

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS SANCIONA CON

FUERZA DE

L E Y:

ARTÍCULO 1°.- Autorízase al Superior Gobierno de la Provincia de Entre Ríos, a Donar a favor de la COMPAÑÍA ENTRERRIANA DE TIERRAS SOCIEDAD DEL ESTADO (CETSE), creada mediante la Ley N° 10.243, cuatro fracciones de un inmueble de su propiedad, ubicados en el Departamento Nogoyá, Comuna de Don Cristóbal II, con destino a su urbanización, loteo, adjudicación, venta y/o eventual cesión a título gratuito de lotes, en cumplimiento de lo establecido en la Ley de creación de dicho organismo.

Las fracciones del inmueble a ceder se ubican e identifican de la siguiente forma:

Remanentes 1, 2, 3 y 4 a desglosar del PLANO DE MENSURA N° 37.616: Partida Provincial N° 103.093. Matrícula: 1.154. Dominio Inscripto el 28/12/2009. – Localización: PROVINCIA DE ENTRE RIOS – DEPARTAMENTO NOGOYA – DISTRITO DON CRISTOBAL – COMUNA DE DON CRISTOBAL 2° - Propietario: SUPERIOR GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE ENTRE RIOS. Superficie total de los Remanentes: 132.052,08 Mts. 2.

- Remanente 1: Partida Provincial: 119.660. Superficie: 23.964 Mts.2
- Remanente 2: Partida Provincial: 119.661. Superficie: 3.679,00 Mts.2
- Remanente 3: Partida Provincial: 123598. Superficie: 35.853,75 Mts.2
- Remanente 4: Partida Provincial: 103.093. Superficie: 68.570,43 Mts.2

Se deja debidamente aclarado que tanto las superficies de cada Remanente como la Superficie total de los mismos pueden sufrir mínimas variaciones al momento de la realización de la correspondiente Mensura de cada uno de ellos, contempladas en las prácticas profesionales propias de la Agrimensura. Por lo tanto, las superficies exactas a transferir finalmente serán las que surjan de las Fichas de Transferencia a realizarse a tal fin, correspondientes a los Remanentes mencionados.

ARTÍCULO 2°.- La Donación Autorizada deberá ser con el cargo de que los Inmuebles Donados se destinen a la urbanización, loteo, adjudicación, venta, regularización dominial, y/o eventual cesión a título gratuito de lotes en cumplimiento de la ley 10.243 y normativa reglamentaria correspondiente, en el marco de un proyecto coordinado con las autoridades de la Comuna de Don Cristóbal 2da, y que contemple las necesidades, intereses y proyectos locales y los más actuales criterios de urbanismo, sustentabilidad y desarrollo socio-económico.-

Las personas y familias beneficiarias de los lotes resultantes del proyecto a ser adjudicados, regularizados, vendidos o cedidos deberán surgir de un proceso de estudio, inscripción, análisis y selección, a generarse a partir de la información y propuestas proporcionadas por las autoridades de la Comuna, la cual tendrá, además, potestades finales de definición y aprobación.

ARTÍCULO 3°.- Autorízase el fraccionamiento y/o subdivisión parcelaria del inmueble a transferirse, a los fines del cumplimiento de lo establecido en los Artículos 1° y 2° de la presente.

ARTÍCULO 4°.- Solicitase al Poder Ejecutivo Provincial que arbitre los medios y gestiones necesarias para que registración de los Planos de Mensuras y sus correspondientes Fichas de Transferencia, que se generen en el cumplimiento de la presente, tengan carácter prioritario y tratamiento expeditivo.

ARTÍCULO 5°.- Facúltese a la Escribanía Mayor de Gobierno a proceder a instrumentar la correspondiente Escritura traslativa de dominio, de conformidad a lo dispuesto precedentemente.-

ARTÍCULO 6°.- Comuníquese, etcétera.-

Sala de Sesiones, Paraná,



**Dra. Flavia Maidana
Senadora Provincial
Departamento Nogoyá**

Fundamentos

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 mas 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 las 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 línea con lo anterior, 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.

