

Senado de la Nación  
Secretaría Parlamentaria  
Dirección General de Publicaciones

(S-0867/15)

## PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

Artículo 1º: La presente ley tiene por objeto optimizar el recupero de los fondos que se destinen a préstamos con garantía hipotecaria ya sea para la adquisición, reparación, ampliación o construcción de viviendas y que sean otorgados con fondos total o parcialmente aportados por el Estado Nacional transferidos a las Provincias, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o Municipios.

Artículo 2º: Las Provincias, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o Municipios que reciben los fondos que se refieren en el artículo primero y que adhieran a la presente ley deberán adecuar sus normativas a fin de implementar mecanismos de descuento en el recibo de sueldo por el total del valor de las cuotas de los créditos hipotecarios.

Dicho descuento se efectuará a los beneficiarios que revistan como agentes de la Administración Pública Nacional, Provincial o Municipal, centralizada, descentralizada, Entes Nacionales y Provinciales Autárquicos o sociedades con participación estatal mayoritaria en las que la Nación, Provincia o Municipio participe.

Artículo 3º: Lo dispuesto en el artículo anterior será de carácter voluntario para los beneficiarios de actuales planes de vivienda y/o créditos hipotecarios ya otorgados.

Artículo 4º: Cuando los beneficiarios previstos en el artículo segundo se encuentren en mora y pretendan refinanciar su deuda, el descuento en el recibo de sueldo será de carácter obligatorio y requisito principal para otorgar un plan de refinanciamiento de deuda. Cualquiera sea la forma de refinanciamiento que se otorgue; se realizará aplicando el cobro mediante descuento.

Artículo 5º: La retención mediante código de descuento será mensual, comprenderá el total de la cuota que corresponde al crédito otorgado y deberá ser depositada mensualmente en las cuentas de los órganos competentes en materia de vivienda en un plazo no mayor de quince (15) días corridos. En caso de incumplimiento la responsabilidad será del organismo que la retenga y se le aplicarán al funcionario a cargo del mismo las sanciones administrativas y penales correspondientes.

Artículo 6º: El Poder Ejecutivo Nacional creará un fondo estímulo el que será distribuido entre aquellas jurisdicciones que adhieran a esta ley conforme a los coeficientes establecidos en el artículo 5º de la Ley 24.464.

En el caso de existir excedentes en el fondo estímulo, debido a jurisdicciones no adheridas, el mismo será distribuido en partes iguales entre todas aquellas jurisdicciones adheridas.

Artículo 7º: El fondo estímulo se constituirá y distribuirá anualmente y estará conformado por un monto equivalente al cincuenta (50) por ciento de la recaudación destinada al Fondo Nacional de la Vivienda prevista en cada ejercicio presupuestario.

Artículo 8º: El Poder Ejecutivo de cada Jurisdicción arbitrará los procedimientos y medios, a fin de garantizar que los recursos provenientes de la implementación de la presente ley ingresen en la cuenta de los órganos u organismos que utilizan los fondos para ejecutar política de vivienda.

Artículo 9º: Se invita a las Provincias, a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o a los Municipios, según correspondiere, a adherir y dictar normas que incorporen lo dispuesto en la presente ley

Artículo 10º: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Laura G. Montero. –

## FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

La ley 24.464/95 crea el Sistema Federal de la Vivienda que está integrado por el Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI), los Organismos Provinciales y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires como responsables de la aplicación de la ley y la administración de los recursos y por el Consejo Nacional de la Vivienda.

A partir de su promulgación las jurisdicciones adhieren por ley, crean un Fondo Provincial y una entidad con autarquía técnica y financiera con capacidad para la administración del fondo y la inclusión de mecanismos de contralor social sobre su aplicación

El fondo provincial se constituye con los recursos FONAVI que le corresponde a cada jurisdicción, según los coeficientes que la misma ley estipula, y los recuperos de las inversiones realizadas sus intereses y recargos.

La ley estipula además que los recursos del fondo provincial deben depositarse en una cuenta especial.

De este modo se avanzó en un proceso de descentralización de la política habitacional, remitiendo los recursos FONAVI a cada jurisdicción. Las entidades jurisdiccionales creadas para la administración de estos recursos, son las responsables de la construcción, adjudicación y del recupero de los créditos que otorgan en sus territorios.

Es importante destacar que a través de los años se ha producido una reducción del monto asignado al FONAVI y en consecuencia las transferencias a las Provincias.

