

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS DE SANCIONA CON FUERZA DE LEY:

“ RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y RECUPERO DE VIVIENDAS SOCIALES DE LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS”

CAPITULO I – DISPOSICIONES GENERALES

ART. 1º. - La presente Ley tiene por objeto asegurar el recupero de las unidades habitacionales adjudicadas por el Instituto Autárquico de Planeamiento y Vivienda la Provincia de Entre Ríos en caso de ocupación irregular o abandono.

ART. 2º - A los fines de la presente se entenderá que existe abandono u ocupación irregular, cuando las viviendas se encuentren cerradas o deshabitadas (con mobiliario), vacías (sin mobiliario), abandonadas, ocupadas por terceros no autorizados, distintos del adjudicatario.

ART. 3º - La Autoridad de Aplicación de la presente Ley será el Instituto Autárquico de Planeamiento y Vivienda de la Provincia de Entre Ríos , o quien lo reemplace o sustituya en el futuro.

ART. 4º - Declárense protegidas y sujetas al presente régimen las viviendas de carácter social construidas y adjudicadas o que se construyan y adjudiquen por el Instituto Autarquico de Planeamiento y Vivienda , con el fin primordial de posibilitar el acceso a una vivienda digna y resolver el déficit habitacional de los habitantes de la Provincia.

.ART. 5º - Los adjudicatarios de las viviendas sociales que se construyen a través del Instituto Autarquico de Planeamiento y Vivienda y Urbanismo o el Organismo que en un futuro lo reemplace, adquirirán la propiedad de las mismas en el momento que tuviere lugar el otorgamiento de la pertinente Escritura Pública, subsistiendo el carácter protegido y la aplicación del presente régimen hasta dicho momento.

ART. 6º - Quedan exceptuadas del presente régimen las viviendas rurales y módulos habitacionales que se otorgan en el marco de los Planes de Urgencias y Emergencia Habitacional.

ART. 7º - Los adjudicatarios de las viviendas sociales a las que hace mención el Artículo 4º, desde la Resolución de Adjudicación y hasta el acto de escrituración, asumen las obligaciones que se transcriben a continuación:

a)- OCUPACIÓN: a partir de la entrega de la constancia de adjudicación, el adjudicatario junto a su grupo familiar deberá ocupar dentro de los 30 (días hábiles la vivienda asignada, siendo éste responsable con sus actos u orígenes en el destino de la misma.

b)- CONSERVACIÓN Y USO: a partir de la adjudicación de la vivienda el adjudicatario es responsable del mantenimiento y conservación de la misma debiendo destinar su uso exclusivamente para residencia permanente del grupo familiar declarado en Registro de Demanda .

c)- IMPUESTOS: a partir de la adjudicación, estarán a cargo del adjudicatario todos los impuestos, tasas y/o contribuciones correspondientes al Inmueble, sean estos Nacionales, Provinciales o Municipales

. d)- PAGO: a partir del acto administrativo de adjudicación, el adjudicatario deberá abonar en tiempo y forma las cuotas de amortización de la vivienda, conforme a la liquidación que efectúe la Autoridad de Aplicación y de acuerdo al convenio de conformidad firmadas al momento de la entrega.

ART. 8º - Queda expresamente prohibido a los adjudicatarios transferir, ceder, arrendar o dar en préstamo total o parcialmente, ya sea a título gratuito u oneroso el inmueble adjudicado y/o cambiar el destino señalado en el inciso b) del artículo anterior. Sin la autorización expresa de la Autoridad de Aplicación

CAPITULO II - DE LA REVOCACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN Y RECUPERO DE LAS UNIDADES HABITACIONALES

ART. 9º - Transcurrido quince 30 días hábiles desde la entrega de la constancia de adjudicación de la vivienda, como así también, cuando la Autoridad de Aplicación lo considere oportuno, procederá a realizar la verificación del estado real de ocupación de la misma, labrándose Acta circunstanciada de ello. Si de la verificación surgiere posible incumplimiento del Artículo 7º, incisos a), b) y d), y/o Artículo 8º de la presente Ley, se intimará por setenta y dos (72) horas al adjudicatario para que produzca su descargo y acompañe u ofrezca la prueba que demuestre de manera fehaciente lo contrario, bajo apercibimiento de Revocación de la Adjudicación mediante Resolución de la Autoridad de Aplicación.

