

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación Argentina sancionan con fuerza de ley

TRANSFERENCIA DE INMUEBLE AL MUNICIPIO DE SAN CRISTÓBAL, PROVINCIA DE SANTA FE

ARTÍCULO 1°.- Transfiérase a título gratuito a la Municipalidad de San Cristóbal, provincia de Santa Fe, el dominio del inmueble propiedad del Estado Nacional, con todo lo plantado y adherido al suelo, identificado catastralmente como Departamento 07 - Distrito 08 - Sección 01 - Manzana 0251 - Parcela P/E.L:75-7, Partida inmobiliaria N° 07-08-01-0251/00001, ubicado en la localidad de San Cristóbal, departamento San Cristóbal, provincia de Santa Fe, con linderos en calle Alberdi, calle Gral. Alvear y las parcelas: al oeste, parcela identificada con la Partida Inmobiliaria 07-08-01-0251/00002, y al este, las parcelas cuyas partidas inmobiliarias son: 07-08-01-0258/00008, 07-08-01-0258/00001, 07-08-01-0203/00004, 07-08-01-0203/00003, 07-08-01-0203/00002, y 07-08-01-0203/00001.

ARTÍCULO 2°.- La transferencia que se dispone en el artículo precedente se efectúa con el cargo de que la beneficiaria destine el inmueble indicado para realizar un plan de viviendas.

ARTÍCULO 3°.- Se establece un plazo de diez (10) años para el cumplimiento del cargo previsto en el artículo 2°. Si al vencimiento del plazo la beneficiaria no hubiera dado cumplimiento total al cargo establecido, procederá la retrocesión de dominio de la transferencia, de pleno derecho.

ARTÍCULO 4°.- Los gastos que demande la presente ley serán de exclusivo cargo de la Municipalidad de San Cristóbal.

ARTÍCULO 5°.- La Escribanía General del Gobierno de la Nación procederá a realizar la escrituración y los trámites de inscripción necesarios para concluir la respectiva transferencia; en el documento donde se instrumente esta transferencia deberá constar explícitamente el cargo establecido en el artículo 2°.

ARTÍCULO 6°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Agustín Rossi
Germán Martínez

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El presente proyecto de ley tiene por objeto transferir a título gratuito a la Municipalidad de San Cristóbal, provincia de Santa Fe, un inmueble perteneciente al Estado Nacional, para ser destinado al desarrollo de un proyecto habitacional que contribuya a solucionar la demanda existente en la localidad.

A través de la nota N°137/2026 el intendente de la ciudad, Marcelo Andreychuk nos ha solicitado impulsar la gestión para obtener la cesión del inmueble descrito en el artículo 1° de este proyecto, con el fin de desarrollar allí un plan de viviendas. De acuerdo a lo expresado por el intendente, *"la demanda habitacional es una problemática social y económica que afecta a una numerosa parte de la población"*. En el mismo sentido se manifestó el Presidente del Concejo Municipal, Claudio Gainedu. Dada la ubicación del inmueble, con la ejecución de este plan de viviendas se ampliará la zona urbana y se buscará mejorar la infraestructura residencial de los sectores del barrio con mayores necesidades básicas insatisfechas.

Sabemos que la tierra adquiere un rol central para definir ciudades inclusivas, promover futuros sostenibles y reducir desigualdades urbanas. En este sentido, la transferencia de suelo fiscal nacional al Municipio de San Cristóbal, con destino a vivienda social, constituye el cumplimiento de una obligación derivada del mandato constitucional y de los acuerdos oportunamente suscriptos por nuestro país, garantizando el acceso a una vivienda digna, a través de la implementación de políticas habitacionales y de suelo urbanizado, en equilibrio y equidad territorial, con inclusión social y promoción del arraigo.

La producción de suelo urbano, que implica la necesidad de terrenos accesibles y próximos a la disponibilidad de aprovisionamiento de infraestructura de servicios y movilidad, se constituye en el punto de partida para que los gobiernos locales desarrollen acciones que permitan dotar de uso residencial espacios de obsolescencia urbana. En este sentido, la incorporación de tierras fiscales a la

oferta de suelo urbano permite multiplicar estrategias de gestión habitacional en función de demandas históricamente postergadas.

Por esto, la utilización de inmuebles estatales que no se encuentren afectados a finalidades estratégicas nacionales representa una herramienta de gran valor para fortalecer las capacidades de los gobiernos locales y generar soluciones concretas a las demandas habitacionales existentes. La transferencia de estos bienes permite poner recursos públicos al servicio del interés general, favoreciendo el desarrollo territorial y la ampliación de derechos.