A partir del año 2004 se implementan los Planes Federales que tienen su fundamento en el superávit fiscal de la Nación.

Dichos planes implican una re-centralización de las decisiones en el nivel nacional con la implementación de programas de ejecución descentralizada, pero que concentran en la órbita del gobierno nacional, importantes mecanismos de decisión sobre los proyectos.

En este nuevo modelo la relación entre la nación y las provincias se articula mediante “convenios” por fuera del marco de la única ley vigente, con lo cual se convalida un modelo altamente centralizado a nivel nacional.

Como consecuencia de lo anterior se produjo una pérdida de las autonomías provinciales, discrecionalidad del poder central, imprevisibilidad y ausencia de marco legal.

En los programas Federales las Provincias deben financiar terrenos, urbanización e infraestructura, nexos, diferencias de precios y el valor excedente entre el tope a financiar por la Nación y el precio real licitado. Este financiamiento es atendido por las jurisdicciones con la coparticipación FONAVI y/o con fondos de los recuperos y aportes presupuestarios de los Ejecutivos provinciales.

Actualmente, al disminuir el superávit nacional, se nota un desarrollo mucho más lento de los aportes nacionales, así como también una demora mayor en todas las etapas a cumplir (no objeción técnica, financiera, etc.)

Considero entonces, de suma importancia que cada Jurisdicción implemente mecanismos para optimizar el recupero de los créditos teniendo en cuenta la cantidad de créditos otorgados, la tasa de interés, los amplios plazos de devolución y la disminución de los recursos nacionales.

Ante lo expuesto; el presente proyecto de ley tiene como objeto optimizar el recupero de los fondos que se destinan a préstamos con garantía hipotecaria con fondos total o parcialmente aportados por el

Estado Nacional transferidos a las Provincias, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o Municipios ya sea para la adquisición, reparación, ampliación o construcción de viviendas.

A esos efectos se invita a las Provincias, a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o a los Municipios, según correspondiere, a adherir a la implementación del descuento en el recibo de sueldo del total del valor de las cuotas de los créditos hipotecarios otorgados con fondos total o parcialmente aportados por el Estado Nacional, cualquiera sea el porcentaje de ese aporte.

Dicho descuento se efectuará a los beneficiarios que revistan como agentes de la Administración Pública Nacional, Provincial o Municipal, centralizada, descentralizada, Entes Nacionales y Provinciales Autárquicos o sociedades con participación estatal mayoritaria en las que la Nación, Provincia o Municipio participe.

El descuento en el recibo de sueldo permitirá que una importante cartera de créditos hipotecarios esté al día en el pago de sus cuotas lo que propenderá a aumentar el fondo para la construcción de viviendas que tiene cada jurisdicción.

El proyecto establece que para los beneficiarios de actuales planes de vivienda y/o créditos hipotecarios ya otorgados el descuento será de carácter voluntario.

Es importante destacar que el espíritu de la norma es que el descuento sea obligatorio en el caso que los beneficiarios de los planes deseen acceder a la refinanciación de la deuda, pero siempre tienen la opción de no refinanciar.

Se especifica además que los fondos provenientes del descuento, que retenga cada organismo estatal, deberán ser depositados mensualmente en las cuentas de los órganos competentes en materia de vivienda a fin de que estos recursos por ellos invertidos retornen al sistema.

Con la finalidad de impulsar los mecanismos propuestos para la optimización del recupero de los créditos otorgados en cada jurisdicción el proyecto crea un fondo estímulo que se constituirá y distribuirá anualmente entre aquellas jurisdicciones que adhieran a la normativa, conforme a los coeficientes establecidos en el artículo 5° de la Ley 24.464. Dicho fondo estará conformado por un monto equivalente al cincuenta por ciento de la recaudación destinada al Fondo Nacional de la Vivienda prevista en cada ejercicio presupuestario.

Si tenemos en cuenta el monto total que se destina anualmente al FONAVI, el fondo estímulo propenderá a que las jurisdicciones logren mayores recursos para disminuir su déficit habitacional.

Finalmente debo destacar la importancia de incentivar la cultura de pago. Recuperar los recursos invertidos por el estado para la construcción de viviendas significa asegurar un derecho constitucional a otras familias que aún no tienen acceso a una vivienda digna.

Destacamos finalmente que el presente proyecto basa su articulado y sus fundamentos en su antecedente, proyecto N° 323-13.

Por las razones expuestas solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto de ley.

Laura G. Montero. –