EXPTE. D- 2693 /14-15

Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

H.C. DE DIPUTADOS FOLIO 1 Prov. Bs. As.

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires sancionan con fuerza de

LEY

Articulo 1°.- Régimen especial: Establecer un régimen especial de tratamiento impositivo y de tasas provinciales, a fin de facilitar la celebración de los actos escriturarios necesarios para la aplicación del programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (PRO.CRE.AR) en todo el ámbito de la provincia de Buenos Aires.-

Artículo 2°.- Duración: El presente régimen regirá hasta el 31 de Diciembre del año 2015.-

Artículo 3°.- Adhesión: La Provincia de Buenos Aires ratifica su adhesión en todos sus términos al Artículo 8° del Decreto Nacional 902/2012.-

Artículo 4°.- Eximición al Fondo Fiduciario: Exímase al Fondo Fiduciario Publico, denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (PRO.CRE.AR.) y a su administrador Fiduciario, Banco Hipotecario S.A., en

H.C. DE DIPUTADOS FOLIO 2 Pcia. Bs. As.

sus operaciones relativas al programa citado en el artículo 1°, de todos los impuestos y tasas de la Provincia de Buenos Aires.

Artículo 5°.- Actos Escriturarios: Estarán exentos del pago del impuesto a los sellos y a la transmisión gratuita de Bienes los actos jurídicos y sus correspondientes Escrituras Públicas, que se celebren para adquisición de vivienda, adquisición de terrenos sobre los que se erigirán las viviendas e hipotecas en garantía de los préstamos que se otorguen. La exención abarca a todas las partes intervinientes.

Artículo 6°.- Honorarios profesionales: Los honorarios profesionales de los Escribanos intervinientes en la celebración de los contratos, de las tareas que desarrollen los Arquitectos, Ingenieros y Agrimensores podrán reducirse en hasta un 50% de las escalas vigentes al momento de aprobarse la presente Ley. Quedan especialmente incluidos los que se deriven de la autorización de los actos notariales, todos los diligenciamientos ante las oficinas públicas, estudios de títulos, elaboración de reglamentos de propiedad horizontal, proyectos y dirección de obras, confección de cédulas catastrales y confección de planos de obra, propiedad horizontal y de subdivisión. Las obligaciones de aportes previsionales en todos los casos guardarán una disminución de la misma proporción. Igual tratamiento tendrán las comisiones y aportes que corresponde realizar a los Corredores Públicos Inmobiliarios que intervengan en la operación.

Artículo 7°.- Renuncia: Los profesionales que renuncien a percibir sus honorarios mínimos en hasta el 50 % deberán manifestarlo en forma fehaciente ante el colegio profesional que los agrupe, en este se confeccionará una lista que se pondrá en conocimiento expreso del Banco Hipotecario S.A. y del público en general. La entidad financiera queda habilitada para informar sobre la misma a los requirentes de créditos.

H.C. DE DIPUTADOS FOLIO 3 Pcia. BS. AS.

Articulo 8°.- Tasas: Todos las constancias y certificados que deban tramitarse ante las oficinas públicas, a los fines de concretar las operaciones crediticias vinculadas con el plan PRO.CRE.AR, abonarán los aranceles mínimos previstos, no obstante se le dará el trámite al que se refiere el artículo siguiente. Quedan incluidos expresamente el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, la Dirección Provincial de Catastro y la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA).

Artículo 9°.- Trámites con tratamiento de urgente: Todos los trámites ante los organismos públicos deberán canalizarse con el carácter de urgente y los documentos llevarán un sello que así lo indique, con expresa mención del número de la presente Ley.

Artículo 10°.- Escribanía General de Gobierno: Las operaciones de crédito hipotecario y los demás actos notariales necesarios para acceder a su vivienda, en el marco del programa PRO.CRE.AR, que beneficien a familias de ingresos inferiores a $ 15.000 podrán concretarse a través de la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Bs. As., la que actuará en forma gratuita. El beneficiario deberá optar expresamente por esta alternativa.

Artículo 11°.- Régimen de regularización de impuestos: Se autoriza a la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires a establecer un régimen de facilidades de pago por deuda en el impuesto Inmobiliario relacionada con bienes objeto de créditos hipotecarios PRO.CRE.AR, permitiendo que con la constancia de acogimiento al mismo se celebren los actos pertinentes y se libere al Notario de la responsabilidad de retención.

Artículo 12°.- Municipios: Se invita a los Municipios de las Provincia de Buenos Aires a adherir a la presente ley y reducir en similares proporciones las tasas y

H. C. DE DIPUTADOS
FOLIO
4
Pcia. Bs. As.

derechos a los que tuviere derecho y originados en operaciones del programa PRO.CRE.AR.

