

## PROYECTO DE LEY

*El Senado y La Honorable Cámara de Diputados de la  
Nación*

*sancionan con fuerza de ley*

### CREACIÓN DEL FONDO

FIDUCIARIO PÚBLICO DE CRÉDITO PARA EL  
PROGRAMA NACIONAL "MI PRIMER HOGAR"

ARTÍCULO 1° — Se constituye el FONDO FIDUCIARIO PÚBLICO DE CRÉDITO PARA EL PROGRAMA DENOMINADO "MI PRIMER HOGAR" en adelante llamado "FONDO FIDUCIARIO PÚBLICO", como política de promoción del derecho a una vivienda digna, logrando de esta forma propiciar el derecho a mejorar la calidad de vida y maximizar el desarrollo social.

ARTÍCULO 2° — Créase el programa denominado "MI PRIMER HOGAR", cuya finalidad será facilitar el acceso a la primera vivienda, para los grupos familiares que por motivos económicos no pueden acceder a crédito en el ámbito privado actual para su construcción.

Para acceder al presente programa, los BENEFICIARIOS deberán cumplir con los requisitos establecidos en el art. 11.

El referido programa se dividirá en etapas. La reglamentación establecerá las diversas etapas y la modalidad que llevará cada una de ellas.

ARTÍCULO 3°— Créase el COMITÉ EJECUTIVO DEL FONDO FIDUCIARIO en adelante llamado "COMITÉ EJECUTIVO", que estará integrado por representantes de cada institución interviniente, la cual elegirá a su candidato representativo según su criterio específico, por consiguiente se conformará con UN (1) representante del MINISTERIO DE ECONOMÍA DE LA NACIÓN, UN (1) representante del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT DE LA NACIÓN, UN (1) representante de la ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL (ANSES), y UN (1) representante de la "INSTITUCIÓN INTERMEDIARIA".

ARTÍCULO 4° — A los efectos de la presente Ley, los siguientes términos tienen los significados que a continuación se indica: a) FIDUCIANTE: Es el MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT DE LA NACIÓN que transfiere el capital al FIDUCIARIO con la finalidad irrevocable de dar cumplimiento a la presente ley y al contrato de fideicomiso respectivo. b) FIDUCIARIO: Es el BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA, como administrador de los bienes fideicomitidos que tienen la finalidad irrevocable que se establece en la presente disposición legal, cuyo cargo consiste en administrar los recursos del FONDO FIDUCIARIO PÚBLICO de conformidad con las pautas establecidas en el contrato de fideicomiso y con las instrucciones dispuestas por el COMITÉ EJECUTIVO DEL FONDO FIDUCIARIO y/o quien este designe en su reemplazo. c) BENEFICIARIO: Es el beneficiario/a quien

participando del proceso de inscripción, reúna los requisitos de la presente ley y su reglamentación y será seleccionado a través de un sistema a establecerse; d) BIENES FIDEICOMITIDOS comprende el dinero que dispone el FONDO FIDUCIARIO PÚBLICO para conceder los créditos que serán destinados a los BENEFICIARIOS; e) COMITÉ EJECUTIVO DEL FONDO FIDUCIARIO: es el encargado de fijar las condiciones, de impartir instrucciones y/o de autorizar en forma previa las actividades a cargo del FIDUCIARIO como así mismo fiscalizar su conducta.

ARTÍCULO 5°— Las funciones del COMITÉ EJECUTIVO son: a) planificar y presupuestar las acciones anuales del FONDO FIDUCIARIO PÚBLICO; b) solicitar al MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT los recursos necesarios para la constitución del FONDO FIDUCIARIO PÚBLICO ; c) instrumentar el proceso de inscripción de los SUJETO DE CRÉDITO; d) establecer el criterio de puntaje para los BENEFICIARIOS, SUJETOS DE CRÉDITO, teniendo en cuenta las prioridades del ARTÍCULO 12°; e) determinar el criterio a seguir para la realización de las obras necesarias destinadas a viviendas familiares con los recursos económicos del FONDO FIDUCIARIO PÚBLICO; f) controlar el cumplimiento de las obligaciones del BENEFICIARIO y frente al incumplimiento, elaborar un informe que deberá ser presentado ante el FIDUCIARIO para la ejecutar el crédito; g) Definir la tasa de interés aplicable a los créditos que se otorgaran; h) El COMITÉ EJECUTIVO debe dictar su propio reglamento de funcionamiento.

ARTÍCULO 6° — El FONDO tiene una duración de CINCUENTA (50) años, contados desde la fecha de su constitución mediante la celebración del correspondiente Contrato de Fideicomiso.

