



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:** Facúltese al Banco de la Provincia de Buenos Aires a instrumentar una línea de Crédito Hipotecaria para Vivienda única con destino Social ESPECÍFICO.

**Artículo 2º:** El monto máximo destinado para cada préstamo no podrá exceder el máximo de pesos setecientos cincuenta mil (\$ 750 mil). Los fondos que serán destinados por el Banco Provincia de Buenos Aires para fondear esta línea crediticia será el equivalente al quince por ciento (15%) de los depósitos del sector privado según resulte del Balance de la entidad al 30 de junio de 2015.

**Artículo 3º:** Dicho cupo podrá ser aplicado a la normativa exigible del BCRA para préstamo para la inversión productiva según Comunicación "A" 5571 de dicho ente. (6% de los depósitos del sector privado).

**Artículo 4º:** Las características particulares de esta línea será la siguiente: La tasa de interés deberá ser fija del quince por ciento (15%) a lo largo de los doscientos cuarenta (240) meses de duración del préstamo, sin considerar otros gastos inherentes al préstamo que correrá por cuenta del Banco en carácter de bonificación y que el banco podrá deducir del impuesto a las ganancias.

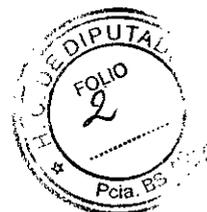
El máximo a otorgar por cada préstamo será del noventa (90%) de la tasación del inmueble que se fuera a adquirir, debiendo cubrir el diez por ciento (10%) restante el solicitante pudiendo optar entre hacerlo en efectivo al momento de la adquisición de la vivienda, o efectuando un ahorro previo, mediante la constitución de un plazo fijo mensual y acumulativo por el término de doce meses de igual cuantía al importe de la cuota mensual ajustada hasta cubrir el diez por ciento (10%) de la totalidad del crédito en el mismo Banco Provincia.

**Artículo 5º:** Los destinatarios de esta línea solo podrán ser: Jóvenes de entre 25 y 39 años, para compra de Vivienda Única, para discapacitados acreditados por el Ministerio de Salud de la Provincia de Buenos Aires bajo el Certificado Único de Discapacidad (CUD) o Mujeres que acrediten ser jefas de hogar con hijo a cargo también bajo concepto de vivienda única.

**Artículo 6º:** En caso de producirse algún atraso o mora en el futuro pago de las cuotas correspondientes a de estos préstamos solo por causa de



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*



desempleo permanente (hasta 24 meses consecutivos o temporarios menor a ese plazo) el Banco de la Provincia de Buenos Aires deberá contemplar, dentro del marco legal vigente, el estiramiento del plazo otorgado inicialmente, con flexibilidad de hasta un máximo de diez (10) años adicionales según cada caso, de modo de evitar caer en mora evitando el correspondiente previsionamiento de parte de la entidad bancaria y la pérdida de la propiedad de parte del beneficiario del crédito.

**Artículo 7º:** Facultase a cada municipio a otorgar un "subsidio extraordinario" para aplicar exclusivamente a esta línea crediticia especial. El mismo podrá consistir en subsidiar hasta un treinta por ciento (30%) de la cuota mensual del préstamo del adquirente. Dicho beneficio aprobado por el municipio deberá ser gestionado por el demandante a fin de entregarlo al Banco al momento de gestionar el crédito. A su vez, el Banco dispone de esa acreencia de parte del municipio para ser aplicado a cancelar hasta un treinta por ciento (30%) del valor de la cuota mensual. Mensualmente el Banco de la Provincia de Buenos Aires está facultado a reclamar el pago de dicho treinta por ciento (30%) correspondiente a esa cuota, al municipio respectivo. Este podrá otorgar dicho subsidio solo a aquella persona beneficiaria que compre una propiedad en dicha localidad y que responda a las características ya mencionadas en el artículo 5º de la presente ley.

**Artículo 8º:** La puesta en vigencia de esta ley no podrá exceder del 30 de Diciembre del presente año 2015, manteniendo su vigencia y facultando a las autoridades del Banco de la Provincia de Buenos Aires a considerar un cambio en la tasa de interés una sola vez al año informando a la Comisión de Presupuesto y Hacienda de esta Cámara una vez que se presente a conformidad del Presupuesto anual del Banco.

