

CAMARA DE DIPUTADOS DE LA NACION MESA DE ENTRADA	
18 JUL 2005	
SEC: D	1º 4163 HORA / 1200

Proyecto de ley



El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etc.

PLAN FEDERAL DE VIVIENDA POPULAR

CAPITULO I

Alcance, Objetivos y Principios Generales

ARTÍCULO 1º.- Alcance

La presente ley es el marco en el que se desarrollará el "PLAN FEDERAL DE VIVIENDA POPULAR" (PFVP), con aplicación en todo el territorio nacional, destinado a proveer en un breve plazo viviendas dignas a todos los habitantes de asentamientos precarios no planificados.

ARTÍCULO 2º.- Objetivos

Los objetivos de interés público y social del PFVP son los siguientes:

- a) Asistir a los residentes en asentamientos precarios no planificados, que tengan ciudadanía argentina o residencia legal en el territorio nacional, para que vean satisfecho su derecho constitucional de acceso a una vivienda digna.
- b) Erradicar todos los asentamientos precarios no planificados de las principales ciudades en un plazo de entre cinco y diez años.
- c) Impulsar la generación masiva de empleo en la cadena de valor de la industria de la construcción, incentivando la inversión pública y privada.
- d) Sanear jurídicamente los títulos de propiedad de inmuebles fiscales o privados ocupados por asentamientos precarios no planificados.

ARTÍCULO 3º.- Principios Generales

El PFVP se implementará sobre la base de los principios de universalidad, buena fe, respeto de la libertad de elección por parte de los beneficiarios, constitución de los beneficiarios como sujetos de crédito, respeto de los derechos de propiedad y fomento del crédito, la inversión reproductiva y la creación de trabajo en un marco de disciplina fiscal y monetaria.



CAPITULO II

De los Beneficiarios

ARTÍCULO 4°.- Serán beneficiarios del PFVP los jefes o jefas de familia que habitaren en un asentamiento precario no planificado debidamente censados, sean argentinos o residentes legales en el territorio nacional y sean mayores de edad.

Los beneficiarios del PFVP no podrán ser beneficiarios de nuevos planes oficiales de vivienda.

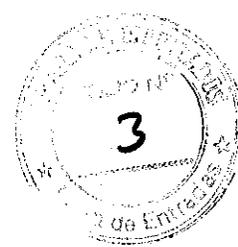
ARTÍCULO 5°.- Los censos de beneficiarios serán los que hayan efectuado los organismos públicos de Vivienda de las provincias y de la Ciudad de Buenos Aires, sobre la base de los requisitos del artículo anterior.

ARTÍCULO 6°.- Aquellas personas que hayan incurrido en prácticas de mala fe para incorporarse indebidamente a los padrones de beneficiarios, perderán en el momento en que ello se determine la totalidad de los derechos otorgados por esta ley y estarán obligadas, en su caso, a escriturar la vivienda que hubieren adquirido, a nombre del organismo público de vivienda correspondiente, sin perjuicio de las penas criminales y de las reparaciones de daños y perjuicios que pudieren corresponder.

CAPITULO III

Fases de Implementación

ARTÍCULO 7°.- Las etapas a través de las cuales se llevará adelante el PFVP son las siguientes:



- a) Aceptación de los censos de beneficiarios y llamado a operaciones de construcción de viviendas para satisfacer la demanda potencial del PFVP.
- b) Emisión de "Vales de Vivienda Popular" y asignación de los mismos por medio de los organismos públicos de Vivienda de las provincias y de la Ciudad de Buenos Aires.
- c) Adquisición de una vivienda por parte del beneficiario y constitución de una hipoteca en primer grado sobre el inmueble, a favor del banco del sistema del PFVP que otorgue el préstamo correspondiente.
- d) Redescuento en el BCRA de todos o parte de los Vales de Vivienda Popular por parte de los bancos del sistema del PFVP.
- e) Urbanización, parqueización y construcción de edificios públicos en inmuebles previamente ocupados por asentamientos precarios no planificados.
- f) Cancelación del crédito hipotecario por parte del beneficiario y del redescuento por parte del banco del sistema del PFVP interviniente.