La ley de creación de la CETSE habilita a que la compañía pueda recibir en donación o transferencia inmuebles del Superior Gobierno de la provincia, a los fines de que, mediante los procesos de urbanización, loteo, inscripciones y venta mediante financiación social, se aumente la oferta inmobiliaria, ofreciendo lotes accesibles para construcción de vivienda familiar única, y aportando de esa manera también a la baja de los precios inmobiliarios locales en general.

A nivel Nacional, el recientemente creado Plan Nacional del Suelo Urbano implica una esperada y necesaria política de gran alcance, que apunta a desarrollar y fortalecer las capacidades de los organismos provinciales y municipales para trabajar en la atención de la problemática del suelo para vivienda, así como dotarla de un carácter federal. A su vez, el Plan resulta una oportunidad única que nuestra provincia debe aprovechar en la forma más eficiente posible, tanto para lograr el mayor impacto positivo en las vidas de nuestros ciudadanos, como para la promoción de la obra pública local, la radicación de los jóvenes en sus localidades, las mejoras urbanas y el mejoramiento de nuestros pueblos. Para ello debe gestionar sus recursos de la manera que permita darle la mayor utilidad social posible, y muchas tierras fiscales ubicadas en los centros de población, principalmente los pequeños, presentan las condiciones ideales para lograr los fines de una urbanización planificada, coherente, de perfil social y adecuada a las condiciones regionales, además de dar respuesta a antiguas y anheladas demandas de los pobladores de cada localidad.

Por último, la CETSE también está habilitada para realizar transferencias a título gratuito, cuando las condiciones socioeconómicas de los potenciales beneficiarios así lo requieran y se encuentre justificado desde el fin social de esta empresa, que nace y se desempeña en el ámbito del Ministerio de Desarrollo Social de la Provincia, y complementa parte de sus políticas.

En la situación específica que nos ocupa hoy, la Comuna de Don Cristóbal II ha interesado, desde hace tiempo ya, a varios organismos provinciales, sobre la

situación de un predio ubicado en su jurisdicción, propiedad del Gobierno de la Provincia desde el año 2001, y que significa una oportunidad inmejorable, pero también imprescindible para el crecimiento de este pequeño centro urbano, en cuanto a su desarrollo habitacional.

Las rondas de consultas realizadas por las autoridades de la recientemente constituida Comuna, así como de la Dirección de Juntas de Gobierno, en su momento, han llegado a vincular su proyecto con la CETSE, la cual, desde todo punto de vista, presenta las mejores posibilidades de resolución de la cuestión, habida cuenta de que es el instrumento más idóneo para la transformación del mencionado predio en un proyecto urbanístico de interés social y gubernamental. La idea que sustenta el presente proyecto implica la regularización dominial accesible de las familias de radicación reconocida localmente, así como la transferencia de los lotes resultantes en los espacios vacantes, a precios y condiciones sociales, a familias de la zona, a llevarse a cabo mediante un proceso que tenga como base el interés de la localidad y sus habitantes, el refuerzo de su identidad, la retención de su población juvenil, las necesidades especiales de cada familia, etc.

Además de ello, la CETSE puede aportar al desarrollo urbanístico de la localidad, mediante el financiamiento y/o gestión de los servicios públicos de la urbanización a desarrollar y sus zonas aledañas, como forma de integrar el proyecto al entorno. En este objetivo, la CETSE y las autoridades de la Junta han dado participación del proyecto al Ministerio de Planificación e Infraestructura y al IAPV, con los cuales se trabaja en pos de generar el proyecto más adecuado al presente y futuro de la localidad.

Por los argumentos anteriores, y por la gran necesidad de resolución de una problemática social local con herramientas disponibles por parte de la Provincia, solicitamos a esta Honorable Legislatura la aprobación del Presente Proyecto de Ley.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, rounded initial 'F' followed by several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Dra. Flavia Maidana
Senadora Provincial
Departamento Nogoyá