ARTÍCULO 7° — El patrimonio del FONDO FIDUCIARIO PÚBLICO estará constituido por los BIENES FIDEICOMITIDOS. Dichos bienes serán los siguientes: a) los recursos económicos provenientes del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT, como así también los bienes que pudieran aportar los diferentes Ministerios e Instituciones que conforman EL COMITÉ EJECUTIVO; b) los importes de las cuotas abonados por los BENEFICIARIOS en concepto de reintegro del capital prestado; c) Los aportes realizados por instituciones intermediarias, para el desarrollo social de viviendas dignas, las contribuciones, los subsidios, los legados o las donaciones específicamente destinados al FONDO FIDUCIARIO PÚBLICO .

ARTÍCULO 8° — Para cumplir con el régimen estatuido por la presente Ley el patrimonio fideicomitado del FONDO FIDUCIARIO PÚBLICO se debe destinar al otorgamiento de créditos para los seleccionados beneficiarios para una vivienda familiar.

ARTÍCULO 9° — Los créditos serán otorgados a los BENEFICIARIOS a una tasa preferencial, la cuál será definida por el COMITÉ EJECUTIVO, hasta un máximo de 25 años.

ARTÍCULO 10° — Se tramitará frente al FIDUCIARIO una solicitud de crédito para construcción de las viviendas de aquellas personas físicas que cumplan los siguientes requisitos: a) Ser argentino; b)

Contar con DNI vigente; c) Ser mayor de 18 años; d) No ser titular de bienes inmuebles.

ARTÍCULO 11— La forma de selección del BENEFICIARIO es por el sistema de puntaje que establezca el COMITÉ EJECUTIVO. Se dará prioridad en la selección: A las personas discapacitadas, las mujeres solteras con hijos, los beneficiarios del PROGRAMA MI PRIMER HOGAR, que cumplan con los requisitos establecidos en el punto anterior.

Con respecto a lo establecido, el subsidio del 25% del crédito será otorgado solamente a los beneficiarios que perciban ingresos, desde los 3 salarios mínimos vitales y móviles, hasta el límite de los 4 salarios mínimos vitales y móviles por grupo familiar, cuya cuota de pago en todos los casos no deberá superar el 25% del ingreso familiar total.

ARTÍCULO 12— Las denominadas "instituciones Intermediarias" podrán ser asociaciones Civiles, fundaciones, Organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro, colegiaturas profesionales, gremios, sindicatos, como asimismo las diferentes cámaras comerciales y uniones de trabajadores de la república Argentina, las cuales deberán aportar terrenos de su propiedad para el desarrollo de las viviendas familiares, en los cuales se deberá reservar el cupo de 20% del total del proyecto que será destinado a viviendas sociales, además el proyecto deberá contar con todos los aptos correspondientes presentados y aprobados ante el MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT DE LA NACIÓN, encontrándose permitida la modalidad de propiedad

horizontal regulada en el Código Civil y Comercial de la Nación ( Ley 26.994) que debe cumplir la normativa jurisdiccional local referida a las construcciones.

ARTÍCULO 13—Se establece como Autoridad de Aplicación de la presente ley al MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT DE LA NACIÓN.

ARTÍCULO 14 — EL FONDO FIDUCIARIO PÚBLICO estará regido por la Ley de Administración Financiera y de los Sistemas de Control del Sector Público Nacional N° 24.156 y sus modificatorias, sin perjuicio de las facultades otorgadas a la SINDICATURA GENERAL DE LA NACIÓN y a la AUDITORÍA GENERAL DE LA NACIÓN.

ARTÍCULO 15 — En todas aquellas cuestiones no regladas por las la presente ley es de aplicación subsidiaria lo dispuesto en la Ley N° 26.994 Código Civil y Comercial de la Nación.

ARTÍCULO 16 — Exímase al FONDO FIDUCIARIO PÚBLICO, al FIDUCIARIO y al BENEFICIARIO, 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, municipios y a la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES a adherir a la eximición de los tributos aplicables en su jurisdicción en iguales términos a los establecidos en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 17 — Facúltese al MINISTERIO DE ECONOMÍA DE LA NACIÓN y a la ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE LA SEGURIDAD

SOCIAL (ANSES) a la aprobación conjunta del Contrato de FONDO FIDUCIARIO PÚBLICO, dentro de los CUARENTA Y CINCO (45) días de promulgada la presente ley.

ARTÍCULO 18 — Facúltese al titular del MINISTERIO DE ECONOMÍA DE LA NACIÓN y/o a quién este designe en su reemplazo, a suscribir el Contrato de Fondo Fiduciario con el FIDUCIARIO.

ARTÍCULO 19 — El JEFE DE GABINETE DE MINISTROS DE LA NACIÓN dispondrá las adecuaciones presupuestarias pertinentes, a través de la reasignación de partidas del Presupuesto Nacional, a los efectos de poner en ejecución lo dispuesto mediante la presente ley.