CAPITULO IV

De los Vales de Vivienda Popular

ARTÍCULO 8°.- Emisión

Los Vales de Vivienda Popular serán emitidos y garantizados por el Gobierno Nacional y serán entregados a los organismos públicos de Vivienda de las provincias y de la Ciudad de Buenos Aires para su asignación a los beneficiarios. Dichos organismos conservarán un registro público de los beneficiarios.

ARTÍCULO 9°.- Requisitos de Emisión

Los Vales de Vivienda Popular serán nominativos e intransferibles y tendrán un plazo de vigencia improrrogable de dos años, que comenzarán a computarse



desde el momento de su asignación. En caso de no ser utilizados en dicho plazo, perderán automáticamente su vigencia.

Los Vales tendrán un solo valor igual para todos los beneficiarios, que será determinado por la reglamentación y será suficiente para cubrir el precio de una vivienda tipo que reúna las características constructivas especificadas en el ANEXO 1 de la presente ley.

ARTÍCULO 10.- Utilización

Los Vales de Vivienda Popular serán recibidos por los bancos públicos y privados que adhieran al sistema del PFVP, los que otorgarán a los beneficiarios un crédito con garantía hipotecaria de primer grado sobre el inmueble adquirido.

Los bancos oficiales adherentes al sistema del PFVP podrán aceptar el descuento de Vales que soliciten bancos privados del sistema y podrán emitir títulos para ser colocados en el público para obtener medios de financiamiento del sistema. Los bancos del sistema del PFVP podrán redescantar los Vales que reciban en el Banco Central de la República Argentina, de acuerdo con la reglamentación que el mismo establezca a ese efecto teniendo en cuenta su política monetaria.

CAPITULO V

De la Adquisición de Viviendas y Constitución de Hipotecas

ARTÍCULO 11.- Adquisición de la Vivienda.

El sistema de utilización del Vale de Vivienda Popular y de adquisición de las viviendas será el siguiente:

- a) El beneficiario del PFVP y el constructor o propietario de la vivienda a adquirir deberán presentarse en un banco adherido, que formalizará la operación por ante un escribano público del banco, recibiendo el Vale y cancelando el precio hasta su valor.



H. Cámara de Diputados de la Nación

Las Islas Malvinas, Georgias del Sur
y Sandwich del Sur son Argentinas

- b) Simultáneamente con la escrituración del bien a nombre del beneficiario, se constituirá una hipoteca en primer grado a favor del banco.
- c) En caso de solicitarse un redescuento ante el BCRA, se le transferirá a éste total o parcialmente la garantía hipotecaria, quedando el banco obligado a la percepción y cobranza de las cuotas del mutuo otorgado por cuenta del BCRA.
- d) La operatoria de este artículo sólo podrá realizarse con viviendas terminadas.

CAPITULO VI

De las Cuotas e Intereses

ARTÍCULO 12.- La totalidad de los fondos asignados en el presupuesto nacional a la construcción de viviendas y los fondos existentes del FONAVI se utilizarán exclusivamente para subsidiar las tasas de interés de los mutuos que se acuerden a los beneficiarios del PFVP.

ARTÍCULO 13.- Los representantes del Gobierno Nacional en el directorio del BCRA, en caso en que la situación monetaria lo permita, votarán que las ganancias generadas por la operatoria del PFVP se depositen en el FONAVI a los efectos del financiamiento de nuevas operaciones.

ARTÍCULO 14.- El Gobierno Nacional pactará con los bancos del sistema el monto de los intereses a cobrar y la cantidad de cuotas, estableciendo valores de cuota que no superen el 25% del salario mínimo vital y móvil.