ART. 10º - Producida la revocación de la adjudicación, se procederá a la toma de posesión de la vivienda por parte de la Autoridad de Aplicación, y traerá aparejada la pérdida de las sumas abonadas , así como también el bloqueo de la cuenta producida por la Gerencia Comercial del I.A.P.V. , y de las mejoras introducidas en el mismo, debiendo restituir el inmueble en buen estado de conservación, salvo el deterioro causado por el uso normal y razonable del Bien.

En los casos de una vez firme la Revocación, sin que se preste colaboración de entrega de las llaves por el ex adjudicatario, el "Instituto" quedara habilitado al ingreso y toma de posesión de la vivienda, siempre y cuando no existan moradores. A tal fin, recurrirá a los tribunales ordinarios competentes a efecto de requerir la apertura judicial del inmueble y entrega de la posesión, ello sin perjuicio de la acción judicial posterior que pueda realizarse por quién se considere afectado por la medida. Dicha medida se realizará conforme las prescripciones del Libro I, Título IV, Capítulo III del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia, en tanto las pretensiones de orden patrimonial deberán sustanciarse conforme las normas del proceso ordinario-

ART. 11° - Antes de la ocupación de la vivienda los titulares de la adjudicación (preseleccionados) que desistieren de la misma deberán presentar por escrito su renuncia, debidamente fundamentada con firma certificada ante escribano publico o Juez de Paz

Ocurrida la ocupación de la vivienda, cuando el adjudicatario manifieste una imposibilidad para continuar con el derecho a la ocupación de la vivienda, deberá comunicar al Instituto Autárquico Provincial de Planeamiento y Vivienda, en forma escrita, dicha situación y entregar la vivienda adjudicada, libre de deuda de cuotas vencidas, de servicios, tasas y contribuciones, y en buen estado de uso y conservación, cesando la obligación de pago de las cuotas futuras a partir de la entrega de la vivienda.

Previo al acto de recepción del inmueble, se procederá constatar el real estado de la unidad habitacional, generando una resolución de Directorio conforme a la situación. Será facultad exclusiva de la Autoridad de Aplicación resolver sobre el destino de la vivienda en ambos casos.

ART. 12° - No serán pasibles de revocación de la adjudicación cuando un acontecimiento fortuito o de fuerza mayor, debidamente probado, impidiere al adjudicatario y su grupo familiar cumplir con algunas de las obligaciones establecidas en el Artículo 7°, incisos a), b) y d), de la presente Ley, situación que deberá ser oportunamente denunciada y acreditada ante la Autoridad de Aplicación, a los fines de su conocimiento y resolución. La Autoridad de Aplicación por vía reglamentaria dispondrá la forma y requisitos en que se hará operativa la presente excepción.

ART. 13° - En el caso de que la unidad habitacional esté siendo ocupada por terceras personas distintas del adjudicatario, la Autoridad de Aplicación lo considerará ocupante ilegal y remitirá las actuaciones a la Gerencia de Asuntos Legales para el inicio o prosecución de las acciones legales pertinentes, tendiente a la inmediata desocupación de la unidad habitacional.

En ningún caso la Autoridad de Aplicación se encuentra obligada a otorgar solución habitacional al ocupante ilegal como así tampoco tendrá derecho a reclamar suma alguna de dinero en concepto de cuotas de amortización y/o mejoras introducidas en el inmueble.

ART. 14° - Los titulares de las viviendas que hubieren sido pasibles de revocación de la adjudicación, por las causales previstas en la presente Ley no podrán inscribirse nuevamente en Planes de Viviendas ejecutadas por el Estado por el término de cinco (5) años a partir de la fecha del Acto Administrativo que ordene la revocación de la adjudicación.