**Artículo 9º:** De forma.

  
MOREAU CECILIA  
Diputada,  
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*



## **FUNDAMENTOS**

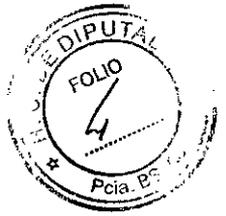
El modesto desempeño histórico del sector de la vivienda, fruto de las debilidades en la instrumentación de las diversas políticas aplicadas, junto a un contexto macroeconómico desfavorable, plantea la necesidad de revisar las políticas públicas con el fin de incrementar la eficacia y la eficiencia de la gestión habitacional. La Provincia de Buenos Aires arroja un déficit habitacional creciente (1.586.998 hogares) un 30% aproximadamente que requiere de una política de Estado sería estructural y de largo plazo.

Un aspecto esencial es el desarrollo de instrumentos que permitan al sistema bancario dinamizar el financiamiento y extenderlo. Otro aspecto complementario y vinculante es el aporte sustantivo y sustentable de recursos que debe proveer el Estado de modo de poder alcanzar mayores niveles de financiamiento para la vivienda con destino a los sectores de menores ingresos. Asimismo, es importante clarificar y precisar los objetivos de los programas habitacionales en función de las carencias objetivas que se presentan y apuntar a una mayor complementación entre las políticas habitacionales y aquellas políticas sociales tendientes a aliviar la pobreza y lograr una más justa distribución de la riqueza.

Al igual que en otros países de la región, el financiamiento para la vivienda se constituye en una herramienta crucial en la búsqueda de reducir el déficit habitacional. Las dificultades por las que suelen atravesar los diversos grupos sociales a la hora de obtener financiamiento para la adquisición de su vivienda permanente, ha llevado a que dicha demanda no pueda quedar en manos de la asignación que efectúe el mercado, requiriendo entonces una activa participación del Estado que ha resultado insuficiente para intentar resolverla. La regresividad en la distribución de la riqueza se constituye en un punto crítico a la hora de evaluar las posibilidades de acceso de los sectores de menores recursos a la adquisición de la vivienda propia. Inexorablemente estos destinan una alta ponderación de sus ingresos a la alimentación, resignando la posibilidad de aplicar una parte de ellos a la compra de una vivienda, además que sus integrantes no son sujetos de crédito para el mercado bancario, por no



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*



disponer de los ingresos mínimos suficientes y por no reunir otras condiciones requeridas por estas entidades.

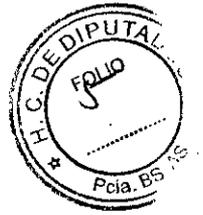
El rol de la banca pública en el desarrollo de la política habitacional argentina ha sido relevante desde comienzos del siglo pasado. Desde su aparición en 1886, el Banco Hipotecario Nacional (BHN), conjuntamente con las actividades emprendidas en la materia por el Banco de la Nación Argentina, y años más tarde por el Banco de la Provincia de Buenos Aires y el de la Ciudad de Buenos Aires, constituyeron un pilar en el financiamiento para la adquisición de la vivienda, pero siempre dentro de los márgenes característicos de los países en desarrollo, y con las restricciones propias de cada etapa de la evolución de la economía argentina. El principal Banco de plaza en materia de crédito hipotecarios ha sido históricamente el Banco Hipotecario S.A.. Tras su privatización en la década del noventa ha perdido incidencia y tras la crisis de los años noventa ha retomado un rol activo de la mano del Plan PROCREAR. Con información al 30 de noviembre de 2014 –último balance- los préstamos hipotecarios (incluye garantías para préstamos a empresas) representa el 15,1% el total de préstamos al sector privado y su cartera es del 4,8% del total de préstamos hipotecarios.

El Banco ante la inactividad de este segmento del negocio se volcó a otros préstamos de banca minorista y mayorista que le permitió sostener su actividad financiera. Cierto es también que no hubo una decisión de otorgamiento de líneas crediticias para la compra de vivienda a tasas conveniente e incluso perdió el liderazgo histórico que tuvo este banco en manos estatales ocupando en la actualidad el 4to lugar en el ranking de bancos, el cual es liderado por Banco Nación con el 41,2% Ciudad 13,7% y Provincia de Bs As con el 7,2% lo que habla a las claras que es la Banca Pública la más activa a la hora de financiar la compra de una vivienda.