ARTÍCULO 15.- De forma.

FEDERICO PINEDO
DIPUTADO NACIONAL



H. Cámara de Diputados de la Nación

Las Islas Malvinas, Georgias del Sur
y Sandwich del Sur son Argentinas

ANEXO 1

Vivienda Popular Tipo

Vivienda Tipo: *Industrializada.*

Dimensiones: *50 m².*

Ambientes: *Cocina-comedor, dos dormitorios y baño.*

Valor estimado: *\$ 30.000.-*

Características Constructivas

Cemento	6 toneladas
Arena	86 m ³
Canto Rodado	80 m ³
Hierro	
Varillas p/Estructuras	1 ton.
Chapa Carpinterías	22.000 kg.
Bloques Hormigón	1738
Cerámicos/pisos	52 m ²
Cerámicos/paredes	14 m ²
Techos	
Chapas	300 kg.
Estructuras	350 kg
Machimbre	49 m ²
Aislamiento	49 m ²
Herrajes	
Picaportes	5
Cerraduras	2
Pintura	
Interiores	34 l
Exteriores	20 l
Carpintería	1,5 l



H. Cámara de Diputados de la Nación



7

Las Islas Malvinas, Georgias del Sur
y Sandwich del Sur son Argentinas

Carpinterías

Puertas Interiores	30
Puerta de Entrada	1
Puerta Lavadero	1
Ventanas dormitorios	3
Ventana cocina	1
Vidrios Float	7 m ²

Sanitarios

Cañería plástica 3/4"	38 m
Cañería desagüe 4"	20 m
Tanque de reserva	1

Artefactos

Lavatorio	1
Bidet	1
Inodoro	1
Depósito/Inodoro	1
Pileta Cocina	1
Pileta Lavadero	1
Cocina	1
Calefón	1

Grifería

Lavatorio	1
Bidet	1
Ducha	1
Pileta de Cocina	1
Pileta Lavadero	1
Gas / Distribución Domiciliaria	25 m

Instalación Eléctrica

Cañerías PVC	80 m
Bocas / Cajas / Tomas	40

Varios

Rejillas 10x10	2
----------------	---



H. Cámara de Diputados de la Nación

Las Islas Malvinas, Georgias del Sur
y Sandwich del Sur son Argentinas

Accesorios Baño	1
Mesada / Cocina	1



FEDERICO PINEDO
DIPUTADO NACIONAL



FUNDAMENTOS

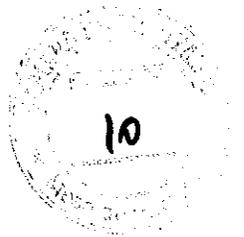
Señor Presidente:

La emergencia habitacional que padece la Argentina en la actualidad, exige encontrar soluciones rápidas que se diferencien de los ineficaces planes de vivienda llevados a cabo en el pasado y que subsisten en el presente, que no han podido ni podrán solucionar el creciente déficit habitacional. Además es necesario terminar rápidamente con la desocupación, que excluye a sectores enormes de nuestra sociedad.

Estamos proponiendo un sistema que busca que se construyan 1.500.000 viviendas en un plazo de entre 5 y 10 años, generando aproximadamente 850.000 puestos de trabajo si la obra se hiciese en 4 años, con una inversión estimada de \$ 45 mil millones. A esos objetivos está dirigido este proyecto.

Según estimaciones realizadas por el INDEC, la necesidad de viviendas en toda la Argentina es de alrededor de un millón y medio de unidades. Dar respuesta a esta necesidad es un deber del Gobierno Nacional, por lo menos para quienes consideramos que todos los argentinos deben tener acceso a niveles de vida que garanticen su dignidad de personas en una sociedad democrática, equitativa y solidaria.