ARTÍCULO 20 — La presente Ley entrará en vigencia el día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL.

ARTICULO 21 — Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional.

Firmantes:

Domingo Amaya

Margarita Stolbizer

Emilio Monzo

Sebastián García de Luca

## **Fundamentos**

Señor presidente:

El presente proyecto tiene como objetivo dar cumplimiento efectivo al derecho al acceso a la vivienda establecido en el Artículo 14 bis de nuestra Constitución Nacional, brindando una solución concreta a la problemática a la que se enfrentan casi tres millones y medio de familias en nuestro país y en donde, alrededor de un tercio de la población, no cuentan con una vivienda adecuada o acceso a la casa propia. Este mecanismo hará posible no solo el acceso a la vivienda única de los sectores más golpeados de la población, sino que al mismo tiempo moviliza a el sector de la construcción, generando miles de puestos de empleo directos e indirectos.

Con la aprobación del presente proyecto se busca dar respuestas cabal y soluciones de fondo y a largo plazo, teniendo en cuenta el aumento del déficit habitacional que continúa su tendencia en alza desde el año 2001, motivando así la urgente e imperiosa necesidad de su tratamiento, y para lo cual el Estado argentino debe brindar una solución que permita mejorar la gestión de la política de vivienda y la calidad de vida de nuestro pueblo.

Si bien actualmente existe un engranaje estructural en las políticas habitacionales de la República Argentina, las cuales se combinan como en el caso del FO.NA.VI. (Fondo Nacional de la Vivienda),



con aquellas que emergen de los distintos programas nacionales de vivienda y hábitat, lo que se pretende con este proyecto es aceitar el canal entre el crédito y el empleo, poniendo el foco en la construcción de viviendas como fuente generadora de puestos de trabajo, haciendo frente así a la problemática desde múltiples perspectivas.

Cabe mencionar que algunos de los tipos de problemas en materia habitacional, tales como el fuerte crecimiento demográfico, la falta de una política integral a mediano y largo plazo, más la escasez de recursos públicos y de presupuesto nacional destinado a la política habitacional en un contexto de crisis económica, sumado a la dependencia interjurisdiccional para resolver los problemas y la falta de posibilidades de uso de nuevas tecnologías en la construcción.

Asimismo, es sabido que existe cierta tensión en el rol del Estado entre dar soluciones a los sectores más pobres de la población y proveer, al mismo tiempo, vivienda a sectores medios con poca capacidad de acceso al crédito. Creemos que la política crediticia permite diversificar la función tradicional del sector público en relación a la provisión de vivienda social y crear una política de alcance a sectores medios, facilitando la capacidad de acceso al crédito que es lo que el presente proyecto propone. Teniendo en cuenta fundamentalmente que la inclusión de las instituciones intermediarias es fundamental ya que por sus características generalmente ya cuentan con los espacios y terrenos para la construcción, pero sin embargo carecen de los fondos para ejecutar la construcción de las viviendas.

Lo manifestado anteriormente, refleja la posibilidad de un acuerdo más justo en la medida en que el Estado puede subsidiar a quien realmente lo necesita, y paralelamente financiar y fomentar herramientas que permitan a muchas familias obtener un crédito para atender la demanda de un hábitat social y vivienda digna.

Concretamente, el proyecto busca incentivar no sólo la provisión de vivienda sino acciones que de diversa forma garanticen el acceso a la vivienda. En este campo entran, por ejemplo, quienes son inquilinos y quieren comprar, situación social en la que los asalariados no pueden acceder a un crédito.

En este orden de ideas, es bien sabido que los inquilinos destinan alrededor de un 40% de sus ingresos al pago del alquiler, cifra que supera el máximo recomendable del 30% de los ingresos totales familiares establecido a nivel internacional. Esta situación lleva a que muchas familias tengan dificultades para satisfacer sus necesidades luego de afrontar el costo del alquiler y en consecuencia se diluyen las expectativas de poder acceder a la vivienda propia.

A partir de estas consideraciones generales y de las principales problemáticas planteadas, es que creemos de suma importancia e imperiosa necesidad la creación de un programa como el "MI PRIMER HOGAR", que sea capaz de equilibrar recursos y demandas de las comunidades, como así también el pleno desarrollo de la sociedad para dar soluciones eficientes, efectivas y a largo plazo.

Lo manifestado anteriormente es una síntesis de la situación actual en la que se encuentran muchas familias en nuestro país y que muchas veces se traduce en las desigualdades en torno al acceso a la vivienda.

En el pleno ejercicio de los Derechos presentamos el siguiente Proyecto de Ley y solicito el acompañamiento de mis pares.