

VERSION PRELIMINAR
SUSCEPTIBLE DE CORRECCION
UNA VEZ CONFRONTADO
CON EL EXPEDIENTE ORIGINAL

DIRECCION GENERAL DE INVESTIGACIONES

(S-535/2021)

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

TÍTULO I

DISPOSICIONES INICIALES

CAPÍTULO I

OBJETO, OBJETIVOS, DEFINICIONES Y PRINCIPIOS

ARTÍCULO 1. OBJETO. La presente ley tiene por objeto promover el acceso progresivo a soluciones habitacionales dignas y adecuadas en el marco de un hábitat sustentable, conforme lo previsto en los Artículos 14 bis y 41 de la Constitución Nacional y en los tratados, pactos, convenios y declaraciones internacionales.

ARTÍCULO 2. OBJETIVOS. Son objetivos de la presente ley:

1. Consolidar e institucionalizar un esquema de planificación, coordinación, ejecución y facilitación que integre todas las acciones que en materia de vivienda y hábitat desarrollen los diferentes actores que forman parte de la política habitacional.
2. Facilitar el desarrollo de programas y proyectos que permitan multiplicar la oferta de soluciones habitacionales para cada segmento de la sociedad, incorporando al sector privado como actor relevante.
3. Fomentar el diseño y el financiamiento de proyectos sustentables y sostenibles que contemplen estrategias de uso eficiente de la energía, diseños bioclimáticos y utilización de energías renovables.
4. Promover el establecimiento de estándares mínimos de calidad para los productos que conformen la oferta habitacional a la cual tendrán acceso las personas humanas o grupos de personas humanas que reciben algún tipo de beneficio por parte del Estado.
5. Impulsar el desarrollo de mecanismos de evaluación, seguimiento y auditoría que permitan un adecuado control de gestión y una correcta verificación del impacto de la política habitacional.
6. Fortalecer la participación de los destinatarios en el diseño y en el proceso de selección, adquisición o adjudicación de una solución habitacional, priorizando la asistencia a sectores con mayor grado de vulnerabilidad social.

7. Fomentar la transparencia en los mecanismos de identificación y adjudicación de destinatarios.
8. Fortalecer el acceso al crédito como modo de obtención de una solución habitacional adecuada.
9. Alentar el desarrollo de mecanismos de acceso al suelo, vincular la política habitacional con el desarrollo territorial, fomentar el aprovechamiento del suelo servido, la densificación y la ocupación de vacíos urbanos.

ARTÍCULO 3. DEFINICIONES. A los efectos de la presente ley, se entiende por:

- a. Déficit Habitacional cuantitativo: brecha entre la cantidad de hogares y el parque habitacional existente sumando a aquellas viviendas que, en función del estado de sus materiales, son consideradas irre recuperables. Se incluyen aquellas denominadas ranchos o casillas.
- b. Déficit habitacional cualitativo: cantidad de hogares que por el estado de los materiales de las viviendas en las que habitan o el acceso deficiente de las mismas a las infraestructuras de servicios básicos requieren reparaciones, incluyendo aquellos que presentan hacinamiento crítico, considerándose como tal los que registran más de tres (3) personas por cuarto.
- c. Etiquetado energético: documento que informa aspectos bioclimáticos, de eficiencia energética, de componentes energéticos, de fuentes de energía utilizadas y de emisión de gases de efecto invernadero de un inmueble determinado, utilizando para su elaboración el Índice de Prestación Energética (IPE).
- d. Hogar con recursos insuficientes: hogar cuyos ingresos, excluidos los costos de atención de las necesidades vitales mínimas, son insuficientes para cubrir el costo mensual de una solución habitacional adecuada.
- e. Índice de Prestación Energética (IPE): indicador que mide la cantidad estimada de energía primaria que demandaría la normal utilización de un inmueble durante un (1) año por metro cuadrado (m²) satisfaciendo las necesidades asociadas a los componente energéticos -calefacción invernal, climatización estival, agua caliente sanitaria e iluminación- de la vivienda según niveles de confort establecidos por las mejores prácticas y estándares internacionales vigentes.

f. Recuperos: cada uno de los planes de financiamiento otorgados a los adjudicatarios de las soluciones habitacionales.

g. Vivienda digna y adecuada: solución habitacional que presenta las siguientes condiciones:

i. Seguridad jurídica de la tenencia: disposición por parte de los hogares que hayan accedido o vayan a acceder legalmente a una vivienda, de títulos suficientes y adecuados que les asegure la protección legal de sus derechos de propiedad;

ii. Disponibilidad de infraestructuras y servicios esenciales: servicios que deben garantizar apropiadas condiciones de seguridad, habitabilidad individual de los hogares, calidad ambiental y sustentabilidad del entorno;

iii. Gastos soportables: los costos generados por la adquisición de la solución habitacional, su mantenimiento y/o adecuación no deben comprometer la satisfacción de otras necesidades básicas del hogar;

iv. Asequibilidad: las acciones públicas deben propender a que las soluciones habitacionales sean accesibles para todos y esencialmente para los grupos en situación de vulnerabilidad;

v. Emplazamiento: la localización de las viviendas debe garantizar el ejercicio del derecho a la ciudad, permitiendo a los hogares disponer en forma cercana de servicios sociales, de salud, educación, recreación, etc.;

vi. Habitabilidad: las viviendas deben disponer de un espacio adecuado, protección a la salud y seguridad física a sus habitantes, debiendo contar con un entorno y un hábitat adecuado.

h. Vivienda de Interés Social: vivienda digna y adecuada cuya construcción es promovida o financiada total o parcialmente con recursos públicos o cuando su acceso es subsidiado total o parcialmente por el Estado.

i. Vulnerabilidad social: fenómeno multidimensional que comprende el impacto que provocan determinados eventos sobre la capacidad de las personas para enfrentarlos o adaptarse a sus consecuencias. El concepto, por tanto, da cuenta de los sentimientos de riesgo, inseguridad e indefensión y de la base material que puede darles origen:

- i. Eventos, procesos o rasgos que entrañan adversidades potenciales para el ejercicio de los distintos tipos de derechos ciudadanos o el logro de los proyectos de las comunidades, los hogares y las personas;
- ii. La incapacidad de respuesta frente a la materialización de estos riesgos;
- iii. La inhabilidad para adaptarse a las consecuencias de la materialización de estos riesgos.

ARTÍCULO 4. PRINCIPIOS. La interpretación y aplicación de la presente ley estará sujeta al cumplimiento de los siguientes principios:

- a.** Congruencia legal: los principios, enunciados y disposiciones de la presente ley prevalecerán respecto a otras normas y/o lineamientos formulados en programas, proyectos o acciones que promuevan el acceso a cualquier tipo de soluciones habitacional con apoyo del Estado.
- b.** Progresividad: los objetivos de la presente ley deberán cumplirse en forma gradual con avances sostenidos y constantes en función a los recursos disponibles, debiendo asegurar que no disminuya la cantidad de personas que anualmente acceden a una solución habitacional.
- c.** Solidaridad federal: la aplicación de recursos del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda priorizará un esquema de distribución que contribuya a equilibrar desigualdades entre las provincias y regiones.
- d.** Solidaridad social: los destinatarios asumirán el compromiso de pago de los recuperos en tanto éstos contribuyen a financiar nuevas soluciones habitacionales.
- e.** Derecho a la ciudad: las acciones a desarrollar en el marco de la presente norma deberán promover el acceso equitativo de las personas a los bienes y servicios que las ciudades ofrecen en pos de alcanzar estándares mínimos de calidad de vida, permitiendo, por otra parte, que participen democráticamente de su gobernanza y dispongan de los espacios públicos.
- f.** Sustentabilidad ambiental: los proyectos que promuevan los ejecutores deberán minimizar cualquier impacto ambiental, a través de la presentación de los correspondientes estudios de Evaluación de Impacto Ambiental o Evaluación Ambiental Estratégica a fin de proteger el ambiente para las generaciones futuras.

