



Proyecto de ley

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina,...

MODIFICACIÓN DE LA LEY 24.464 – SISTEMA FEDERAL DE VIVIENDA, ACERCA DE LA SOSTENIBILIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN Y EL USO DE LAS VIVIENDAS.

Artículo 1: Modifíquese el artículo 6 de la ley 24.464, Sistema Federal de Vivienda, de la siguiente manera:

Artículo 6: Los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda serán destinados a financiar total o parcialmente la compra y/o construcción de viviendas, obras de urbanización, infraestructura, servicios y equipamiento comunitario y a compra del terreno en el cual se emplacen esas viviendas; quedando facultados los organismos ejecutores en materia de vivienda en cada jurisdicción, para el dictado de normas, tendientes al cumplimiento del destino impuesto. Asimismo, estos recursos podrán utilizarse como garantía de préstamos y/o contraparte de financiamiento siempre que estén destinados a los fines de esta ley.

El 25% de los recursos destinados a la construcción de viviendas, financiadas en el marco de la presente ley, debe ejecutarse como vivienda social sustentable, mediante el sistema construcción de entramado de madera y el sistema industrializado de construcción en seco, considerando las necesidades de diseños bioclimáticos para cada región y su eficiencia energética.

Artículo 2: Modifíquese el artículo 12 de la ley 24.464, Sistema Federal de Vivienda, de la siguiente manera:

Artículo 12: El Consejo Nacional de la Vivienda tendrá como finalidad:

- a) Coordinar la planificación del Sistema Federal de Vivienda;
- b) Proponer anteproyectos de normas legales, técnicas y administrativas para el mejor cumplimiento de los objetivos del Sistema Federal de la Vivienda;
- c) Promover convenios de colaboración técnica y financiera con otros países o con organismos internacionales;

d) Evaluar el desarrollo de los objetivos del Sistema Federal de Vivienda y en particular el avance en la reducción del déficit habitacional y el estricto cumplimiento de lo establecido en la presente ley;

e) Definir criterios indicativos de selección de adjudicatarios de viviendas construidas o créditos otorgados con fondos del FONAVI.

El Consejo Nacional de la Vivienda establecerá un cupo preferente del 5% en cada uno de los planes de adjudicación o mejoramiento de viviendas que se ejecuten con el fondo del FONAVI, destinado a personas con discapacidad o familias en las que al menos uno de los integrantes sea una persona con discapacidad.

Para acceder a los beneficios establecidos en el cupo se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I. Acreditación de la discapacidad permanente del solicitante o del miembro del grupo familiar, de acuerdo con el artículo 3º de la Ley Nº 22.431.

II. En el caso de que el solicitante no fuere una persona con discapacidad, acreditación del vínculo de parentesco, sólo podrá acceder al beneficio aquél que sea ascendiente, descendiente o pariente por afinidad hasta el segundo grado respecto de la persona con discapacidad y que conviva con ésta.

III. En caso de solicitarse la adjudicación de una vivienda, los parientes definidos en el punto anterior, que convivan con la persona con discapacidad, deberán acreditar que no poseen ningún otro inmueble.

El inmueble a adjudicar, en su caso, deberá ser habilitado efectivamente por la persona con discapacidad, siendo de aplicación al respecto lo establecido por el artículo 14 de la Ley Nº 21.581. La escritura traslativa de dominio de la vivienda adjudicada por este cupo deberá consignar la constitución de un usufructo vitalicio a favor de la persona con discapacidad, bajo pena de nulidad.

Los entes jurisdiccionales dictarán las normas que sean necesarias a los efectos de adaptar las viviendas a adjudicar o mejorar, a los criterios establecidos en los artículos 21 y 28 de la Ley N° 22.431.