El Plan Federal de Vivienda que propiciamos prevé un modelo de gestión mixta, con participación del Estado Nacional y del sector privado en la construcción, financiamiento y adjudicación de viviendas. Asumiendo la discusión ideológica entre aquellos que creen que el Estado no debe hacer nada y los otros que sugieren que debe hacerlo todo en un sistema regimentado, desde el macrismo aportamos una visión que podría calificarse como desarrollista, en la que el Estado debe hacer todo lo que pueda para asegurar la dignidad básica de todos los habitantes de nuestra tierra, pero respetando los derechos personales garantizados por la Constitución Nacional (como la propiedad) y reconociendo la mayor capacidad de gestión del sector privado. Creemos en un Estado representativo y no sustitutivo de la gente.



H. Cámara de Diputados de la Nación

Las Islas Malvinas, Georgias del Sur
y Sandwich del Sur son Argentinas

Si se analiza con una profundidad mayor que la panfletaria a las necesidades de los sectores más postergados, vemos que ellos, lógicamente, privilegian la posibilidad de darle vivienda, alimento y educación a sus hijos. Uno de los principales motivos por los cuáles no pueden hacerlo es porque no son sujetos de crédito por carecer de propiedad privada. Este proyecto busca convertir a cientos de miles de personas excluidas del sistema social y productivo en propietarios y sujetos de crédito.

Experiencias como la de Mohamed Yunnus y su Grameen Bank han demostrado que aquellos con menos recursos tienen altas tasas de cumplimiento de sus obligaciones financieras, lo que seguramente se acrecentará al tratarse de la vivienda familiar. Otras experiencias como la del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), han demostrado que es posible conseguir créditos baratos y de largo plazo cuando hay garantía suficiente, en el caso del BID la de los Estados miembros, en nuestro caso, la del Estado Argentino. Sugerimos tomar esas experiencias.

Siguiendo en una parte central una propuesta de los Dres. Guillermo Laura y Adolfo Sturzenegger, proponemos que el Estado deje de construir por cuenta propia y en una escala absolutamente insuficiente verdaderos guetos para pobres, de una estética discriminatoria. Proponemos que el Estado se dedique a promover acciones conjuntas que tiendan a la solución de los grandes problemas nacionales. Proponemos que lo haga en gran escala, para terminar rápidamente con ellos. Desafiamos así a quienes sólo pueden ver lo módico y se enrolan en las filas del "no se puede".

El sector privado, esto es, los beneficiarios, los constructores y los propietarios de viviendas, deben ser respetados como seres racionales que son. Proponemos que todos los constructores, grandes, medianos o pequeños, que libremente deseen participar del plan, construyan viviendas en lotes propios o que adquieran para tal fin. De esta manera, dejaremos en manos de miles de constructores la creación de viviendas en los lugares que ellos consideren que serán atractivos para los beneficiarios del plan. Por su parte, los beneficiarios



H. Cámara de Diputados de la Nación

Las Islas Malvinas, Georgias del Sur
y Sandwich del Sur son Argentinas

elegirán libremente el lugar donde vivir, lo que facilitará su rápida reinserción social.

Así, permitiendo la competencia en la construcción de viviendas y en la captación de la capacidad de compra de los beneficiarios, se evitarán errores del pasado tales como el elevado costo de las viviendas debido al excesivo gasto burocrático, la insignificante cantidad de construcciones, el bajo porcentaje de escrituración o los poco claros contratos de licitación, y se obtendrán mejores viviendas y mayores opciones de elección para los beneficiarios.

Con la participación de todos los sectores de la construcción que lo deseen, estamos atacando además del déficit habitacional, otro problema acuciante de nuestra realidad: el desempleo. El desafío no será ahora sólo para grandes empresas constructoras que participen en licitaciones públicas, sino para miles de pequeñas empresas o empresarios. El cálculo de los Dres. Laura y Sturzenegger es que para cumplir acabadamente con un plan de 1 millón de viviendas se deberían generar 570.000 mil puestos de trabajo de horario completo por un plazo de 4 años.