g. Equidad redistributiva: implica una distribución equitativa de los beneficios de la renta urbana, considerando la existencia de un mercado de suelo y vivienda complejo e imperfecto, que necesita regulaciones a fin de minimizar la especulación, la exclusión y la inequidad en el acceso a bienes y servicios urbanos.

h. Función social de la propiedad: el derecho a la propiedad estará supeditado al interés público en promover el acceso a una solución habitacional adecuada, la regularización e integración urbanística, la calidad del hábitat y al uso social justo y ambientalmente sustentable del espacio.

i. Función social de la información: la información emergente de las acciones que se lleven adelante en el marco de la presente ley deberá estar disponible y ser difundida de forma abierta, extendida y gratuita, estableciéndose expresos procedimientos para la difusión de condiciones de elegibilidad de proyectos, procesos licitatorios, procesos de adjudicación de destinatarios, ejecución de obras y toda otra información relevante que permita garantizar transparencia en los procesos.

j. Igualdad estructural: la aplicación de la presente, debe permitir la adopción de medidas positivas que garanticen la igualdad efectiva de oportunidades y de trato, y el pleno goce y ejercicio de derechos en relación al acceso a una vivienda y un hábitat adecuados.

TITULO II

SISTEMA FEDERAL DE ACCESO A LA VIVIENDA

CAPÍTULO I

POLÍTICA NACIONAL DE ACCESO A LA VIVIENDA

ARTÍCULO 5. SISTEMA FEDERAL DE ACCESO A LA VIVIENDA. Créase el Sistema Federal de Acceso a la Vivienda que comprende el conjunto de principios, instituciones, normas, órganos y procesos que fijan y hacen posible las políticas, objetivos, metas y prioridades en materia de vivienda, hábitat y asentamientos humanos dignos, así como la coordinación y concertación entre los actores involucrados como conjunto interrelacionado, para garantizar el acceso a las mismas y la mejora constante de las viviendas existentes y los entornos donde se encuentran.

ARTÍCULO 6. POLÍTICA NACIONAL DE ACCESO A LA VIVIENDA. INTEGRACIÓN. La Política Nacional de Acceso a la Vivienda se integrará a partir de las iniciativas, acciones y lineamientos de los organismos provinciales y municipales y la autoridad de aplicación de

la presente ley, que deberán ser planificadas, correlacionadas, coordinadas y ejecutadas en el marco del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda.

CAPÍTULO II

PLAN GENERAL DE ACCIÓN

ARTÍCULO 7. PLAN GENERAL DE ACCIÓN. Previamente a la finalización de cada ejercicio presupuestario, la autoridad de aplicación confeccionará el Plan General de Acción del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda para el ejercicio siguiente, en base a la información recibida de los ejecutores provinciales, según lo dispone el artículo 8, incluyendo las obras y acciones a desarrollar por parte del Poder Ejecutivo Nacional. El Plan General de Acción deberá ser presentado por la autoridad de aplicación al Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda para su consideración como organismo asesor, en la última reunión anual que éste lleve a cabo.

ARTÍCULO 8. IDENTIFICACIÓN DE OBRAS Y ACCIONES DE LOS EJECUTORES PROVINCIALES. Las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires deberán presentar ante la autoridad de aplicación, antes de la finalización de cada ejercicio presupuestario, el listado de obras y acciones a ejecutar y a iniciar en el ejercicio siguiente para ser incluidas en el Plan General de Acción.

Asimismo deberán recabar toda la información referida a proyectos a ejecutar y en ejecución por parte de todos los organismos ejecutores provinciales y/o municipales.

CAPÍTULO III

DESTINATARIOS DE LA POLÍTICA NACIONAL

DE ACCESO A LA VIVIENDA

ARTÍCULO 9. DESTINATARIOS. Serán destinatarios de la Política Nacional de Acceso a la Vivienda, las personas humanas de nacionalidad argentina o que cuenten con residencia permanente, según lo estipulado en el artículo 22 de la Ley 25.871 de Política Migratoria Argentina, y su Decreto Reglamentario 616/2010, o las normas que en el futuro los reemplacen, que:

- a. no cuenten con una vivienda digna y adecuada;
- b. sus recursos económicos sean insuficientes.

ARTÍCULO 10. PRIORIDAD. Los recursos del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda deberán ser aplicados de acuerdo a las características y la dimensión del déficit habitacional cuantitativo y cualitativo existente, debiéndose priorizar el acceso a una solución habitacional adecuada y sustentable a quienes se encuentren en situación de vulnerabilidad social, riesgo sanitario, ambiental y social o que tengan mayor dificultad económica y sean:

- a.** Familias monoparentales,
- b.** Mujeres que atraviesan situaciones de violencia de género en los términos de la Ley 26.485, de Protección Integral a las Mujeres;
- c.** Víctimas de trata en los términos de la Ley 26.364, de Prevención y Sanción de la Trata de Personas y Asistencia a sus Víctimas;
- d.** Ex combatientes de Malvinas en los términos de la Ley 23.109, de Beneficios a Ex Combatientes;
- e.** Hogares afectados por contingencias climáticas o desastres naturales o antrópicos, registrados en listados oficiales, siempre que se demuestre que como consecuencia de la emergencia no pueden reutilizar sus viviendas o las mismas se encuentran en situación de riesgo;
- f.** Hogares que posean al menos un integrante con discapacidad y que requiera del desarrollo de soluciones habitacionales adaptables, para los cual será necesario la acreditación de la discapacidad mediante la presentación del Certificado Único de Discapacidad (CUD) de acuerdo con el artículo 3º de la Ley 22.431, de Sistema de Protección Integral de los Discapacitados;
- g.** Otros grupos vulnerables en situación de déficit habitacional, siempre que no puedan acceder a una vivienda adecuada por sus propios medios económicos y cumplan con las condiciones de elegibilidad.

ARTÍCULO 11. CUPOS. La autoridad de aplicación propondrá al Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda para su aprobación, el porcentaje mínimo a adjudicar en cada provincia a los grupos de personas detalladas en el Artículo 10. Asimismo, propondrá el porcentaje de viviendas a construir en base a diseños adaptados a personas con discapacidad, detallados en el inciso f) del artículo 10, en función al porcentaje de hogares con algún integrante con discapacidad, según el Estudio Nacional sobre el Perfil de Personas con Discapacidad, publicado por el INDEC.

Hasta tanto sean definidos los porcentajes señalados en el párrafo precedente y cuando se trate de proyectos financiados total o parcialmente con recursos del Fondo Nacional de la Vivienda o del Plan Nacional de Vivienda, los organismos que adjudiquen soluciones habitacionales deberán disponer al menos el cinco por ciento (5%) de las soluciones habitacionales o los subsidios, a hogares en los cuales al menos un integrante sea una persona con discapacidad. Para ello, deberán acreditar dicha condición mediante la presentación del Certificado Único de Discapacidad (CUD) conforme al artículo 3° de la Ley 22.431, modificada por Decreto 95/2018, todo ello, de conformidad con lo establecido en la Ley 26.182, de Sistema Federal de la Vivienda, modificatoria de la Ley 24.464 o aquellas que se sancionen en adelante.

ARTÍCULO 12. IDENTIFICACIÓN DE ADJUDICATARIOS. Los procesos de selección deberán realizarse mediante métodos transparentes, preestablecidos y adecuadamente difundidos, siendo obligatoria la consulta del registro establecido en el Artículo 19 de la presente ley.

Los organismos que ejecuten planes, programas y proyectos deberán hacer públicos los listados de pre-adjudicación de soluciones habitacionales, créditos o subsidios, garantizando la disposición de un registro de oposición, para lo cual definirán adecuados y simples procedimientos para la recepción y gestión de impugnaciones.

