

A LA HONORABLE LEGISLATURA

S / D

Me dirijo a VH a fin de remitir adjunto a la presente, proyecto de ley mediante el cual se dispone la capitalización de la empresa Compañía Entrerriana de Tierras Sociedad del Estado, con destino a al cumplimiento de los fines para los cuales fue creada mediante la Ley N° 10.243.

La Compañía Entrerriana de Tierras SE fue creada por Ley de esta Honorable Legislatura, en el año 2013, con el objetivo de constituirse en una herramienta útil, ágil y adecuada, para facilitar a los ciudadanos entrerrianos la resolución accesible de una problemática creciente, el acceso al suelo para la vivienda familiar.

La problemática de falta de viviendas ha sido y es una deuda social en nuestro país, no solo con los sectores más vulnerables de nuestra sociedad sino también con algunos sectores medios, a los cuales desde hace años se les hace cada vez más difícil la adquisición de un terreno donde construir su vivienda. El proceso de encarecimiento de la tierra, el aumento de la población y la consiguiente demanda de espacios para habitar, así como también la especulación inmobiliaria, los procesos de concentración de la propiedad, y el deterioro de la capacidad económica de los grandes franjas de la población, acaecido durante los procesos de liberalización económica, hacen cada vez más difícil el logro del sueño de la casa propia.

Desde mediados del siglo pasado, los sectores más desprotegidos o de recursos bajos han sido objeto de políticas de vivienda social de distintos tipos, más o menos

amplios y exitosos, según las épocas y la ideología de los gobiernos que los impulsaban. Estas políticas han significado para muchas familias la única posibilidad que tuvieron para acceder a un techo propio, a una propiedad inmueble, y prueba de ello es que muchas de esas familias continuaron viviendo en ellas toda su vida, sin dejar esos barrios que les dieron su gran oportunidad, e incluso un sentido de pertenencia e identidad.

Las políticas de vivienda social clásicas continúan implementándose actualmente, pero en los últimos años ha quedado cada vez más en evidencia que grandes franjas de sectores económico-sociales medios, no habilitados para ingresar en aquellas por exceder los límites de los ingresos referidos, adolecen de la misma problemática habitacional, y se encuentran encerrados en un dilema complejo: imposibilidad de ahorrar lo suficiente o acceder al crédito hipotecario tradicional, por un lado, e imposibilidad de ingresar en los planes de vivienda social por el otro.

Parte de esta problemática ha sido atendida por el exitoso Plan Procrear, desde inicios de esta década, y su continuidad en el tiempo y próxima reedición en el presente dan cuenta de su probada efectividad. La posibilidad de contar con financiamiento liviano permite a muchas familias cumplir con el sueño de la casa propia, a la vez que el gran impulso dado a la construcción ayuda a reactivar la economía con un sentido muy federal y distribución de los recursos.

Pero el éxito del Programa Procrear puso de manifiesto, por otro lado, un problema que estaba invisibilizado hasta entonces por el muy bajo nivel de demanda de lotes para construcción. Al dispararse dicha demanda se incrementaron los precios y la especulación inmobiliaria se transformó rápidamente en un problema para las ilusionadas familias. Un problema que el Estado ha tenido que tomar en agenda para intentar intervenir.

En la idea de trabajar para atender la problemática mencionada, el gobierno de nuestra Provincia creó, a través de la Ley 10.243, la Compañía Entrerriana de Tierras SE, -CETSE-, con el objetivo de que se constituya en una herramienta ágil y versátil para facilitar a las familias entrerrianas el acceso a esa tan necesaria tierra, poniendo, mediante operaciones inmobiliarias sin fines de lucro empresarial, lotes aptos para vivienda al alcance de los trabajadores de recursos limitados.

Para el desempeño de sus actividades, la CETSE fue capitalizada por primera y única vez, en su primer Ejercicio, con un monto de \$ 5.000.000. Este capital ha permitido el desarrollo del Loteo Belgrano en Diamante (en proceso de venta), y las actuales negociaciones para nuevos emprendimientos, como uno en la ciudad de Federal, pero resulta a todas luces insuficiente para la magnitud que significa una intervención que llegue a muchos lugares de la provincia.

El Artículo 2 de la Ley N° 10.243, de creación de la CETSE, establece que: “La sociedad tendrá por objeto la compra y venta de bienes inmuebles para facilitar el acceso a la tierra y construcción de vivienda, realizar loteos, urbanizaciones, mejoramientos de espacios del hábitat, y regularización dominial, atendiendo especialmente la necesidad de trabajadores, jóvenes, familias numerosas, desocupados, y en general población con ingresos medios y bajos.”

El Presupuesto Provincial para el ejercicio 2021 incorporó a la CETSE con una partida de \$ 6.000.000, lo cual posibilitaría a corto plazo dar inicio parcial a la capitalización solicitada, sin necesidad de modificaciones presupuestarias inmediatas. Pero de todas maneras, los valores implicados en la temática inmobiliaria llevan a comprender fácilmente que será necesaria la ampliación del aporte de dicho monto, para que el nivel de intervención de este organismo tenga los alcances deseables. En ese sentido, se genera la propuesta de autorización para capitalizar por el monto de \$ 26.000.000, cantidad que surge de la proyección de los \$ 6.000.000 actualmente

destinados por el Presupuesto actual, por los años 2.022 y 2.023, de acuerdo a las expectativas de inflación registradas y publicadas por el REM del BCRA, a fecha 30 de Abril de 2.021.

Por último, se recuerda que los lotes generados por la CETSE son vendidos a los adjudicatarios, en forma similar a lo que sucede con los clásicos sistemas de vivienda social. Por ello se prevé que las operaciones generan y generarán un esquema de recupero de las inversiones que posibilitan nuevas intervenciones. Pero este sistema no puede ser pensado sin un capital inicial mayor, que permita concretar los proyectos y poner en marcha las ventas financiadas, y solo a mediano y largo plazo se puede pensar en que los valores de los recuperos impliquen números importantes, sobre todo considerando que los lotes se venden a precios y condiciones absolutamente sociales, y no desde una lógica comercial.

Por lo expuesto, se eleva a esa Honorable Legislatura el Proyecto de Ley por el que se solicita se autorice a este Poder Ejecutivo a disponer la capitalización de la Compañía Entrerriana de Tierras S.E. por hasta la suma de Pesos Veintiséis Millones (\$ 26.000.000.-).

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS

SANCIONA CON FUERZA DE LEY:

ARTÍCULO 1°.- Autorízase al Poder Ejecutivo a disponer la capitalización de la Compañía Entrerriana de Tierras S.E., por hasta la suma de veintiséis millones de pesos (\$ 26.000.000) a los fines de dar cumplimiento a los objetivos de su creación, establecidos en la Ley N° 10.243. La capitalización autorizada se integrará con los recursos que fueron previstos para esa empresa del Estado entrerriano en el Presupuesto provincial para el Ejercicio 2.021 y/o Presupuestos siguientes, así como por los que se destinen en eventuales modificaciones presupuestarias.

ARTÍCULO 2°.- Facúltase al Poder Ejecutivo a realizar las modificaciones presupuestarias que resulten necesarias a los fines del presente.

ARTÍCULO 3°.- Comuníquese, etc.