El método de cancelación inmediata de la deuda contra la entrega de viviendas terminadas, permitirá a los constructores encarar nuevas obras con provecho social, dando un importante impulso al sector de la construcción que ha sido siempre un gran generador de empleo.

Un aspecto crítico del plan, que hemos discutido mucho con el Dr. Laura, es el de la utilización de redescuentos del Banco Central para financiar un plan explosivo de obras que termine con el déficit habitacional tal vez en un quinquenio. La cantidad de moneda (ya sea en forma de circulante o de crédito) debe tener una relación con las transacciones de una economía. Por eso, si frente a un nivel de transacciones dado se emite moneda o se aumenta el crédito sin disminuir la cantidad de moneda circulante, se genera inflación. Lo mismo sucede si aumenta la velocidad de circulación de la moneda, lo que es típico de entornos de desconfianza. La variable crítica en esta materia, como enseñaba el viejo Keynes, es la confianza en que los precios no subirán o



H. Cámara de Diputados de la Nación

Las Islas Malvinas, Georgias del Sur
y Sandwich del Sur son Argentinas

bajarán en conjunto, lo que depende de la confianza que genere el gobierno. Sin embargo, es posible "crear" moneda nueva (por ejemplo mediante redescuento de documentos, como aquí se propone), cuando ella está destinada sola y exclusivamente a generar nueva actividad y nuevas transacciones, como en este caso. El difícil equilibrio en la materia debe dejarse a criterio de un Banco Central que actúe con profesionalidad y progresismo, respetando su autonomía, sin la cuál, la confianza desaparecería. De ahí las menciones que el proyecto de ley hace a la disciplina fiscal y monetaria y al respeto debido a la política monetaria del Banco Central. Pero en este punto la seriedad del gobierno nacional es crucial. Se debería dejar de emitir para otras finalidades, concentrando la capacidad de generación de moneda en la solución de los problemas de los más pobres de nuestros compatriotas. Esta es una decisión política que propicia esta ley, pero que debería ser asumida por el gobierno en su conjunto.

Las variables de ajuste que dejamos abiertas a este respecto son los plazos de erradicación total de asentamientos precarios (entre 5 y 10 años), el financiamiento adicional mediante letras hipotecarias a ser emitidas por la banca oficial, los fondos públicos que puedan asignarse y la reinversión de utilidades que obtenga el Banco Central en esta operatoria, compatible con la política monetaria.

En otro orden de cosas, los terrenos recuperados de los asentamientos precarios no planificados serán destinados a la construcción de viviendas en nuevos trazados urbanos y a la construcción de edificios públicos como centros educativos y complejos deportivos. Este hecho, producirá una revalorización y repoblamiento futuro de las zonas anteriormente ocupadas por los asentamientos, cuestión doblemente positiva, pues demandará nuevos puestos de trabajo.

El Plan Federal de Vivienda, es una alternativa superadora a los anteriores planes de vivienda, ya que plantea un dinámico sistema de construcción y adjudicación que ubica al beneficiario en el centro de la escena,



H. Cámara de Diputados de la Nación

Las Islas Malvinas, Georgias del Sur
y Sandwich del Sur son Argentinas

permitiéndole acceder al derecho constitucional de poseer una vivienda digna. El plan no propone regalar nada, lo que lo hace doblemente dignificante, por lo que no será necesario establecer cláusulas que impidan la venta de las viviendas, ya que ellas estarán hipotecadas y deberán pagarse. El plan es una apuesta a la madurez de sus beneficiarios, hecha con absoluta convicción en sus resultados.

Para la construcción de una patria grande debemos comenzar por dignificar a los habitantes de nuestra nación. La vivienda propia y la generación masiva de empleos son excelentes instrumentos para comenzar esta difícil tarea.

FEDERICO PINEDO
DIPUTADO NACIONAL