ARTÍCULO 13. NULIDAD. Serán nulos íntegramente los procesos de selección de beneficiarios en los que se compruebe el direccionamiento mediante tráfico de influencias a partir de la verificación de la inexistencia de mecanismos de oposición o se identifiquen actos u omisiones discriminatorios determinados por motivos de etnia, raza, religión, lugar de nacimiento, nacionalidad, ideología, opinión política o gremial, género, posición económica, condición social, condición de discapacidad o caracteres físicos o cualquier otro motivo. Establecida la nulidad de la selección, deberá realizarse un nuevo proceso que deberá ser fiscalizado por la Comisión de Evaluación creada por el artículo 50 de la presente.

ARTÍCULO 14. OBLIGACIÓN DE LOS ADJUDICATARIOS. La adjudicación de cada vivienda, en el marco del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda, será con cargo a que los destinatarios conserven la vivienda, la habiten y le den uso residencial permanente. Los señalados cargos tendrán carácter resolutorio para los adquirentes que aún no hayan cancelado íntegramente la deuda del financiamiento. Será responsabilidad de los organismos que adjudiquen viviendas, incorporar las obligaciones indicadas en los correspondientes instrumentos de transferencia de dominio, verificar

su cumplimiento y en caso de corresponder, solicitar la ejecución de la reversión.

ARTÍCULO 15. DERECHO DE PREFERENCIA. Se deberá establecer derecho de preferencia para la adquisición de inmuebles adjudicados en propiedad en el marco del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda, cuando la solución habitacional sea objeto de enajenación por parte del destinatario, debiendo los adjudicatarios comunicar su voluntad de enajenar el inmueble a fin de permitir el ejercicio del derecho indicado, según las estipulaciones del artículo 1.165 del Código Civil y Comercial de la Nación, Ley 26.994.

CAPÍTULO IV

SISTEMA NACIONAL DE GESTIÓN DE BENEFICIARIOS

ARTÍCULO 16. SISTEMA NACIONAL DE GESTIÓN DE BENEFICIARIOS. Créase el Sistema Nacional de Gestión de Beneficiarios (SINAGEBE), que regirá en todo el territorio de la República Argentina para la asignación y adjudicación de soluciones habitacionales comprendidas en la presente ley, que estará compuesto por un Registro Único de Requirentes y por un Registro Único de Adjudicados.

ARTÍCULO 17. REGISTRO ÚNICO DE REQUIRENTES. La autoridad de aplicación deberá organizar, mantener y poner a disposición de los organismos que adjudiquen soluciones habitacionales un Registro Único de Requirentes, con el cual se realizará la identificación de grupos familiares que cumplan con los requisitos dispuestos en la presente ley para ser adjudicatarios de una solución habitacional.

ARTÍCULO 18. MODOS DE REGISTRACIÓN. La incorporación en el registro creado en el artículo precedente será mediante la solicitud fehaciente del requirente. La Autoridad de Aplicación establecerá el procedimiento necesario utilizando las tecnologías más adecuadas para asegurar el registro de los grupos familiares que no puedan acceder a nuevas tecnologías, se encuentren distantes de los domicilios de los organismos que ejecuten soluciones habitacionales o de los lugares de inscripción o se encuentren impedidos por cualquier causa de registrarse por sí mismos.

Del mismo modo, la autoridad de aplicación, establecerá procedimientos de registración para la demanda organizada por las organizaciones de la sociedad civil sin fines de lucro o por los organismos que ejecuten soluciones habitacionales.

ARTÍCULO 19. REGISTRO ÚNICO DE ADJUDICADOS. La autoridad de aplicación deberá organizar, mantener y poner a disposición de los

organismos que adjudiquen soluciones habitacionales financiadas total o parcialmente con fondos públicos nacionales, provinciales o municipales, un Registro Único de Adjudicados a quienes se le haya adjudicado alguna solución habitacional.

ARTÍCULO 20. INFORMACIÓN BASE. La autoridad de aplicación coordinará el intercambio de datos preexistentes de requirentes y de hogares adjudicados en los últimos diez (10) años, siendo responsabilidad de los organismos que hayan adjudicado soluciones habitacionales, poner a disposición de dicha autoridad de aplicación la información disponible en un plazo no mayor a ciento ochenta (180) días corridos a contar desde la fecha de entrada en vigencia de la presente norma. El proceso de intercambio de información establecido se realizará teniendo en cuenta los mecanismos de protección de datos previstos en la legislación vigente.

Tanto el Registro Único de Requirentes como el de Adjudicados deberán incorporar a los grupos familiares que recibieron el Certificado de Vivienda Familiar, otorgado por la Administración Nacional de Seguridad Social (ANSES), según lo dispone el artículo 1º del Decreto 358 del 2017, modificatorio del Decreto 2670 del año 2015 y todo otro registro que permita una mejor confección de un sistema nacional de gestión de beneficiarios.

CAPÍTULO V

RECURSOS DEL SISTEMA FEDERAL DE ACCESO A LA VIVIENDA

Sección I

ORIGEN DE LOS RECURSOS

ARTÍCULO 21. IDENTIFICACIÓN. Se consideran recursos del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda, los siguientes:

- a.** Los recursos establecidos en el artículo 26 de la presente;
- b.** Los montos del presupuesto nacional que anualmente se le asignen al Plan Nacional de Vivienda o a programas o proyectos de integración urbana o de mejoramiento del hábitat;
- c.** Las sumas provenientes del recupero de cuotas de los financiamientos otorgados por los diferentes organismos del Estado Municipal, Provincial, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Nacional, sus intereses y reajustes;

- d.** El producto de redescuentos de créditos hipotecarios provenientes de programas y/o proyectos de vivienda de interés social o los que se ejecuten en el marco de la presente ley;
- e.** Los montos provenientes de financiamientos internacionales otorgados para programas o proyectos destinados a la ejecución de soluciones habitacionales;
- f.** El producido de la negociación de títulos que se autorice emitir para la ejecución de soluciones habitacionales;
- g.** Los recursos de fideicomisos creados o a crearse con el objeto de promover el acceso a soluciones habitacionales;
- h.** Los fondos producidos por rendimiento de inversiones;
- i.** Los fondos resultantes de la liquidación de activos, cuyo destino sea la generación de soluciones habitacionales;
- j.** Los financiamientos privados aportados en virtud de contratos de participación público - privada, conforme Ley 27.328;
- k.** Los fondos de garantía de hipotecas creados o a crearse, cuyo objeto sea brindar cobertura a adjudicatarios en el marco del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda;
- l.** Los fondos provenientes del recupero de plusvalías generadas por programas o proyectos habitacionales en el marco del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda;
- m.** Los aportes o los ahorros previos de los adjudicatarios de soluciones habitacionales;
- n.** El patrimonio inmobiliario afectado a proyectos de viviendas y/o generación de suelo y los incorporados en los denominados bancos de tierras o patrimonios públicos de suelo que se creen en virtud a la aplicación de recursos del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda;
- o.** Los patrimonios provenientes de donaciones o legados que efectúen las personas humanas o jurídicas, privadas o públicas con destino a brindar soluciones habitacionales.