Artículo 13 °.- Derogación: Deróguese la Ley 14423.

Articulo 14 °.- Comuníquese al Poder Ejecutivo Provincial

Articulo 14 °.- De forma.

Lic. MARCELO TORRES
Diputado Provincial
Bloque Frente Para la Victoria
H.C. Diputados de la Pcia. Bs. As.

GUSTAVO GABRIEL DI MARZIO
Diputado
Bloque Frente para la Victoria
H. C. Diputados de la Pcia. de Bs. As.

LUIS FERNANDO NAVARRO
Presidente
Bloque Frente para la Victoria
H. C. Diputados Pcia. Bs.As.

PATRICIA CUBRIA
Diputada
Bloque Frente para la Victoria
H.C. Diputados de la Pcia. de Bs. As.

JOARINA NAZABAL
Diputada
Bloque Frente para la Victoria
H. C. Diputados Pcia. Bs. As.

H.C. DE DIPUTADOS
FOLIO
5
Pcia. Bs. As.

FUNDAMENTOS

El artículo 14 bis de la Constitución Nacional de la República Argentina determina que el Estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter integral. Entre sus componentes se incluye el acceso a una vivienda digna.

Este mismo artículo de la Constitución incorpora a la vivienda dentro del concepto integral de seguridad social, en un todo de acuerdo con la Organización Internacional del Trabajo (OIT), que define entre las prestaciones familiares de la Seguridad Social a la vivienda. Así también, el concepto de Piso de Protección Social, definido por organizaciones como la ONU, la OIT y la Organización Mundial de la Salud refleja una extensión de los sistemas de seguridad social orientada a que diversos organismos públicos actúen en forma coordinada para garantizar todos los derechos sociales, entre los que se incluye la vivienda.

En el año 2012, y con la finalidad de facilitar el acceso a una vivienda propia a los distintos estratos sociales de la población y la generación de empleo como políticas de desarrollo económico y social, el Gobierno Nacional dictó **el Decreto 902/12,** mediante el cual creó el **"Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (PRO.CRE.AR.)".**

En el marco de dicho Programa y para alcanzar los objetivos propuestos, puso en marcha instrumentos financieros e impulsó líneas crediticias para no sólo estimular la construcción sino también dinamizar sectores productivos claves para la generación de empleo.

A tal efecto, y para atender el desarrollo de proyectos urbanísticos e inmobiliarios destinados a familias, así como para otorgar créditos para la adquisición o para la construcción de viviendas familiares únicas y permanentes, constituyó un Fondo Fiduciario con recursos públicos (con una duración de treinta años a partir de su constitución) y encomendó al Banco Hipotecario S.A. (continuador del ex Banco Hipotecario Nacional) la administración del mismo en carácter de Fiduciario.

En este contexto, cabe mencionar que para operativizar y agilizar la toma de decisiones de dicho fondo, se creó un Comité Ejecutivo cuya misión es fijar las condiciones, impartir instrucciones y/o autorizar en forma previa las actividades a cargo del Fiduciario, y efectuar su seguimiento.

H.C. DE DIPUTADOS FOLIO 6 Pcia. Bs. As.

El Programa tuvo como meta inicial otorgar 100.000 créditos para la construcción de viviendas durante el período 2012-2013. Asimismo, también se ha planteado como meta la incorporación progresiva de otros 100.000 créditos cada año, hasta llegar al 2016, llegando finalmente a financiar un total de 400.000 viviendas nuevas, como señala la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES).

Ahora bien, el Artículo 8 del Decreto del Poder Ejecutivo Nacional 902/12, expresa: "Artículo 8°.- Exímase al FONDO y al FIDUCIARIO, en sus operaciones relativas al FONDO, de todos los impuestos, tasas y contribuciones nacionales existentes y a crearse en el futuro. Se invita a las PROVINCIAS y a la CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES a adherir a la eximición de todos los tributos aplicables en su jurisdicción en iguales términos a los establecidos en el párrafo anterior."

Es por ello que la Provincia de Buenos Aires sanciono la Ley 14.423 accediendo a la adhesión propuesta por el artículo 8 del Decreto Nacional 902/12. Introdujo además, otra directiva en dicha ley, consistente en extender el beneficio de exención impositiva a los adjudicatarios de créditos. No obstante este esfuerzo, entiendo que es imprescindible redoblarlo para lograr el objetivo que lo impregna. Así propongo dictar una Ley especial cuya vigencia en el tiempo esta acotada hasta el 31 de Diciembre del año 2015. En esta nueva Ley se procura definir y delimitar con precisión un conjunto de beneficios al que accederán los adjudicatarios, así podrán estos últimos no solo conocer los alcances de los mismos sino hacerlos valer ante quien corresponda.

