

Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires,

sancionan con fuerza de

LEY

Artículo 1º: Institúyase en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, el Programa **Subsidio a la tasa de interés** que se regirá con los alcances establecidos en la presente ley y las normas reglamentarias que se dicten en consecuencia, cuyo objetivo es facilitar el acceso a un sistema de créditos hipotecarios con tasas de interés bajas para la adquisición de la vivienda única y el primer lote con el mismo destino.

Artículo 2º: El subsidio, objeto del programa, consiste en el pago que hará el Gobierno Provincial a la entidad financiera, a través del Ministerio de Economía, a nombre del beneficiario, con el fin de disminuir la cuota que paga sobre su crédito hipotecario en el componente tasa de interés.

Para ello se subsidiará la diferencia en puntos entre la tasa BADLAR -que resulta del promedio simple del relevamiento diario de las tasas de interés por depósitos a plazo fijo de más de un millón de pesos pagadas por bancos privados que comunica el BANCO Central de la Republica Argentina - y la tasa aplicable al crédito hipotecario correspondiente.

Artículo 3º: Serán beneficiarios de este régimen, las personas físicas con domicilio legal en la provincia de Buenos Aires que accedan a créditos hipotecarios destinados a la adquisición de la vivienda familiar única o al primer lote de terreno para el mismo destino.

Artículo 4º: Este beneficio sólo aplica para créditos que respalden la compra de vivienda propia cuya superficie no supere los sesenta (60) metros cuadrados o de lotes de terreno con igual destino de hasta quinientos (500) metros cuadrados.

Artículo 5º: El Banco de la Provincia de Buenos Aires será la institución financiera que otorgue los préstamos para la vivienda única, creando al efecto un área de crédito específica destinada a operar este programa de financiamiento.

El Banco ofrecerá una línea de créditos hipotecarios a 20 años para la adquisición de vivienda o lote de terreno único, ajustada con una tasa de interés subsidiada parcialmente por la Provincia, hasta el límite porcentual de la tasa BADLAR.

Artículo 6º: Dispóngase la creación del **Fondo de Subsidio Intereses Hipotecarios** con destino al sostenimiento financiero del Programa planteado en el artículo 1º, con la



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

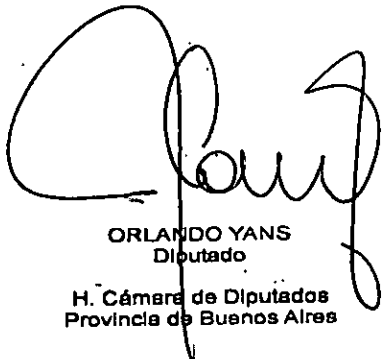
finalidad de subsidiar la tasa de interés que deban abonar los interesados por las líneas crediticias orientadas a la adquisición de la primera y única vivienda o lote de terreno.

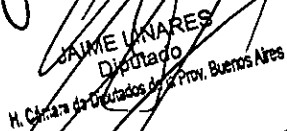
Este Fondo se integrará con recursos propios aportados por la Provincia de Buenos Aires. Para ello la autoridad de aplicación formulará los requerimientos presupuestarios que estime pertinentes.

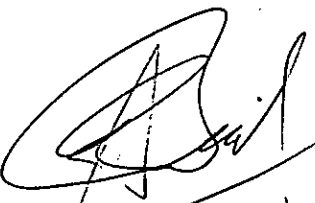
Facultase al Ministerio de Economía a establecer el tratamiento presupuestario y/o financiero de los fondos a que se refiere el presente artículo.

Artículo 7º: Será autoridad de aplicación de la presente Ley el organismo que el Poder Ejecutivo determine en su reglamentación.

Artículo 8º: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

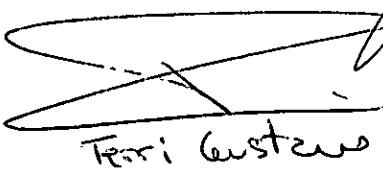

ORLANDO YANS
Diputado
H. Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

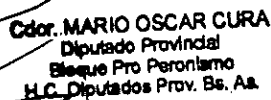

JAIME LINARES
Diputado
H. Cámara de Diputados de la Prov. Buenos Aires

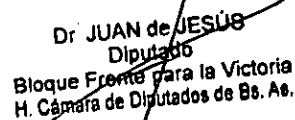

ABEL BÜL
Diputado Provincial
Bloque GEN-PS
H.C. Diputados Prov. Bs. As.