CAPITULO III- ADJUDICACIÓN DE LA VIVIENDA RECUPERADA

ART. 15° - Una vez recuperada la vivienda, la Autoridad de Aplicación, dispondrá en forma inmediata el ingreso a un nuevo adjudicatario en la unidad habitacional des-adjudicada teniendo en cuenta las pautas, prioridades y condiciones establecidas en la reglamentación vigente.

ART. 16° - El nuevo adjudicatario recibirá la unidad habitacional recuperada, en condiciones de habitabilidad, salvo que optare por recibirla en las condiciones en la que se encontrare. A partir de la entrega de la constancia de adjudicación de la vivienda, al adjudicatario se le aplicará el régimen de la presente Ley.

CAPITULO VI - AUTORIZACIÓN PARA AUSENTARSE POR TIEMPO PROLONGADO DE LA VIVIENDA

ART. 17º - El adjudicatario podrá solicitar autorización para ausentarse temporalmente por un lapso mayor a 30 días de la vivienda siempre que mediaren razones de fuerza mayor, atendibles a criterio de la Autoridad de Aplicación, quien determinará por vía reglamentaria los requisitos que deberán cumplimentar los adjudicatarios a fin de dar lugar a su solicitud.

ART. 18º - El permiso aludido en el Artículo anterior será otorgado por un término no superior a un (1) año, prorrogable de acuerdo a las circunstancias del caso. Vencido el mismo, la Autoridad de Aplicación efectuará una visita de Constatación Domiciliaria a fin de verificar si el adjudicatario ocupa regularmente la vivienda.

ART. 19º - En el supuesto del artículo anterior el adjudicatario autorizado será el responsable del recupero de la vivienda ante cualquier eventualidad, sin perjuicio de los derechos que le asisten a la Autoridad de Aplicación

CAPITULO VI DISPOSICIONES GENERALES

ART. 20º - El Poder Ejecutivo por conducto de la Autoridad de Aplicación procederá a reglamentar la presente Ley en el término de noventa días promulgada la presente .

FUNDAMENTOS

Con el presente Proyecto de Ley , se pretende brindar al Estado Provincial una herramienta jurídica para el recupero de viviendas de interés social .

Hemos visto como en el transcurso de los años y en diferentes procesos de los Planes habitacionales, como las viviendas ocupadas irregularmente son motivo de denuncia por parte de la ciudadanía .

Si bien el Instituto Autarquico de Planeamiento y Vivienda realiza visitas periódicas a los barrios a través de sus equipos del Área Social , así como también como los mismo empelados encargados de repartir las boletas de cobro de la cuota en todo el territorio provincial , informan a la superioridad al detectar alguna anomalía , y se realiza la intervención, desde diferente áreas

En la practica , es donde mayor se denota la necesidad de contar con un elemento , de mayor fuerza , tanto jurídica como política , para poder llevar adelante intervenciones de carácter resolutivo y con cierta inmediatez .

Constantemente tanto como en el Instituto Autarquico de Planeamiento y vivienda así como también en la Justicia , y en los medios se , reciben constantemente denuncias de vivienda en esta de irregularidad , ya sea desahabitadas , prestadas , alquiladas , abandonadas etc, exigiendo una mayor intervención por parte del Estado .

Si bien en lo institucional se interviniente en las casas diariamente denunciadas , y este engranaje administrativo y burocrático inherente a la propia lógica institucional , nos lleva a veces a remar contra la corriente y llegar a destiempo en las intervenciones

Nos parece que al contar con una norma jurídica de esta envergadura , se va a a poder dar una respuesta mas rápida y acorde a los tiempos que corren . Así como también contara con un elemento político y social que sirve tanto como norma de protección para los equipos intervinientes al interior de la institución , como así también una respuesta política a la ciudadanía que demanda una mirada de mayor justicia y equidad por parte del Estado Entrerriano .