIONES: La persona humana o jurídica que interviniera, facilitara, propiciara y/o realizara una

transferencia, cesión, alquiler, permuta o préstamo de una vivienda adjudicada, en violación a la presente normativa, será pasible de las sanciones administrativas que determine la reglamentación, así como de las acciones civiles y/o penales que pudieran corresponder. Asimismo, las operaciones descritas carecerán de validez y serán inoponibles al Estado.-

ARTÍCULO 9º.- DECLARACION JURADA. Todas las declaraciones y/o manifestaciones que los terceros interesados y/o adjudicatarios efectuasen a los fines de la presente Ley, ya sea en forma espontánea o a requerimiento de la Autoridad de Aplicación, tendrán carácter de Declaración Jurada.-

.ARTICULO 10.- ACTAS. Todas las actas que labraren los funcionarios públicos dependientes de la autoridad de aplicación y/o empleados que fueran designados mediante resolución correspondiente, a los fines de la presente Ley darán plena fe siempre y cuando reúnan los requisitos que establezca la reglamentación.-

CAPITULO II

DE LAS VIVIENDAS SOCIALES

ARTÍCULO 11.- A los fines de la presente Ley, se considerará vivienda social, a aquella unidad habitacional construida por el Estado, cuyo destinatario sean persona/s humana/s o grupo familiar que se encuentren en situación de vulnerabilidad social.-

ARTICULO 12.- A los fines de acceder a la inscripción de una vivienda social ni el peticionante ni los integrantes de su grupo familiar declarado deberán ser titulares dominiales de

inmueble alguno, salvo excepción fundada en condominio de manera que se mantenga la situación de vulnerabilidad, objeto protectorio de la presente Ley. Tampoco podrán haber sido, con anterioridad, adjudicatarios ni beneficiarios de vivienda social ni otro plan habitacional y/o crédito otorgado por el Estado Provincial, Nacional, y/o Municipal, para la construcción y/o adquisición de una vivienda.-

ARTICULO 13.- La vivienda social adjudicada, deberá ser destinada para morada permanente del grupo familiar adjudicatario, quedando expresamente prohibido:

- a) Transferir, ceder, arrendar, dar en préstamo por cualquier título, constituir derecho de uso y/o goce a favor de terceros, sea en forma gratuita u onerosa, total o parcialmente la vivienda adjudicada.-
- b) El uso de la vivienda para fin exclusivamente comercial o industrial. -

ARTICULO 14.- DEBERES DEL ADJUDICATARIO:

- a) Cumplir con las obligaciones asumidas en el Contrato de Adjudicación.-
- b) Habitar la vivienda en forma efectiva e inmediata desde la entrega de la llave de la misma, conjuntamente con el grupo familiar denunciado.-
- c) Cumplir, en tiempo y forma, con el pago de las cuotas correspondientes.-

A petición de parte, y acreditación fehaciente de la situación que invoca, el Estado podrá, exceptuar el pago de cuota/s a aquellos adjudicatarios con vulnerabilidad social que tengan en su grupo familiar un integrante con capacidad diferente y a aquellos adjudicatarios que se encontraren en la circunstancia de que ningún miembro del grupo familiar, incluido el mismo, registre empleo/ingresos.-

ARTICULO 15.- DESADJUDICACION DE LA VIVIENDA SOCIAL.

Procederá la desadjudicación de la vivienda social, en los siguientes supuestos, sin perjuicios de lo que se establezca en la reglamentación:

- a) El incumplimiento por parte del adjudicatario de las obligaciones establecidas en el Contrato de Adjudicación, en la presente Ley y en la reglamentación.-
- b) El incumplimiento por parte del adjudicatario de las prohibiciones establecidas en el artículo anterior de la presente Ley.-
- c) El falseamiento y/u ocultamiento de los datos que hubieran servido de base para la adjudicación y los brindados con posterioridad, sin perjuicio de las acciones penales que pudieran corresponder.-
- d) Incumplimiento del pago de tres (3) cuotas consecutivas o cinco (5) alternadas.-

ARTICULO 16.- PROCEDIMIENTO DE DESADJUDICACION. La Autoridad de Aplicación, deberá reglamentar el procedimiento de desadjudicación, el que podrá ser iniciado de oficio o a causa de denuncia de terceros, debiendo garantizar el derecho de defensa y debido proceso.-

La Autoridad de Aplicación, en el caso de falta de habitación efectiva y/o abandono de la vivienda, deberá tomar inmediata posesión de la misma.-

ARTICULO 17.- EFECTOS DE LA DESADJUDICACION. La desadjudicación implicará la rescisión lisa y llana del contrato con pérdida de las sumas de dinero abonadas y mejoras introducidas en el inmueble, debiendo restituirla en perfecto estado de conservación al Estado Provincial, sin derecho a reclamo alguno sobre las mismas.-

Los adjudicatarios que hayan sido pasibles de desadjudicación no podrán inscribirse en soluciones habitacionales.-