Sección II

APLICACIÓN DE LOS RECURSOS

ARTÍCULO 22. ÍTEMS FINANCIABLES. Serán financiables con recursos del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda los siguientes ítems:

- I. Para la promoción de la demanda de soluciones habitacionales:
 - a. Préstamos para la compra de una vivienda nueva o usada o para su construcción en lote propio, con garantía hipotecaria o sin ella;
 - b. Préstamos para la adquisición de un lote con servicios;
 - c. Créditos o microcréditos para la finalización de una vivienda única en terreno del beneficiario, para la ejecución de mejoramientos habitacionales o para la conexión de la vivienda a la red de servicios públicos;
 - d. Créditos blandos y/o subsidios para la cobertura de costos iniciales de alquiler y/o para afrontar el monto mensual del mismo;
 - e. Subsidios no retornables que cubran la diferencia entre el valor de la solución habitacional y el monto del recupero según la capacidad económica de cada hogar adjudicado;
 - f. Subsidios no retornables aplicables a tasas de interés correspondientes a préstamos hipotecarios o créditos originados por la adquisición de una solución habitacional;
 - g. Créditos, microcréditos o subsidios no retornables destinados al mejoramiento de viviendas de acuerdo a criterios de eficiencia energética, en particular de aquellas que previamente hubieran sido certificadas energéticamente;
 - h. Capitalización de fondos de garantías.
- II. Para la promoción de la oferta, el mejoramiento habitacional y la titulación de inmuebles:
 - a. Créditos intermedios para la construcción privada de viviendas de interés social con proyectos de diseños bioclimáticos;
 - b. Créditos para el desarrollo de lotes con servicios;
 - c. Construcción o finalización de viviendas nuevas;
 - d. Compra y/o pago de expropiaciones de suelo desocupado urbanizable y/o apto para el desarrollo de soluciones habitacionales u ocupado afectado a procesos de integración urbana y social;

- e. Compra de viviendas nuevas y/o usadas a ser adjudicadas;
 - f. Ejecución o contratación de obras de mejoramiento habitacional, refacción y/o ampliación de viviendas;
 - g. Ejecución o contratación de obras para la puesta en valor de conjuntos habitacionales promovidos por el Estado;
 - h. Ejecución o contratación de obras para la dotación, reparación o completamiento de conexión a redes de infraestructura;
 - i. Ejecución o contratación de obras de infraestructuras básica y accesibilidad vial;
 - j. Ejecución o contratación de obras de equipamiento comunitario, mejora del entorno barrial;
 - k. Adquisición de soluciones habitacionales y/o unidades complementarias y/o contratación de servicios de transporte y/o logística, en el marco de la gestión de situaciones de emergencia habitacional;
 - l. Otorgamiento de garantías para el financiamiento de obras;
 - m. Gestión de la subdivisión, análisis dominial, regularización y titulación de inmuebles;
 - n. Apoyo de promoción de tecnologías relacionadas con la sustentabilidad.
- III.** Para el apoyo a la gestión social del acceso a la vivienda:
- a. Asistencia técnica para la ejecución de acciones de promoción social;
 - b. Asistencia técnica para el desarrollo del cooperativismo y de organizaciones de la sociedad civil sin fines de lucro, dedicadas a la temática de vivienda y hábitat;
 - c. Asistencia técnica para el apoyo de proyectos de autoconstrucción;
 - d. Asistencia técnica para la regularización dominial y la organización de consorcios;

- e. Asistencia técnica para el desarrollo de los programas y proyectos que integren el Sistema Federal de Acceso a la Vivienda.

IV. Para la gestión del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda:

- a. Costos de Administración y Operación de los Entes Provinciales Autárquicos;
- b. Asistencia Técnica para el fortalecimiento institucional;
- c. El financiamiento de los ítems señalados podrá realizarse en forma única o combinada, según los lineamientos que establezca cada operatoria, programa u otra herramienta, siempre que sus especificaciones se adecuen a la presente ley.

ARTÍCULO 23. ÍTEMS NO FINANCIABLES. Los nexos de infraestructura de más de cuatrocientos (400) metros son considerados por la presente ley proyectos de obra pública no financiados con recursos del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda.

ARTÍCULO 24. INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO. En los proyectos integrales de construcción de vivienda, los costos correspondientes a infraestructuras, servicios y equipamientos no podrán superar el treinta por ciento (30%) del total de los costos del conjunto de las obras.

ARTÍCULO 25. EXCEPCIONES. Quedan exceptuados de los alcances de los artículos 23 y 24 de la presente Ley, los nexos, infraestructuras, servicios o equipamientos que se financien con recursos identificados en el inciso c) del punto IV. del artículo 22 de la presente norma.

Sección III

EL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA

ARTÍCULO 26. INTEGRACIÓN. El Fondo Nacional de la Vivienda, se integra con los siguientes recursos:

- a. Los porcentajes del impuesto sobre los combustibles establecidos en punto b) del artículo 19 de la Ley 23.966 de Financiamiento del Régimen Nacional de Previsión Social, o los recursos que en el futuro lo reemplacen o complementen, los

cuales serán depositados en la cuenta especial del Banco de la Nación Argentina denominada "Fondo Nacional de la Vivienda";

- b.** Los recursos provenientes de donaciones y legados que efectúen las personas físicas o jurídicas, privadas o públicas en favor del FONAVI;
- c.** Los recursos provenientes de cualquier régimen de aportes que se dicte en el futuro;
- d.** El producido de la negociación de títulos que se autorice a emitir para construcción de viviendas económicas.

ARTÍCULO 27. PROGRESIVIDAD DE LOS MONTOS MÍNIMOS A TRANSFERIR. La suma mensual a transferir a cada jurisdicción no podrá ser inferior al monto equivalente recaudado con destino al FONAVI para el mismo mes del año anterior a considerar. En caso de corresponder, el Tesoro Nacional transferirá con carácter de anticipo los montos inferiores, los que serán compensados con excedentes posteriores si los hubiera.

ARTÍCULO 28. MODO DE TRANSFERENCIA. El Banco de la Nación Argentina transferirá de manera diaria, automática y gratuita a la cuenta especial habilitada para tal fin por cada Entidad Provincial Autárquica, el monto de la recaudación que corresponda, de acuerdo a los coeficientes de distribución establecidos en los artículos 29 y 30 de la presente ley.

ARTÍCULO 29. DISTRIBUCIÓN. El Fondo Nacional de la Vivienda será distribuido a cada jurisdicción de acuerdo a la siguiente distribución:

Provincia Buenos Aires 14.50, Catamarca 2.10, Ciudad Autónoma de Buenos Aires 1.30, Chaco 4.60, Chubut 3.20, Córdoba 5.65, Corrientes 4.95, Entre Ríos 3.90, Formosa 4.00, Jujuy 3.00, La Pampa 2.00, La Rioja 2.00, Mendoza 4.00, Misiones 4.70, Neuquén 4.30, Rio Negro 4.50, Salta 4.00, San Juan 3.65, San Luis 3.65, Santa Cruz 3.20, Santa Fe 5.65, Santiago del Estero 4.30, Tierra del Fuego 2.65, Tucumán 4.20.

ARTÍCULO 30. ACTUALIZACIÓN DE DISTRIBUCIÓN. Cada cuatro años, a contar desde la entrada en vigencia de la presente ley, la Autoridad de Aplicación en base a la metodología establecida en el Anexo I, procederá a calcular los nuevos porcentajes, los cuales serán presentados al Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda para ser ratificados por éste. La ratificación de los porcentajes señalados será condición necesaria para la realización de las transferencias establecidas en el artículo 28.

ARTÍCULO 31. FONDO PROVINCIAL DE ACCESO A LA VIVIENDA. Las provincias que se acogieren a los beneficios de la presente ley, a los fines de hacer efectivas las transferencias de fondos instituidas en el artículo 28 de la presente ley, deberán administrar a través de sus entes provinciales autárquicos, organismos que deberán contar con autarquía técnica y financiera, el Fondo Provincial de Acceso a la Vivienda, que deberá ser creado y destinado exclusivamente a los fines establecidos en la presente ley.

Los fondos que reciban los Entes Provinciales Autárquicos en función a la administración de los recursos, deberán depositarse en una cuenta especial creada a tal fin a nombre de dichos Entes y administrada por éstos.