El cupo del 5% podrá ser incrementado por el respectivo ente jurisdiccional, pero no podrá ser disminuido respecto de un plan en particular, si existieren solicitantes que cumplieren los requisitos;

f) Dictar su estatuto interno garantizando la representación de todas las jurisdicciones.

g) Elaborar propuestas de soluciones habitacionales y viviendas sustentables que incluyan diseños y construcciones adaptadas al clima y la topografía de acuerdo a las clasificaciones bioclimáticas de cada región.

Artículo 3: Comuníquese al Poder Ejecutivo.



DR. EDUARDO A. VISCHI
SENADOR NACIONAL

FUNDAMENTOS.

Sra. Presidenta:

La construcción con madera aporta múltiples beneficios ambientales, sociales y económicos, siendo un material que actúa como reductor de carbono siendo renovable, reciclable, altamente aprovechable, reutilizable y biodegradable.

Según el INTA, el recurso forestal en Argentina posee 1.300.000 hectáreas de bosque cultivados, concentrado principalmente en nuestra región mesopotámica. Muchos de estos bosques cultivados califican para las más prestigiosas certificaciones internacionales que garantizan la calidad de la gestión forestal sostenible. Las plantaciones de esta región tienen una tasa de crecimiento media que puede variar entre los 25 y 40 m³/ha/año dependiendo la especie y el tipo de suelo. Una vivienda de madera de 60 m² ocupa en su estructura unos 4 a 8 m³ de madera, esto significa que con lo que crece un bosque en un año podríamos construir 5, 6 o más viviendas. Con la cantidad de madera que se produce en una hectárea al momento de la cosecha, podríamos construir entre 12 a 14 viviendas por hectárea de bosque.

Como país tenemos el compromiso de cumplir con el acuerdo firmado en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Cambio Climático (COP 21), París 2015, donde la Argentina adhirió a un acuerdo para la reducción de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero a través de la mitigación, adaptación y resiliencia de los ecosistemas, previniendo, frenando o amortiguando los impactos del calentamiento global

En el caso de la construcción, los productos de madera, además de actuar como sumidero de carbono, poseen un bajo costo energético en su fabricación frente a otros materiales de construcción, por ejemplo acero y hormigón, ya que este material se forma con la energía del propio ambiente natural en el proceso de fotosíntesis.

La industria de este tipo de viviendas brinda la posibilidad de industrializar y prefabricar, tanto viviendas finales como sus piezas parte por parte para luego ser ensambladas en el proceso de fabricación, lo que provoca una reducción de los tiempos de ejecución y en los costos del proceso comparados con la construcción tradicional. Cuenta con facilidad para el transporte dado el bajo peso de la madera como de las piezas estructurales. Esto también permite tener un mayor alcance llegando a lugares alejados o de difícil acceso. Finalmente

se puede contemplar una disminución de costos en la cimentación por el bajo compromiso estructural de las viviendas en madera.

Las principales ventajas de tener una política de construcción de viviendas sociales en madera son:

- **Materia prima renovable:** la madera es materia natural renovable que se puede sustituir de forma natural a mayor velocidad con la que se consume. Se produce en bosques forestales que son renovables con una gestión forestal sostenible, por lo que su aprovechamiento es perdurable y no se agota.
- **Prácticamente se utiliza el 90% de cada árbol que se corta:** los residuos derivados de la fabricación de productos de madera se pueden utilizar para fabricar productos de madera encolados, perfiles laminados o tableros, entre otros.
- **La energía de fabricación inicial de la madera es menor a otros materiales para la construcción:** La energía que se consume en todo el proceso desde su formación, crecimiento, corte, transporte y fabricación es inferior a la de otros materiales de construcción. Además, una gran parte de la energía utilizada en la fabricación de productos, alrededor de un 50%, se puede generar con los residuos generados durante su fabricación (polvo, aserrín, astillas, virutas, restos de productos, etc.).
- **Fácil desmontaje de los componentes de elementos de madera:** las viviendas de madera son fáciles de desmontar y las partes integradas no pierden su valor, lo que las hace reutilizables en otras aplicaciones. Estos materiales no requieren demolición.