ARTICULO 18.- VIVIENDAS DESADJUDICADAS. Una vez desadjudicada una vivienda social, la Autoridad de aplicación deberá intimar al desajudicado a que desocupe la misma en el plazo perentorio de diez (10) días corridos, debiendo una vez transcurrido el plazo mencionado entregar el inmueble libre de personas y bienes.-

En caso de que la vivienda se encontrara ocupada por persona distinta al adjudicado, la autoridad de aplicación deberá intimar el desalojo del inmueble por el plazo indicado en el párrafo anterior.-

Si vencido el plazo de intimación, no se diera cumplimiento a la desocupación efectiva del inmueble, la Autoridad de Aplicación procederá conforme lo establecido en el contrato de adjudicación, disponiendo y ejecutando de inmediato las acciones para el lanzamiento efectivo de los ocupantes del inmueble, en merito a que solo se trata de transferencia de un derecho de dominio revocable en expectativa y por falta de cumplimiento de las obligaciones asumidas.-

ARTICULO 19.- CAMBIO DE TITULARIDAD POR FALLECIMIENTO DEL ADJUDICATARIO.- El cambio de titularidad de la condición de adjudicatario de una vivienda social, solo procederá en caso de fallecimiento del adjudicatario, a solicitud de todos los herederos a titulo universal, en tanto y en cuanto asuman y cumplan todas las obligaciones que tenía el causante a su cargo, previa acreditación y unificación de personería.-

El solicitante deberá comunicar la situación en la que fundamenta su pedido y legitimización suficiente,

acompañando el instrumento público que acredite el hecho.-

La Autoridad de Aplicación tendrá amplia facultad para disponer el cambio de titularidad de la condición de adjudicatario o su denegación fundada.-

ARTICULO 20.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO. El Estado Provincial otorgará la escritura traslativa de dominio correspondiente una vez que el adjudicatario haya cancelado el valor total de la unidad habitacional, en los plazos y condiciones que establezca el contrato y la reglamentación.-

ARTICULO 21.- CANCELACIÓN ANTICIPADA. El adjudicatario podrá solicitar la cancelación anticipada de una vivienda social o cualquier otro beneficio establecido en la presente Ley, quedando a criterio de la Autoridad de Aplicación su otorgamiento o denegación fundada, conforme se reglamente.-

La Autoridad de Aplicación en forma periódica establecerá el monto del derecho de cancelación, que no podrá ser inferior al treinta por ciento (30%) del valor de la vivienda al momento de la cancelación.-

ARTICULO 22.- DEVOLUCION AL ESTADO. En aquellos casos que el progreso económico del adjudicatario y/ o su grupo familiar determinara la falta de necesidad de habitar una vivienda social, deberá aquel comunicar dicha situación y devolver la posesión de la misma al Estado Provincial, quien deberá reglamentar dicho procedimiento.-

ARTICULO 23.- GARANTIAS DE CUPO MÍNIMO. La Autoridad de Aplicación deberá garantizar al momento de la adjudicación de viviendas sociales que un cupo mínimo del cinco por ciento (5 %) de las unidades habitacionales sean adjudicadas a inscriptos cuyo grupo familiar

declarado este integrado por algún miembro con discapacidad debidamente acreditado. Así mismo se deberá garantizar un cupo mínimo del cinco por ciento (5 %) de unidades habitacionales sean adjudicadas a mujeres que hayan sido víctimas de violencia de género cuya situación de vulnerabilidad resulte acreditada judicialmente.-

CAPITULO III

DE LAS LINEAS DE FINANCIAMIENTO CON GARANTIA

ARTICULO 24.- Autorizase al Poder Ejecutivo a implementar una línea de financiamiento para adquisición de terrenos destinados a la construcción de vivienda única.-

ARTICULO 25.- Autorizase al Poder Ejecutivo a implementar, por si o por terceros, una línea de financiamiento para construcción de vivienda única. El monto y las características de las líneas de financiamiento serán establecidos por Decreto del Poder Ejecutivo a cuyo efecto queda expresamente facultado para realizar las modificaciones presupuestarias que resulten necesarias a tal fin.-

ARTICULO 26.- Podrán acceder a las líneas de financiamiento antes descritas, las persona/s humana/s que acrediten capacidad crediticia y los demás requisitos que establezca la reglamentación.-

ARTÍCULO 27.- El crédito se otorgará en valor de Unidad de Valor Adquisitivo -UVA- y se amortizará por el Sistema de Amortización Francés, con una tasa nominal anual no mayor al diez por ciento (10%) según el poder adquisitivo del solicitante, procurando generar un círculo virtuoso.-

ARTICULO 28.- En el caso de los beneficiarios de la línea de créditos con garantía para construcción de unidad habitacional a cargo

de particulares, la Autoridad de Aplicación deberá establecer un reglamento en el que consten las especificaciones, inspecciones, certificaciones, verificaciones y plazos correspondientes a la construcción de la unidad habitacional.-