El artículo 14 bis de nuestra Constitución Nacional es el marco fundamental para promover acciones que permitan garantizar el acceso de los habitantes de nuestro país a una vivienda. Consagra explícitamente el derecho de acceso a una vivienda digna como derecho social, imponiendo la obligación del Estado de adoptar medidas en este sentido.

Asimismo, existen una serie de tratados internacionales cuyos compromisos adopta la República Argentina, y que adquieren rango constitucional en virtud del artículo 75, inciso 22 de nuestra Carta Magna. Cabe señalar que el derecho a la vivienda adecuada, que había sido reconocido en la Declaración Universal de Derechos Humanos (1948), fue revalidado en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (DESC, 1966), que posee rango constitucional. En su artículo 11, reconoce el derecho de toda persona *"a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia"* y obliga a los Estados Parte a adoptar medidas apropiadas para asegurar su concreción. En el mismo sentido, la Observación General N° 4 (DESC, 1991) entiende al derecho a la vivienda adecuada como de *"una importancia fundamental para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales"*, y para su concreción, precisa aspectos tales como: la seguridad jurídica de la tenencia; la disponibilidad de servicios materiales, facilidades e infraestructura; los gastos soportables; la habitabilidad; la asequibilidad; el lugar donde se implanta; y la adecuación cultural de la respuesta habitacional.

Además, Argentina se compromete a garantizar el derecho a la vivienda adecuada a partir de distintas declaraciones internacionales que fueron suscriptas por nuestro país: Hábitat I (Vancouver, 1976), Hábitat II (Estambul, 1996), Hábitat III y la Nueva Agenda Urbana (Quito, 2016). Este compromiso internacional se refuerza en cada nuevo encuentro de MINURVI (Foro de Ministros de Vivienda y Urbanismo de América Latina y El Caribe), que se sucede desde 1992, y que fue presidido por nuestro país en 2023.

Por tanto, consideramos que el Estado, en sus distintos niveles, debe promover acciones coordinadas orientadas a facilitar el acceso al hábitat y a mejorar las condiciones de vida de la población. La presente iniciativa se inscribe en esta perspectiva, al posibilitar que un inmueble de propiedad nacional sea destinado a una finalidad social de alto impacto comunitario.

Asimismo, los Municipios son los niveles de gobierno con mayor proximidad a las necesidades cotidianas de los ciudadanos y ciudadanas. Son quienes conocen con precisión la dinámica urbana, las demandas habitacionales, las necesidades de infraestructura y las posibilidades de crecimiento de sus localidades. Por ello, resulta razonable y conveniente fortalecer sus capacidades de gestión mediante la transferencia de inmuebles que permitan planificar y ejecutar proyectos de desarrollo urbano acordes a las características y prioridades de cada territorio.

La ciudad de San Cristóbal, ubicada a 179 km al norte de la capital santafesina, es la cabecera del departamento homónimo. Posee una población total de poco más de 15.000 habitantes, que mayoritariamente residen en viviendas particulares. De acuerdo con datos del INDEC del año 2022, existen 6.623 unidades residenciales, por sobre las 11 viviendas colectivas registradas. Como contrapartida, la oferta de suelo urbano accesible en la localidad no resulta significativa, hecho que condiciona la posibilidad de generar vivienda social en un volumen acorde a la demanda.

El predio al que hace referencia el presente proyecto de ley fue sede del Tiro Federal, y actualmente se define como una obsolescencia localizada en los bordes del tejido urbano. Esa localización resulta vital para movilizar una estrategia de expansión y producción de suelo urbano hacia el oeste de la localidad. El predio reúne ciertas características que lo tornan potencialmente adecuado para la resolución de la problemática habitacional descrita, ya que sus condiciones de accesibilidad, su vinculación con barrios próximos y su superficie útil forman parte de algunas de las características de la parcela que lo evidencian como un soporte ideal para el desarrollo de un proceso de urbanización destinado a la implantación de vivienda.

La Municipalidad de San Cristóbal tiene el potencial para impulsar un proyecto habitacional que responda a las necesidades de la comunidad local, promoviendo la integración urbana, el arraigo de las familias y el crecimiento equilibrado de la ciudad. La previsión de un cargo específico de destino habitacional y el establecimiento de una cláusula de reversión ante su incumplimiento garantizan, además, que el inmueble conserve la finalidad pública y social que motiva la presente transferencia.

Por todo lo expuesto, en conformidad con el artículo 75, inc. 5° de la Constitución Nacional que faculta al Congreso Nacional de "disponer del uso y de la enajenación de las tierras de propiedad nacional", y en virtud de contribuir a generar las condiciones locales que permitan garantizar el acceso a la vivienda y la resolución de problemáticas habitacionales en la jurisdicción del Municipio de San Cristóbal, es que solicito a mis pares el acompañamiento al presente proyecto de ley.

Agustín Rossi
Germán Martínez