En lo que a **legislación comparada** respecta, otras Provincias sancionaron leyes de este estilo a saber: Santiago del Estero a través de la Ley 7.095; Tierra del Fuego Ley 924; La Pampa; Entre Ríos; Santa Fe, asimismo sucede en distintos Municipios del país como Rosario, Malabrigo, Santa Fe, Reconquista, Villa Gobernador Gálvez, Bovril, incluso en la Provincia de Buenos Aires tales como: La Plata, Tigre, Tandil, Junín, General Madariaga, entre otros.

Creemos muy importante en este momento acompañar medidas que coadyuven a lograr el sueño de una vivienda propia, apunten a la inclusión social, a la generación de empleo y con ello al crecimiento de nuestra querida Provincia.

Esta medida provincial tiende a abaratar el costo que tiene la operatoria: cualquier persona que haya sido beneficiada, no tendrá que pagar el impuesto de sellos o sólo la tasa mínima por servicio administrativo que prestan los organismos del estado provincial.

H.C. DE DIPUTADOS FOLIO 7 PCIA. BS. AS.

Este programa está financiado por un fondo fiduciario, por lo cual se declara exento de ingresos brutos y de sellos a éste, así como los inmuebles que se adquieran con sus recursos, para luego pasar a nombre de los adjudicatarios.

La medida fiscal tiende a fortalecer esta operatoria, la experiencia fáctica nos permite concluir que la inmensa mayoría de las operaciones se realizan bajo la modalidad "libre de todo gasto", y de esta manera el costo impositivo recae sobre el comprador-beneficiario y por esta vía se distraen recursos de su destino principal que es costear la construcción de la vivienda única de la familia o el pago de su precio. Como efecto multiplicador directo que tiene esta inyección de dinero en el ámbito provincial, se genera una gran movilidad en cuanto a los recursos, los cuales quedan en la provincia.

La práctica escrituraria impone la necesidad de contar con tramites urgentes para la concreción de las operaciones, especialmente ante el Registro de la Propiedad Inmueble y las oficinas catastrales, se propone en el mismo sentido colaborativo dar esta celeridad a todos aquellos relacionados con el PRO.CRE.AR y en contraprestación recibir el pago de tramite simple.

También se convoca los Municipios y profesionales intervinientes en las distintas incumbencias que se requieren en el marco del Procrear, a estos se les permite temporariamente y en forma excepcional percibir un honorario mínimo, inferior en un 50%, del previsto por las leyes de orden público sobre la materia, dándole igual tratamiento a los aportes previsionales que estuvieren relacionados. Siempre esta disminución estará precedida por una manifestación voluntaria ante el Colegio Profesional que lo nuclea. Los Municipios en los que se otorguen las operaciones crediticias son invitados a realizar también un esfuerzo para cumplir el mismo objetivo: facilitar a las familias beneficiarias de acceder al sueño de la casa propia, o generar las mejoras que sean necesarias a su vivienda preexistente;

Por último se propone admitir la intervención de la Escribanía General de Gobierno en casos excepcionales y al ARBA la implementación de un plan de pagos especial para posibilitar la concreción de las escrituraciones, sobre inmuebles con deudas, generándose un plan de financiación acorde.

Así entonces, en este especial momento que atraviesa la economía nacional, acechada por los intereses trasnacionales y la de sus socios locales, la imperiosa necesidad de aumentar el esfuerzo en aras de lograr mantener la actividad económica y el derecho a la

H.C. DE DIPUTADOS
FOLIO
8
Pcia. BS. AS.

vivienda de su población, solicitamos a las Sras. y Sres. Diputados nos acompañen con su voto favorable en la consideración del presente Proyecto de Ley.

LIC. MARCELO TORRES
Diputado Provincial
Bloque Frente Para la Victoria
H.C. Diputados de la Pcia. Bs. As.

GUSTAVO GABRIEL DI MARZIO
Diputado
Bloque Frente para la Victoria
H. C. Diputados de la Pcia. de Bs. As.

LUIS FERNANDO NAVARRO
Presidente
Bloque Frente para la Victoria
H. C. Diputados Pcia. Bs.As.

KARINA NAZABAL
Diputada
Bloque Frente para la Victoria
H. C. Diputados Pcia. Bs. As.