

*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: Crease el programa de créditos para la construcción, refacción y/o ampliación de viviendas únicas con destino a casa habitación.

Artículo 2º: Serán sujetos aquellas personas físicas que se encuentren en relación de dependencia, contratadas, autónomas y/o monotributistas cuyos ingresos por grupo familiar sean inferiores a \$ 25.000. También serán sujetos los ex combatientes de las Islas Malvinas que perciban Pensión Vitalicia.

Artículo 3º: Será condición la contratación por parte del beneficiario de un seguro de vida sobre saldo deudor, el cual se encontrará vigente durante todo el plazo del préstamo hasta su cancelación total.

Artículo 4º: Los préstamos para refacción podrán ser de hasta \$ 150.000 pesos y hasta 36 meses de plazo. Este monto podrá ser actualizado por la autoridad de aplicación en base al incremento que se produzca en ICC (Índice del Costo de la Construcción en el Gran Buenos Aires (ICC), base 1993=100). Este tipo de crédito no necesitará de garantía hipotecaria. Para poder acceder al mismo el sujeto no deberá ser titular de más de 1 (un) inmueble.

Artículo 5º: Los préstamos para la construcción podrán ser de hasta \$ 800.000 y hasta 120 meses de plazo, monto que podrá ser actualizado por la autoridad de aplicación en base al incremento que se produzca en ICC (Índice del Costo de la Construcción en el Gran Buenos Aires (ICC), base



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*



1993=100). Este tipo de crédito será con garantía hipotecaria. Para poder acceder al mismo el sujeto no deberá ser titular de más de 1 (un) inmueble. En caso de no poseer una propiedad a su nombre, al momento del otorgamiento deberá tener al menos un boleto de compra-venta en el cual se establezca la posesión de un inmueble para los fines propuestos en la presente ley y cumplimentar con el traslado de dominio en un tiempo que no podrá exceder de los normales y habituales para tal operatoria. La autoridad de aplicación podrá solicitar toda la documentación que considere pertinente a los fines del cumplimiento del presente requisito.

Artículo 6°: En ambas modalidades de préstamos, el saldo deudor se actualizará en base al incremento en los salarios de los trabajadores del estado de la Provincia de Buenos Aires, lo cual generará un reajuste en las cuotas a vencer, hasta la cancelación total del saldo pendiente actualizado.

Artículo 7°: Para la sumatoria de los ingresos del grupo familiar se considerará el de los esposos en el caso de que haya una sociedad conyugal legalmente establecida y en el caso de uniones convivenciales el de los integrantes de la misma. Para acceder al programa estos últimos deberán demostrar 2 años de convivencia real y efectiva. A su vez deberán presentar la documentación que establezca la autoridad de aplicación con el fin de cumplimentar los requisitos previos para la evaluación. Para las uniones convivenciales serán aplicables los artículos 509 a 528 del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina.

Artículo 8°: El beneficiario podrá cancelar anticipadamente su crédito, determinándose la deuda pendiente de pago al momento de efectuarse dicha cancelación anticipada

Artículo 9°: La relación **Cuota / Ingreso Grupo Familiar** deberá ser igual o inferior al 30%.

Artículo 10°: Autorízase al Poder Ejecutivo a realizar las modificaciones presupuestarias para dar financiamiento al presente programa.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*



Artículo 11°: En el caso de que la cantidad de individuos que cumplan con los requisitos para ser beneficiarios de un préstamo supere a la cantidad de préstamos a otorgar, la asignación del mismo se realizará por sorteo público entre todos los inscriptos.

Artículo 12°: Será autoridad de aplicación de la presente Ley el Banco de la Provincia de Buenos Aires.

Artículo 13°: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Artículo 14°: De forma.



AMENDOLARA MARIA VALERIU
Dip. Bloque FPV-PJ
H. C. Diputados Prov. Bs. As.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*



FUNDAMENTOS

Se somete a consideración de Vuestra Honorabilidad el proyecto de Ley que se adjunta para su sanción, mediante el cual se propicia la creación y otorgamiento de créditos hipotecarios para la construcción de viviendas únicas con destino a casa habitación de sujetos que posean ingresos inferiores a \$ 25.000 y de créditos para la ampliación o refacción de estructuras existentes sin garantía hipotecaria.

El objetivo es impulsar la construcción y solucionar problemas habitacionales de miles de familias bonaerenses. Indirectamente al incentivar el mercado de la construcción, se generan puestos de trabajo que colaboran con la disminución de la tasa de desempleo, ya que la construcción es una fuente importante de puestos genuinos de trabajo.