Prácticamente los Bancos privados se han retirado del mercado del crédito hipotecario lo que implica un menor compromiso con las necesidades de financiamiento para la compra de vivienda. Si bien es cierto que no hay incentivos para los bancos para prestar a largo plazo, tampoco se observa de parte del gobierno "ideas" para que estas entidades se involucren más



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*



para asistir a segmentos de ingresos medios de la población en esta necesidad básica. La situación macroeconómica actual conspira decididamente con la posibilidad de un mayor acceso a la vivienda a través del crédito hipotecario, para amplias franjas de la población resulta la vía del mercado inaccesible.

En síntesis, para alcanzar un grado de desarrollo avanzado en materia de vivienda a través del crédito hipotecario resultaría necesario disponer de un entorno macroeconómico sostenible que se caracterice por bajos niveles de inflación, mayor crecimiento de la actividad económica con una equitativa distribución de la riqueza y menores niveles de informalidad y mayor calidad en el nivel de empleo. A pesar de ello, la Argentina, al igual que otras economías latinoamericanas, padece un déficit habitacional estructural que sobrepasa ampliamente las posibilidades de resolución a través de los mecanismos tradicionales de mercado empleados en los países desarrollados.

Por lo tanto, resultaría conveniente planificar e instrumentar por parte del Estado las políticas activas adecuadas que permitan ir resolviendo esta necesidad contemplando en el corto plazo aquellas medidas destinadas a la generación de recursos presupuestarios orientadas a satisfacer la demanda habitacional por encima del crecimiento vegetativo de la población.

En tal sentido, el Banco de la Provincia de Buenos debería tener un rol mucho más activo aún dentro del difícil marco macroeconómico, dando mayores soluciones a un tema complejo y que lo excede. El presente proyecto tiende a ir en esa dirección sabiendo de antemano que no es la solución final sino un aporte decidido de parte de una Banca Pública mucho más activa. Para ello se ha considerado al normativa vigente lanzada por el gobierno nacional a través de los préstamos de Inversión productiva, con una tasa accesible sabiendo que no es propósito de esta ley que el Banco Provincia gane dinero con esta línea crediticia sino que cumpla con un rol social determinante. Es precisamente por ello que se consideraron algunos beneficios teniendo como destinatarios algunos segmentos vulnerables. Del éxito de esta línea podrá constituirse en un puntapié inicial para un nuevo concepto de banca pública al servicio de la gente y no a la inversa como ha sucedido hace décadas en la Argentina postergada.



Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires



A continuación se esbozan algunos números que ilustran a las claras sectores vulnerables de la sociedad que deberían tener prioridad a la hora de obtener financiamiento crediticio para la compra de una vivienda:

I. Para jóvenes (25/39 años) 3.500.000 habitantes en ese rango en toda la provincia. Destinado a aquellos en busca de su primera vivienda. (5.000 Préstamos Anuales) Representa un universo de 8.907657 un 22,2 de la población total del país.

II. Discapacitados. (3.000 Préstamos anuales). La cantidad de discapacitados en la Argentina según el último censo de 2010 alcanza al 12,9% de los habitantes más de 5 millones. Son más mujeres que varones (14 a 11,7 por ciento), viven mayormente en áreas urbanas y la edad influye en su limitación, que aumenta a medida que envejece la población. La edad es un factor clave: a mayor edad, mayor incidencia de las DLP, que afectan a menos del 6 por ciento de la población entre 0 y 39 años, unos 306 mil personas. En el caso puntual de la Provincia de Buenos Aires la cantidad de discapacitados inscriptos en CUD alcanzan unos 25.000.-

III. Mujeres Jefas de Hogares (7.000 préstamos anuales) La cantidad de mujeres jefas de hogar pasó de un 4,9% a un 34,5% en el mercado de trabajo argentino durante los últimos 50 años. En Argentina hay 4,2 millones de mujeres jefas de hogares. En la provincia de Buenos Aires el 34,8% de los hogares está a cargo de una mujer. Aquí se debe enfocar hacia aquellas beneficiarias con más hijos a cargo e ingresos en alrededor de \$ 10.000 en adelante. Se deberá contemplar para ello el aporte adicional "subsidio" sugerido de parte de los municipios a fin de poder hacer cargo a la cuota mensual estimada.

Para cualquiera de estos préstamos cada \$100.000 se estimó una cuota de \$1.332.

Por lo expuesto es que solicito a los Señores Legisladores la aprobación del presente proyecto de Ley.

MOREAU CECILIA  
Diputada  
H.C. Diputados Pcia. de Bs. A.