ARTÍCULO 32. APLICACIÓN FEDERAL DE LOS RECURSOS. Transcurridos ciento ochenta (180) días desde la entrada en vigencia de la presente Ley, los Entes Provinciales Autárquicos presentarán al Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda un coeficiente para la aplicación de los recursos en sus municipios, que contribuya a equilibrar desigualdades territoriales, contemplando el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo de la localidad y otros indicadores sociales y económicos que sean relevantes y verificables. La correcta aplicación de los recursos en base al coeficiente señalado será materia de seguimiento según se establece en el artículo 35 de la presente ley.

El coeficiente de distribución de recursos a los municipios, deberá ser actualizado cada cuatro (4) años, procediéndose en este caso según se establece en el párrafo precedente.

ARTÍCULO 33. COSTOS DE ADMINISTRACIÓN. La suma de gastos anuales de los Entes Provinciales Autárquicos en los ítems identificados en los puntos IV incisos a) y b) del artículo 22 de la presente ley podrán ser financiados con los fondos identificados en el segundo párrafo del artículo 31, siempre que no superen el veinte por ciento (20%) de la suma de recursos invertidos en soluciones habitacionales para cada período.

Sección IV

MONITOREO, AUDITORÍA Y EVALUACIÓN

ARTÍCULO 34. ESTRATEGIAS Y PROCEDIMIENTOS. Sin perjuicio de los mecanismos de control de gestión estatuidos en cada jurisdicción, la Autoridad de Aplicación establecerá las estrategias y procedimientos para la realización de auditorías relativas a la aplicación de recursos del Fondo Nacional de la Vivienda y para la

realización del monitoreo y evaluación de procesos y resultados del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda.

ARTÍCULO 35. AUDITORIAS, MONITOREO Y EVALUACIÓN. La Autoridad de Aplicación será responsable de la realización de las acciones de control de gestión en base a los procedimientos indicados en el artículo 34 de la presente.

ARTÍCULO 36. ACCESO A LA INFORMACIÓN Y A LA DOCUMENTACIÓN. Los Organismos Provinciales, Municipales o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, entes autárquicos o descentralizados y organizaciones de la Sociedad Civil, que ejecuten planes, programas o proyectos de mejoramiento habitacional o construcción de viviendas con recursos del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda, brindarán a la Autoridad de Aplicación, toda la documentación o información necesaria para el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 35 de la presente.

El incumplimiento de lo estipulado en el párrafo precedente será causal para la aplicación de las medidas disciplinarias instituidas en el inciso a) del artículo 53 de la presente.

ARTÍCULO 37. PUBLICIDAD. Una vez emitidos los informes correspondientes y tras recibir los descargos por parte de los Organismos Ejecutores que sean pertinentes, la Autoridad de Aplicación procederá a publicar los informes de monitoreo, auditoría y evaluación en una página web de acceso público que habilitará a tal efecto.

CAPÍTULO VI

PLAN NACIONAL DE VIVIENDA

ARTÍCULO 38. CREACIÓN. Créase el Plan Nacional de Vivienda como plan permanente dentro del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda, que tendrá como objetivo facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a la población con recursos económicos insuficientes.

ARTÍCULO 39. PROGRAMAS. En el marco del Plan Nacional de la Vivienda creado por el artículo precedente, créanse las siguientes líneas de acción:

- a. Vivienda de Interés Social, que tendrá como objetivo general promover y/o financiar proyectos integrales de vivienda e infraestructura, generación de lotes con servicios, mejoramiento habitacional y conexión a infraestructuras, regularización dominial y promoción del alquiler social;

- b.** Acceso al Financiamiento, cuyo objetivo general será generar acciones que faciliten el acceso de los hogares a créditos individuales y/o colectivos aplicados a la adquisición de una vivienda adecuada, un mejoramiento habitacional o un lote con servicios;
- c.** Asociación Público - Privada para la Vivienda, que promoverá la generación de oferta de viviendas adecuadas mediante la participación asociada del sector público y privado;
- d.** Alquiler Social, que tendrá como objetivo general generar oferta de soluciones habitacionales en alquiler o leasing y apoyar a los inquilinos facilitando el acceso y el mantenimiento de una locación formal.

ARTÍCULO 40. PROCREAR. Intégrese al Plan Nacional de Vivienda, las acciones desarrolladas a través del Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar, creado por Decreto 902/2012 y sus modificaciones.

ARTÍCULO 41. ORGANISMO EJECUTOR. El máximo organismo con competencia en materia de Vivienda será el Organismo Ejecutor encargado de la formulación, ejecución y control de las líneas de acción y los proyectos necesarios para efectivizar el Plan Nacional de Vivienda creado por el artículo 38 de la presente norma.

ARTÍCULO 42. ASIGNACIÓN DE RECURSOS. El noventa por ciento (90%) de los recursos presupuestarios que en cada ejercicio se afecten a la Línea de Acción Vivienda de Interés Social, se asignarán a cada provincia de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 29 de la presente, deducidos previamente los montos necesarios para la finalización de las obras y acciones con convenios vigentes. Para el cálculo del porcentaje a asignar, se considerará el total de recursos afectados a iniciativas relacionadas con otras líneas de acción y los montos afectados para la generación de garantías hipotecarias, de acuerdo a lo indicado en los artículos 75 y 76 de la presente. El diez por ciento (10%) de los recursos presupuestarios de cada ejercicio se afectará a la atención de emergencias habitacionales.

Para la definición del porcentaje a asignar a cada Unidad Ejecutora Provincial deberá considerarse, además, la constatación del uso adecuado de los recursos del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda.

ARTÍCULO 43. APROBACIÓN DE NUEVOS PROYECTOS. Los Entes Provinciales Autárquicos podrán acordar el financiamiento de nuevos

proyectos con la Autoridad de Aplicación sin necesidad de aprobación técnica anticipada, siempre que los mismos se adecuen a los Estándares Mínimos de Calidad establecidos en el artículo 57 de la presente ley, o la que en el futuro la reemplace, quedando la Autoridad de Aplicación facultada para realizar las auditorías técnicas y económicas necesarias y disponer las medidas que estime correspondiente en caso de detectar incumplimientos técnicos, sociales y económicos de los Entes Provinciales Autárquicos.

CAPITULO VII

EL CONSEJO NACIONAL DE ACCESO A LA VIVIENDA Y LA COMISIÓN DE EVALUACIÓN

Sección I

EL CONSEJO NACIONAL DE ACCESO A LA VIVIENDA

ARTÍCULO 44. CONSTITUCIÓN. Créase el Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda, como organismo sucesor del Consejo Nacional de la Vivienda creado por la Ley 24.464 del Sistema Federal de la Vivienda, con la estructura básica y funciones que se detallan en esta Sección.

ARTÍCULO 45. CONFORMACIÓN DEL CONSEJO NACIONAL DE ACCESO A LA VIVIENDA. El Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda estará integrado por un representante de la Autoridad de Aplicación, un representante por cada Provincia y uno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

ARTÍCULO 46. ESTATUTO Y REGLAMENTO. El Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda adoptará en un plazo no mayor a ciento ochenta (180) días corridos de sancionada la presente, su Reglamento Interno y el de la Comisión de Evaluación creado mediante el artículo 50 de la presente ley, que serán instituidos mediante voto de al menos dos tercios (2/3) del total de integrantes.

ARTÍCULO 47. SEDE Y REUNIONES DEL CONSEJO. El Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda tendrá su asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y se reunirá en forma ordinaria trimestralmente, alternativamente en cada zona geográfica del país. Sesionará válidamente con la mitad más uno (1) de sus miembros.

ARTÍCULO 48. COMITÉ EJECUTIVO. El Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda tendrá un Comité Ejecutivo que estará constituido por un (1) representante de la Nación y un representante de cada una de las regiones del País. Sus mecanismos de integración, representación y

funciones serán determinadas por el Reglamento Interno que dictará el Consejo.