En países del mundo con amplia experiencia y tradición en el uso de la madera, como Canadá y los Estados Unidos, la construcción de casas con estructura de madera ha evolucionado de forma paralela a otras formas de construir, fundamentalmente en vivienda. Esta evolución en la construcción de casas con entramado de madera ha demostrado las numerosas ventajas que superan largamente a los inconvenientes que pueden tener estos sistemas.

Por otra parte, además de la importancia de introducir a la madera como principal material de construcción para viviendas es necesario adaptar los sistemas constructivos en función de la eficiencia energética, lo cual traerá menores impactos en términos ambientales pero además contribuirá a mejorar la economía en el funcionamiento cotidiano de estos hogares al reducirse los costos de la energía.

La Eficiencia Energética en la arquitectura de las viviendas, pone en consideración la relación entre la construcción que se proyecta y las características de sus beneficiarios

y el lugar en el que se inserta. El correcto desempeño térmico y energético del proyecto, debe ser consecuencia de su adaptación a las características climáticas, culturales, tecnológicas y socioeconómicas del lugar donde se emplaza.

Por este mismo motivo es intención de este proyecto introducir entre las finalidades del Consejo Nacional de la Vivienda la de "Elaborar propuestas de soluciones habitacionales y viviendas sustentables que incluyan diseños y construcciones adaptadas al clima y la topografía de acuerdo a las clasificaciones bioclimáticas de cada región". Es necesario que el estado incluya en su política de viviendas todas las aristas relativas a optimizar las condiciones de habitabilidad de las viviendas sociales, reduciendo los costos energéticos y económicos.

A su vez este consejo debe analizar y promover ideas en relación a otros aspectos a considerar, como la habitabilidad y confort de la vivienda social, garantizar condiciones adecuadas y satisfactorias de habitabilidad y la necesidad de disminuir costos (de inversión, de mantenimiento, de confort), reducir tiempo de construcción, entre otros.

Si tenemos en cuenta los datos del último CENSO queda en evidencia que las necesidades habitacionales siguen marcadas por un claro déficit a pesar del aumento de la construcción de viviendas en los últimos 12 años. Aunque se edificaron 4 millones de unidades este déficit habitacional no logra reducirse, y está caracterizado por mantenerse constante en términos cuantitativos pero reduciéndose la calidad de las viviendas y las construcciones que se llevaron adelante.

Los datos provisionales del Censo 2022 registraron 17.780.210 viviendas en todo el país, un incremento del 28,5% con respecto a los datos relevados en el Censo 2010, cuando se registraron 13.835.751 viviendas. En la misma década la población argentina creció un 14,8% (de más de 40 millones de habitantes en 2010 aumentó a más de 46 millones en 2022) y las viviendas se incrementaron en un total de 4 millones de unidades.

El déficit habitacional actual es alto y ha persistido durante años lo cual se transforma en un gran desafío para las políticas de viviendas que llevan adelante los gobiernos nacionales y provinciales, donde es necesario adoptar nuevas estrategias y técnicas constructivas que permitan el aprovechamiento de todos los recursos disponibles, tanto económicos como primarios.

Por otra parte es necesario tener en cuenta que la sociedad busca cada vez más alternativas que le permitan acceder a una vivienda, lo cual muchas veces conduce a la población a habitar viviendas que no son de la calidad que necesitan. Si los gobiernos buscan aportar soluciones es necesario innovar y sumar alternativas que frenen la construcción por fuera del mercado o del alcance del estado.

No propongo el presente proyecto como una solución definitiva a las necesidades de techo y vivienda de la sociedad argentina pero si como una alternativa viable para la construcción, que además, como política productiva e industrial permite el valor agregado de la madera como recurso primario.

Es por estas razones y las que expondré al momento de su tratamiento que solicito a mi pares, me acompañen en la presente iniciativa.



DR. EDUARDO A. VISCHI
SENADOR NACIONAL