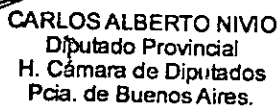

JULIO GARRO
Diputado
Bloque PRO-PERONISMO
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.

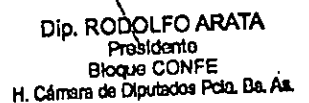
C.P.N. JUAN A. GOBBI
Vicepresidente III
H. C. Diputados Pcia Bs As

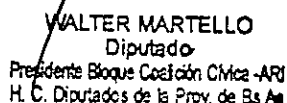

Ferrí Custero

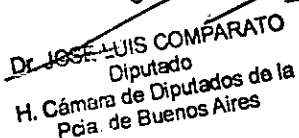

Cdr. MARIO OSCAR CURA
Diputado Provincial
Bloque Pro Peronismo
H.C. Diputados Prov. Bs. As.

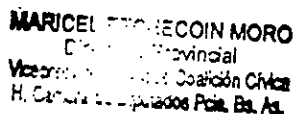

Dr. JUAN de JESÚS
Diputado
Bloque Frente para la Victoria
H. Cámara de Diputados de Bs. As.

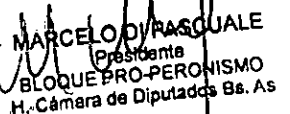

CARLOS ALBERTO NIVO
Diputado Provincial
H. Cámara de Diputados
Pcia. de Buenos Aires.

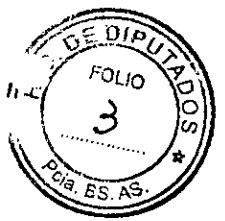

Dip. RODOLFO ARATA
Presidente
Bloque CONFE
H. Cámara de Diputados Pcia. Bs. As.


WALTER MARTELLO
Diputado
Presidente Bloque Coalición Cívica -ARI
H. C. Diputados de la Prov. de Bs As


Dr. JOSÉ LUIS COMPARATO
Diputado
H. Cámara de Diputados de la
Pcia. de Buenos Aires


MARICEL PONCEOIN MORO
Diputada Provincial
Vicepresidente Bloque Coalición Cívica
H. Cámara de Diputados Pcia. Bs. As.


MARCELO DI PASQUALE
Presidente
BLOQUE PRO-PERONISMO
H. Cámara de Diputados Bs. As



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

FUNDAMENTOS

La Constitución Provincial reconoce a los bonaerenses, en su artículo 36 el derecho social a la vivienda, entre otros, donde establece que la Provincia debe **promover el acceso a la vivienda única.**

La vivienda constituye un factor determinante de desarrollo social y económico, en la medida que posibilita la disminución de la pobreza, la reactivación de la economía y la generación de empleo.

La idea de la vivienda propia siempre está presente en los proyectos de vida de los argentinos, pero este sueño es cada vez más difícil de concretar por diversas razones, entre ellas por el complicado acceso al crédito hipotecario, por los elevados precios de los departamentos y casas, y por la inexistencia de instrumentos para ahorrar, obligando a la mayoría a elegir otras opciones más viables que la compra de un inmueble, es decir que se prefiere alquilar.

En la mayoría de los créditos hipotecarios es necesario un ahorro previo ya que se financia entre el 70% y el 90% del valor de inmueble, a 20 años de plazo y con una cuota inicial que en promedio es tres veces mayor a la suma que se paga por un alquiler de un inmueble con las mismas características. Hoy la gente toma créditos a tasa fija del 17 o 18%, costo financiero total 21%, pero no puede acceder al monto que necesita para comprar una vivienda de 40, 50 o 60 mil dólares. Así como existen productos considerados de lujo para los argentinos, el dinero a largo plazo es precisamente esto, un bien escaso con un precio elevado.