ARTÍCULO 49. FUNCIONES DEL CONSEJO NACIONAL DE ACCESO A LA VIVIENDA. Serán funciones del Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda:

- a.** Recibir anualmente el Plan General de Acciones y analizar su concordancia con los objetivos y prioridades de la presente ley, realizando las recomendaciones que sean necesarias para el logro de mejores resultados e impactos;
- b.** Promover la articulación e integración de los planes, programas, operatorias y proyectos en ejecución y a ejecutar por los organismos ejecutores;
- c.** Recibir y analizar los informes de gestión, de evaluación y auditoría que realice la Autoridad de Aplicación, emitiendo las recomendaciones necesarias a fin corregir incumplimientos;
- d.** Evaluar el desarrollo de los objetivos del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda y en particular el avance en la reducción del déficit habitacional y el estricto cumplimiento de lo establecido en la presente ley;
- e.** Recibir y analizar los informes sobre el desempeño del Fondo Fiduciario de Garantía para la vivienda de interés social;
- f.** Analizar y promover la adopción de nuevas formas de financiamiento;
- g.** Formular y propiciar anteproyectos de normas legales, técnicas y administrativas para el cumplimiento de los objetivos del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda;
- h.** Analizar y recomendar la aplicación de metodologías de identificación y selección de destinatarios;
- i.** Promover la incorporación de nuevas tecnologías apropiadas y sustentables a ser aplicadas al momento de generar nuevas soluciones habitacionales promovidas por aplicación de la presente ley;
- j.** Analizar e impulsar la adopción de adecuados estándares mínimos de calidad urbanística, de diseño y constructiva para ser aplicados a los proyectos de desarrollo de soluciones habitacionales;

- k.** Promover el etiquetado energético y/o la certificación de vivienda sustentable, así como también acciones que promuevan la eficiencia energética y la sustentabilidad en el sector;
- l.** Fomentar la autonomía municipal en materia de diseño y ejecución de programas y proyectos habitacionales;
- m.** Fomentar los procesos de planificación territorial y la formulación y aprobación de planes de uso de suelo por parte de los gobiernos locales;
- n.** Desarrollar programas de formación y fortalecimiento de equipos técnicos provinciales y municipales ejecutores de programas y/o proyectos habitacionales o de mejoramiento integral del hábitat;
- o.** Ratificar los coeficientes de distribución según se establece en el artículo 29 de la presente;
- p.** Establecer obligatoriamente las medidas correctivas que correspondan ante incumplimientos detectados, promovidos por la Comisión de Evaluación.

Sección II

LA COMISIÓN DE EVALUACIÓN

ARTÍCULO 50. CREACIÓN. Créase la Comisión de Evaluación dependiente del Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda, que tendrá como objeto evaluar el cumplimiento de la presente ley, proponiendo las medidas disciplinarias necesarias al Consejo Nacional de Acceso de Vivienda. A tales efectos, se dará su propio reglamento de funcionamiento.

ARTÍCULO 51. CONFORMACIÓN. La Comisión de Evaluación estará conformada por un representante de cada una de las regiones del país, establecidas en el artículo 88 más un representante de la Autoridad de Aplicación. Estará presidida por el representante de la Autoridad de Aplicación, renovándose anualmente el resto de los miembros.

ARTÍCULO 52. FUNCIONES. Son funciones de la Comisión de Evaluación:

- a.** Recibir de la Autoridad de Aplicación auditorías e informes periódicos de monitoreo de la ejecución de la Política Federal de Acceso a la Vivienda;

- b.** Analizar el desenvolvimiento de los Organismos Ejecutores, el desarrollo de las acciones y obras planificadas y en ejecución y la correcta afectación de los recursos de acuerdo a los ítems financiados enumerados en el artículo 22;
- c.** Evaluar si las obras en ejecución se ajustan a los estándares mínimos de calidad referidos en el artículo 57 de la presente ley y si la adjudicación de los destinatarios se realiza en forma adecuada y transparente, teniendo en cuenta las prioridades estipuladas en los artículos 10 y 11 de la presente;
- d.** Verificar el cumplimiento de las premisas para la distribución de los recursos, dispuesta en los artículos 29 y 30 de la presente ley y la equitativa asignación de los mismos hacia los municipios del interior de las Provincias, en función a criterios preestablecidos, fundados y razonables que tengan en cuenta una adecuada segmentación del déficit habitacional;
- e.** Promover ante el pleno del Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda las medidas disciplinarias que correspondan ante incumplimientos detectados e informados por la Autoridad de Aplicación;
- f.** Evaluar mensualmente la persistencia de los causales que originaron el establecimiento de medidas disciplinarias, promoviendo la revocación de las mismas si correspondiere.

ARTÍCULO 53. MEDIDAS DISCIPLINARIAS. Las medidas referidas en el inciso e) del artículo 53 de la presente, consistirán según el caso en:

- a.** Suspensión del total o parte de las transferencias automáticas indicadas en el artículo 28 de la presente ley, las transferencias instituidas en convenios específicos o el pago de certificados de obra, según corresponda, hasta tanto sea corregida la causa que originó la sanción;
- b.** Obligación de presentar en forma anticipada los proyectos a ser financiados, según lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 43 de la presente ley;
- c.** Obligación de los Organismos Ejecutores de validar en forma anticipada con la Autoridad de Aplicación la adjudicación de destinatarios por el término de dos años,
- d.** Otras medidas disciplinarias adecuadas con la acción que la fundamenta, a consideración del pleno del Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda.

ARTÍCULO 54. PROCEDIMIENTO. La Comisión de Evaluación analizará los informes que la Autoridad de Aplicación presente en función de los incumplimientos que se detecten, y, en caso de corresponder, notificará al Organismo Ejecutor la o las medidas disciplinarias que se promueven, brindando la posibilidad al notificado de emitir descargo o resolver los causales que dieron origen al incumplimiento en un plazo que no podrá superar los 30 días corridos de recibida la notificación.

Vencido el plazo indicado en el párrafo precedente sin respuesta del notificado o cuando el descargo no justifique adecuadamente el incumplimiento, la Comisión de Evaluación elevará al pleno del Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda en un plazo que no podrá superar los 30 días corridos, un informe de lo actuado y una propuesta de medida disciplinaria a fin de que el mismo disponga su aplicación.

Se requerirá el voto de al menos la mitad más uno de los integrantes del Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda para decidir la aplicación o el levantamiento de las medidas disciplinarias que correspondan.

ARTÍCULO 55. CREACIÓN DE COMISIÓN BICAMERAL. Créase en el ámbito del Congreso de la Nación la Comisión Bicameral de Monitoreo y Evaluación del Sistema Nacional de Vivienda con el fin de controlar el cumplimiento de lo dispuesto en la presente ley.

ARTÍCULO 56. INFORME DE GESTIÓN. El Poder Ejecutivo deberá remitirle en forma anual, un informe discriminado por jurisdicción con detalle de la cantidad de viviendas construidas y entregadas, registro de adjudicatarios, criterios de priorización que dieron lugar al mismo y rendiciones de recursos entregados con su correspondiente certificado de obra.

Asimismo, la comisión podrá requerir la presencia de las máximas autoridades del Poder Ejecutivo a cargo del Sistema Nacional de Vivienda a los efectos de ampliar cualquier punto del informe, de considerarlo necesario. Velará también por la actualización de los coeficientes de distribución de los recursos a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de manera de garantizar la equidad y justa distribución de los mismos de acuerdo al déficit habitacional de cada jurisdicción.

CAPÍTULO VIII

SOLUCIONES HABITACIONALES PROMOVIDAS POR EL ESTADO

Sección I

ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD

ARTÍCULO 57. APLICACIÓN. Los proyectos que se promueven en el marco del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda deberán cumplir con los estándares mínimos de calidad que la Autoridad de Aplicación establezca.