En la Provincia de Buenos Aires más de 3.144.000 personas sufren déficit habitacional, lo cual involucra a más de 780 mil hogares. Este programa no viene a solucionar el problema integralmente, pero contribuirá a que muchas familias que actualmente alquilan, tengan la posibilidad de tener su casa propia. Adicionalmente la modalidad de ampliación y/o refacción, permitirá a aquellas familias que se incrementaron en número y necesidades, la posibilidad de mejorar su calidad de vida habitacional haciendo la adecuación de la estructura que actualmente poseen a las necesidades actuales o futuras.

El sector de la construcción es uno de los más afectados por la paralización de la obra pública y por la imposibilidad de los privados de la concreción de proyectos debido a causas endógenas y coyunturales. En el mes de octubre de 2016, el Índice Construya presentó una variación interanual de - 19,8% y la variación anual acumulada es de - 14,6%, por lo cual tratar de revertir esta situación es otro de los objetivos del presente proyecto. Este índice, es elaborado por el Grupo Construya el cual es una iniciativa exclusivamente privada, que agrupa a once empresas líderes con el fin de promover en forma conjunta el crecimiento de la construcción,



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*



incentivando así el consumo de una amplia variedad de productos para la construcción, ampliación y refacción tanto de viviendas, industrias, comercios, y todo tipo de edificaciones

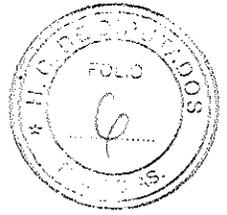
El monto máximo a otorgar en préstamos individuales es de 150 mil pesos en el caso de refacción/ampliación y de \$ 800 mil en el caso de construcción. Estos importes podrán ser incrementados por la autoridad de aplicación y basará su decisión en la variación del ICC. El Índice del Costo de la Construcción en el Gran Buenos Aires (ICC), base 1993=100, mide la evolución promedio del costo de la construcción privada de edificios destinados a vivienda en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y 24 partidos del conurbano bonaerense. Comprende cuatro índices: costo de la construcción privada de edificios destinados a la vivienda, costo de los materiales, costo de la mano de obra y costo de los gastos generales.

Con respecto al costo financiero total del préstamo, el mismo estará compuesto por los gastos administrativos que considere la autoridad de aplicación. La actualización de las cuotas estará vinculada directamente a la actualización en el salario de los trabajadores del estado provincial, y no con las modalidades de tasas fijas o variables que muchas veces generan problemas de insolvencia en los tomadores de créditos por provisiones por parte de los bancos en demasía y que al fin y al cabo no se corresponden con la realidad futura. De esta manera, al estar atado a una negociación paritaria de un gremio estatal, creemos que representará a la mayoría de las adecuaciones salariales, por lo cual la indexación que se generará por aplicación de la presente modalidad, difícilmente genere problemas de insuficiencia patrimonial en el tomador, que haga inviable el cobro por parte de estado o el pago por parte del beneficiario.

Dado que la cantidad de aspirantes que puedan cumplimentar los requisitos superará a la cantidad de préstamos a otorgar, la asignación se realizará por sorteo público en una fecha que deberá ser comunicada y publicitada oportunamente y con una antelación de al menos un mes a la fecha del sorteo, con el fin de otorgarle transparencia al proceso de

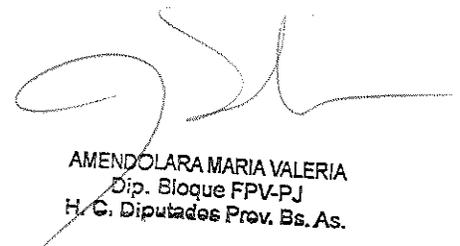


*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*



selección. El proceso de inscripción se realizará en un lapso de tiempo acotado y determinado por la autoridad de aplicación. A partir de la finalización del proceso de inscripción, se evaluará la documentación presentada por los interesados y se confeccionará una lista con los aspirantes con solicitud aprobada, siempre según requerimientos que establezca la reglamentación o la autoridad de aplicación de la presente.

Entendiendo que la temática planteada constituye una demanda muchas veces postergada, pero con un gran impacto en todas las familias de los municipios de la Provincia, solicito a los Señores Legisladores que acompañen la presente iniciativa.


AMENDOLARA MARIA VALERIA
Dip. Bloque FPV-PJ
H. C. Diputados Prov. Bs. As.