ARTICULO 29.- Autorizase al Poder Ejecutivo a implementar una línea de financiamiento para ampliación de viviendas sociales o en situación de vulnerabilidad, que tengan por finalidad mejorar la calidad de vida del grupo familiar.-

El monto y las características de las líneas de financiamiento serán establecidos por Decreto del Poder Ejecutivo a cuyo efecto queda expresamente facultado para realizar las modificaciones presupuestarias que resulten necesarias a tal fin.-

ARTICULO 30.- Podrán acceder a las líneas de financiamiento antes descritas, la/s persona/s humana/s que acrediten capacidad crediticia y los demás requisitos que establezca la reglamentación.-

ARTICULO 31.- El crédito se otorgará en valor de Unidad de Valor Adquisitivo -UVA- y se amortizará por el Sistema de Amortización Francés, con una tasa nominal anual no mayor al cinco por ciento (5%) según el poder adquisitivo del solicitante, procurando generar un círculo virtuoso tendiente a la autofinanciación de las soluciones habitacionales.

ARTICULO 32.- Autorizase al Poder Ejecutivo a implementar una línea de financiamiento para refacción de viviendas sociales o en situación de vulnerabilidad, que tengan por finalidad mejorar la calidad de vida del grupo familiar.-

El monto y las características de las líneas de financiamiento serán establecidos por Decreto del Poder

Ejecutivo a cuyo efecto queda expresamente facultado para realizar las modificaciones presupuestarias que resulten necesarias a tal fin.-

ARTICULO 33.- Podrán acceder a las líneas de financiamiento antes descriptas, la/s persona/s humana/s que cumplan los requisitos que establezca la reglamentación.-

ARTICULO 34. El crédito se otorgará en valor de Unidad de Valor Adquisitivo -UVA- y se amortizará por el Sistema de Amortización Francés, con una tasa nominal anual según el poder adquisitivo del solicitante, procurando generar un círculo virtuoso tendiente a la autofinanciación de las soluciones habitacionales.-

CAPITULO IV

DE LA REGULARIZACION DOMINIAL

ARTICULO 35.- La regularización dominial será promovida y, de corresponder, asumida su tramitación y costo por el Estado Provincial.-

CAPITULO V

DEL ORDENAMIENTO ADMINISTRATIVO

ARTICULO 36.- Facúltase al Poder Ejecutivo a dictar los actos administrativos tendientes a la regularización y ordenamiento relativas a las unidades habitacionales adjudicadas en planes habitacionales implementados por el Gobierno de la provincia de San Luis.-

A tales efectos se priorizará el análisis y resolución de los siguientes supuestos, que afecten a:

- a) Persona/s humana/s que previo a la sanción de la presente, habiten en una vivienda en virtud de una compraventa, cesión, permuta, comodato, ocupación precaria alquiler y/o cualquier otro título.-
- b) Adjudicatarios que se encuentren en una situación de morosidad respecto del pago de las cuotas según los respectivos planes de vivienda, al 31 de marzo de 2017.-

ARTÍCULO 37.- A los fines de efectivizar la regularización de todas las situaciones mencionadas precedentemente la Autoridad de Aplicación implementará las acciones necesarias conforme lo establezca la reglamentación que determine el Poder Ejecutivo. Una vez cumplidas las referidas acciones, se procederá al dictado de los actos administrativos particulares, tendientes a la regularización y readecuación de las situaciones fácticas detectadas, y que determinen las nuevas obligaciones emergentes.-

ARTICULO 38.- Autorízase a la Autoridad de Aplicación en los supuestos previamente citados, a implementar las modalidades de pago que correspondan, conforme la realidad económica de los involucrados.-

ARTICULO 39.- Facúltase a la Autoridad de Aplicación a determinar los plazos perentorios en los que se deberán implementar y ejecutar las medidas de regularización dispuestas, a las que podrán acogerse los interesados de manera voluntaria y excepcional. Fenecidos los plazos, los interesados no podrán esgrimir u oponer circunstancia atenuante alguna. Las convocatorias al cumplimiento de las medidas, se publicarán a través de los diferentes medios masivos.-

ARTICULO 40.- Créase el Registro Único Provincial -R.U.P. - en el cual deberán constar los adjudicatarios de viviendas de planes habitacionales provinciales, pudiendo incorporarse mediante adhesión expresa los de los planes habitacionales Municipales y Nacionales.-

ARTICULO 41.- El Poder Ejecutivo Provincial reglamentara la presente Ley.-

ARTICULO 42.- Derógase la Ley N° I- 0802-2012, normas reglamentarias y toda otra que se oponga a la presente Ley.-

ARTICULO 43.- La presente Ley entrará en vigencia a partir de su publicación en el Boletín Oficial y Judicial de la Provincia.-

ARTIUCLO 44.- Regístrese, comuníquese al Poder Ejecutivo Provincial y archívese.-