ARTÍCULO 58. DEFINICIÓN. La Autoridad de Aplicación definirá los estándares mínimos de calidad, estableciendo los parámetros necesarios que deberán alcanzar los proyectos. Deberán incluir los presupuestos mínimos para asegurar un ambiente sano a los adjudicatarios, en cumplimiento a lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 41º de la Constitución Nacional.

Los estándares mínimos de calidad deberán:

- a.** Fomentar la integración social y urbana;
- b.** Considerar la identidad cultural de los destinatarios;
- c.** Tener en cuenta las problemáticas metropolitanas;
- d.** Asegurar la calidad del hábitat;
- e.** Promover la sustentabilidad y uso eficiente de los recursos energéticos;
- f.** Promover la resiliencia;
- g.** Garantizar la seguridad jurídica de la tenencia,

ARTÍCULO 59. EJES TEMÁTICOS. Los estándares mínimos deberán considerar, al menos, los siguientes ejes temáticos:

- a.** Integración Social: los proyectos a promover deberán contemplar estrategias transparentes de identificación y priorización de la demanda, con adecuación a las soluciones habitacionales y los impactos que se pretendan generar. Deberán también incluir dispositivos mínimos de promoción social, capacitación y participación de los destinatarios en el proceso de diseño y construcción del entorno y las soluciones habitacionales, así como también para las instancias correspondientes al post obra;
- b.** Integración Urbana: los proyectos deberán priorizar la densificación de las ciudades, el completamiento y consolidación de centros urbanos, áreas suburbanas y periféricas, para garantizar el derecho a la ciudad de los destinatarios, en relación a los servicios públicos, las fuentes de trabajo, la movilidad de

transporte, fomentando la planificación urbana y usos de suelo tendientes a la generación de criterios aplicables a la materia;

- c.** Seguridad Jurídica: los proyectos deberán garantizar la futura transferencia del dominio a los destinatarios de soluciones habitacionales mediante el otorgamiento de títulos perfectos. Asimismo, se deberá brindar seguridad jurídica durante las etapas de obra, minimizando la posibilidad de paralización por acciones de terceros;
- d.** Tecnología: deberá propender al uso de sistemas constructivos que permitan aumentar la productividad, disminuir los costos y mejorar la eficiencia energética, impulsando la innovación tecnológica en la construcción;
- e.** Sustentabilidad: los proyectos deberán ser concebidos en base a los conceptos del diseño bioclimático e incorporar componentes de sustentabilidad y energías renovables, con el objetivo de promover un uso eficiente de los recursos.

Sección II

LICITACIONES DE OBRAS

ARTÍCULO 60. TRANSPARENCIA - PUBLICIDAD. Cuando se concursen o liciten obras o servicios financiadas total o parcialmente con recursos del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda, será obligatoria la de los pliegos y toda la documentación complementaria necesaria para la presentación de ofertas en la plataforma digital que la Autoridad de Aplicación disponga a tal fin.

ARTÍCULO 61. PLIEGOS. Los pliegos necesarios para la presentación de ofertas, deberán ser gratuitos y estar disponibles para toda persona humana o jurídica que los requiera mediante la plataforma indicada en el artículo precedente, de manera que se garantice la libertad de oferentes y la transparencia de los procedimientos de selección y compulsa.

ARTÍCULO 62. SISTEMAS CONSTRUCTIVOS ELEGIBLES. Los concursos o licitaciones que tengan como objeto la construcción de viviendas financiadas total o parcialmente con recursos del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda, deberán permitir la presentación de propuestas basadas en la aplicación de cualquier sistema constructivo en igualdad de condiciones. Solo podrá requerirse para los sistemas constructivos no tradicionales, la presentación de certificado de aptitud técnica (CAT) o cualquier otro certificado que lo reemplace y que fuere emitido por el órgano competente.

ARTÍCULO 63. PROHIBICIÓN DE LICITACIÓN DE OBRAS CON LA PROVISIÓN DE TERRENOS. La licitación de obras a ser financiadas total o parcialmente con recursos del Fondo Nacional de la Vivienda o del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda, que tengan como objeto la construcción de viviendas, no podrá incluir la provisión de terrenos por parte de las empresas contratistas. De ser necesaria la adquisición de terrenos, se deberá promover un proceso licitatorio independiente para la selección del proveedor de suelo y el ejecutor de las obras de arquitectura y/o ingeniería.

Sección III

TITULACIÓN

ARTÍCULO 64. SEGURIDAD JURÍDICA EN LA TENENCIA. Cuando las viviendas sean entregadas en propiedad, los organismos encargados de la adjudicación deberán asegurar la titulación a favor de los destinatarios que accedan a su vivienda, la cual deberá realizarse en un plazo no mayor a un (1) año de entrega en propiedad. Cuando corresponda la cancelación de las hipotecas o saldos deudores se producirá con el pago completo de los financiamientos concedidos.

ARTÍCULO 65. AFECTACIÓN DE LA VIVIENDA. Las viviendas adjudicadas en el marco del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda deberán ser afectadas al régimen previsto en el artículo 244 del Código Civil y Comercial de la Nación, por los organismos encargados de la adjudicación, al momento de su escrituración.

ARTÍCULO 66. REGISTRACIÓN. Los organismos que adjudiquen soluciones habitacionales o las Escribanías de Gobierno de las Provincias o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, identificarán las viviendas que sean transferidas en propiedad a los adjudicatarios como "vivienda de interés social" según lo dispone el artículo 12º de la Ley 17.801, de Registro de la Propiedad Inmueble, modificado por la presente conforme artículo 93.

ARTÍCULO 67. REDUCCIÓN DE COSTOS DE TITULACIÓN. Las Provincias que adhieran a la presente ley deberán exceptuar toda tasa, impuesto o arancel provincial que grava las escrituras de venta o hipoteca y los estudios de antecedentes y títulos cuando se trate de una vivienda cuyo acceso se promueva en el marco del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda.

Sección IV

GESTIÓN SOCIAL DEL ACCESO A LA VIVIENDA

ARTÍCULO 68. PROMOCIÓN. Los Entes Provinciales Autárquicos que ejecuten proyectos de viviendas deberán promover procesos participativos de acceso a la vivienda adecuada y la integración social y/o urbana de asentamientos, participando cuando corresponda a los gobiernos locales, cooperativas, organizaciones comunitarias y organizaciones no gubernamentales en la formulación y gestión de los proyectos. El Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda establecerá el porcentaje mínimo de recursos a aplicar en proyectos que impliquen la gestión social del acceso a la vivienda.

ARTÍCULO 69. PRIORIZACIÓN. Los Entes Provinciales Autárquicos deberán priorizar:

- a.** Proyectos que, desde su diseño, incorporen la certificación de eficiencia energética y distintas medidas bioclimáticas orientadas a reducir los costos energéticos y contribuir al desarrollo de un sector bajo en emisiones de gases de efecto invernadero.
- b.** La autonomía municipal, descentralizando funciones y recursos hacia los gobiernos locales cuando los municipios cuenten con capacidades suficientes, sus unidades ejecutoras estén organizadas como entidades autárquicas y dispongan de un fideicomiso de administración cuyo único objeto sea la gestión de recursos descentralizados originados en el Sistema Federal de Acceso a la Vivienda;
- c.** Los procesos de integración socio-urbana de los barrios populares identificados en el Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP) de acuerdo a lo establecido en la Ley 27.453, de Régimen de Regulación Dominial para la Integración Socio Urbana, apoyando componentes que permitan el acceso a una vivienda adecuada y/o el mejoramiento habitacional;
- d.** Proyectos de autogestión asociada tendientes a permitir el acceso a una vivienda adecuada, el mejoramiento habitacional o la recuperación edilicia de complejos habitacionales, siempre que la gestión de los proyectos se articule con organizaciones de la sociedad civil legalmente constituidas y en base a adecuados y transparentes procedimientos de control de gestión;
- e.** Proyectos promovidos por organizaciones de la sociedad civil creadas específicamente para la gestión de iniciativas tendientes al mejoramiento del hábitat y el acceso a una vivienda adecuada, siempre que cuenten con la adhesión expresa de los destinatarios y se respalden en prácticas transparentes, participativas e integradoras;

- f. El fortalecimiento del cooperativismo, la evolución técnica y económica de empresas cooperativas constructoras de viviendas sociales, como estrategia para la creación de empleo, la mejora en los ingresos y la disminución de los costos de las soluciones habitacionales.