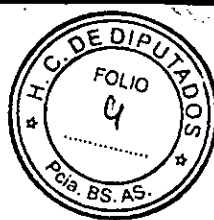
La vivienda es el bien más costoso que la mayoría de la población puede aspirar a adquirir, por eso el financiamiento debe garantizar cuotas de amortización ajustadas al ingreso de la familia, amplios plazos y requiere un sistema de financiación propicio, confiable y sostenible.

El crédito hipotecario aparece con una asignación pendiente para facilitar el acceso a la vivienda propia en medio de un déficit habitacional que afecta al 25% de la población del país, panorama que no mejoró en los últimos años y que incluso se profundizó.

Después de que los créditos al consumo y a las empresas hayan crecido por encima del 35% en los últimos años, la imposibilidad de la clase media de acceder a inmuebles propios crece por la alta inflación y los costos de las viviendas complicando el acceso a los créditos hipotecarios.

La banca pública tiene el deber de ser el impulsor de créditos a una baja tasa y largo plazo, facilitando el acceso a la primera vivienda o al primer lote, apuntando a quienes quieren establecer su residencia en nuestra provincia que, de otra manera, no podrían adquirir.

El negocio bancario se desarrolla con los depósitos que realizan los ahorristas y la generación de los diferentes tipos de préstamos que toman consumidores y empresas. Existen diferentes valores de referencia que permiten realizar cierta aproximación del costo que tienen los depósitos para los bancos. La más conocida es la tasa BADLAR, la cual refleja el promedio de tasa que se paga a ahorristas por depósitos a plazo fijo de 30



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

a 35 días y de más de un millón de pesos, que ronda en promedio el 11%. Hoy la tasa BADLAR suele ser referencia para celebrar contratos de préstamos de mediano plazo.

La propuesta de este proyecto es que se instrumente un programa de subsidio de tasas de interés hipotecario con ese destino que resulten accesibles para los tomadores, subsidiando la porción de la tasa de interés aplicable hasta el porcentual de la tasa BADLAR.

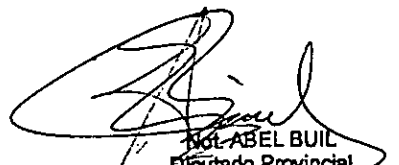
Se entiende que es el Banco de la Provincia de Buenos Aires quien debe llevar adelante la presente política pública. El Banco debe preocuparse no solo por su solvencia o su desenvolvimiento como una entidad participante del mercado financiero, sino que debe ser un instrumento al servicio del progreso de la sociedad en su conjunto. Posee capacidad institucional para instrumentar un programa de este tipo ya que existen programas de subsidio de tasas destinados a subsidiar créditos a empresas agropecuarias y a Pymes.

La población paga un alquiler que podría ser similar a la cuota de un crédito hipotecario, sin embargo no existe una estrategia por parte de los bancos para financiar a esa franja de la población que tiene recursos para pagar una cuota porque tal vez no cumple con las condiciones para acceder a un préstamo

No es necesario que el Estado construya viviendas, sino que puede ayudar a pagar las cuotas a través de un subsidio explícito. El Estado debe subsidiar no sólo a los de menores recursos sino a todos los que necesiten.

Cabe agregar que la industria de la construcción ha sido uno de los pilares que ha contribuido al sostenido crecimiento de la economía a lo largo de estos años, junto con los bancos, la industria automotriz y el agro, pero se observa que las obras no necesariamente se destinaron a la vivienda permanente de los amplios sectores de la población sin techo, sino que fueron construidos para dueños que lo destinaron al alquiler. A su vez los constructores quieren mantener este protagonismo pero necesitan reorientar sus esfuerzos a este sector que por ahora tiene la entrada taponada por no calificar en la famosa relación *cuota/ingreso*.

Porque es cada vez mayor los actores que reclaman medidas como ésta para lograr que hogares medios y bajos accedan a préstamos a tasa subsidiadas para alcanzar su vivienda propia, gracias a un menor costo de la financiación, el cual se traduce en cuotas más bajas, por ello solicito a los señores Legisladores que acompañen el presente proyecto de Ley.


ABEL BUIL
Diputado Provincial
H. Cámara de Diputados Prov. Bs. As.