CAPÍTULO IX

PROMOCIÓN DEL CRÉDITO

Sección I

CRÉDITOS A OTORGAR POR LOS ORGANISMOS EJECUTORES

ARTÍCULO 70. OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS. Se deberá priorizar el otorgamiento de créditos a fin de que los hogares adjudicados puedan gestionar de forma autónoma el acceso a una solución habitacional adecuada. La ejecución de obras de construcción de viviendas deberá justificarse en base a evidencia cierta que dé cuenta de la inexistencia de oferta apropiada o de situaciones donde no sea viable la provisión privada de soluciones habitacionales.

ARTÍCULO 71. PORCENTAJE DE LOS RECURSOS DESTINADOS AL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS. En un plazo no mayor al año de sancionada la presente y luego cada dos años, el Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda, establecerá para cada jurisdicción de acuerdo a la situación socio económica objetiva de cada provincia y las condiciones del mercado inmobiliario, el porcentaje del total de recursos enunciados en los incisos a), c), f) e i) del artículo 21 de la presente, que deberán ser destinados por los Entes Provinciales Autárquicos al otorgamiento de créditos individuales según lo estipulado en el artículo precedente.

ARTÍCULO 72. ALCANCE DE LOS FINANCIAMIENTOS. Los montos de los financiamientos que otorguen los Entes Provinciales Autárquicos en forma directa deberán contemplar la real situación socio económica de los hogares destinatarios, su capacidad de pago y su solvencia económica y financiera, todo en relación al valor de la solución habitacional a adjudicar, sin poner en riesgo la estrategia de subsistencia básica de los hogares.

Los Entes Provinciales Autárquicos podrán establecer el otorgamiento de subsidios al capital y/o a la tasa de interés, cuando el monto del crédito implique una relación cuota-ingreso mayor al treinta por ciento (30%), siendo dicho porcentaje el tope máximo a admitir.

ARTÍCULO 73. MODALIDAD DE LOS CRÉDITOS - RECUPEROS. Los financiamientos que se otorguen en el marco del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda en forma directa, deberán ser actualizables mediante índices oficiales. Los otorgantes de financiamientos deberán establecer procedimientos razonables, eficientes y sustentables de gestión del recupero de los créditos otorgados, utilizando incentivos adecuados y transparentes que promuevan la cultura de pago de los deudores en beneficio de la sostenibilidad del Sistema Nacional de Vivienda.

ARTÍCULO 74. GARANTÍAS. Al momento de la escrituración de las viviendas podrá constituirse hipoteca a favor del Organismo Ejecutor o de alguna entidad bancaria oficial. Las carteras hipotecarias podrán ser transferidas y/o cedidas a instituciones financieras para la obtención de mayores financiamientos a los fines previstos en esta ley.

Sección II

ACCESO AL SISTEMA FINANCIERO

ARTÍCULO 75. FIDEICOMISO. Constitúyase el Fondo de Garantías para la Vivienda Social (FGVS), bajo la órbita del máximo organismo en materia de Vivienda, que se conformará como fideicomiso de garantía, con el objeto de administrar un esquema de garantías hipotecarias para la promoción de la demanda de viviendas adecuadas. El patrimonio del fondo podrá conformarse con fondos públicos, privados, los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda y de organismos internacionales. El fiduciario administrará el fondo según las instrucciones de un consejo de administración, cuya conformación y funciones serán establecidas por resolución de la Autoridad de Aplicación.

ARTÍCULO 76. RECURSOS. Los Entes Provinciales Autárquicos y la Autoridad de Aplicación de la presente Ley podrán definir, mediante convenios particulares, los recursos que cada provincia destinará a la conformación y fortalecimiento del esquema de seguros de hipotecas, a ser aplicados en cada Provincia y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en forma proporcional a los montos aportados. La Autoridad de Aplicación de la presente Ley, reglamentará los procedimientos necesarios para hacer efectivos dichos aportes.

ARTÍCULO 77. EXENCIONES. Exímase al fondo creado según el artículo 75 y al fiduciario, en sus operaciones relativas al fondo, de todos los impuestos, tasas y contribuciones nacionales existentes y a crearse en el futuro. Las provincias adherentes deberán eximir de sus impuestos a las operaciones descritas en el artículo señalado.

ARTÍCULO 78. GESTIÓN CREDITICIA. El Poder Ejecutivo deberá promover y poner en práctica métodos alternativos de evaluación y calificación crediticia para el otorgamiento de créditos hipotecarios que mejoren el acceso al financiamiento de una vivienda de interés social, procurando que cada garantía hipotecaria otorgada por el Fondo Fiduciario de Garantía para la Vivienda de interés social utilice los señalados métodos. La promoción de acceso al crédito deberá ser priorizada por el Consejo de Coordinación de la Inclusión Financiera instituido por el artículo 210 de la Ley 27.440 de Financiamiento Productivo.

TÍTULO III

GESTIÓN DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 79. PROMOCIÓN. Los Entes Provinciales Autárquicos, en coordinación con la Autoridad de Aplicación, apoyarán el desarrollo de mecanismos institucionalizados de gestión del suelo urbano, orientados a disponer de superficies de suelo apto para aplicar al desarrollo de soluciones habitacionales. En especial desarrollarán acciones que permitan:

- a.** Intensificar la utilización de la capacidad constructiva de áreas vacantes y/o subutilizadas de las zonas ya urbanizadas de uso residencial, desalentando la expansión de la superficie urbanizada en un marco de ordenamiento urbano y ambiental del territorio;
- b.** Promover la creación y fortalecimiento de carteras de tierras de interés social para aplicar al desarrollo de proyectos de viviendas o de acceso a lotes con servicios;
- c.** Desarrollar programas de rehabilitación o revitalización de espacios urbanos e integración social, donde se priorice el desarrollo de viviendas sociales;
- d.** Promover acciones coordinadas que permitan la implementación del régimen de regularización dominial para la integración socio urbana instituido mediante Ley 27.453;
- e.** Incentivar la movilización del mercado de suelo urbano promoviendo sistemas de tributos que intensifique la consolidación urbana y la venta del suelo urbanizable sin uso o subutilizado;
- f.** Establecer regímenes de canje de deuda por tierras;
- g.** Promover la participación de los municipios en las valorizaciones inmobiliarias, en especial cuando por razón del desarrollo de

proyectos de vivienda de interés social se realizan entre otras las siguientes acciones:

- i. se incorporan nuevas superficies a las áreas urbanas;
 - ii. se modifican indicadores de uso de suelo o zonificación, valorizando las superficies implicadas;
 - iii. se aumenta la capacidad constructiva de inmuebles;
 - iv. se ejecutan obras no financiadas mediante esquemas de contribución por mejoras valorizando superficies determinadas.
- h.** Estimular la creación de consorcios urbanísticos para el desarrollo de proyectos de urbanización con participación público privada;
- i.** Impulsar el desarrollo de proyectos de generación de lotes con servicios a ser adjudicados como solución habitacional;
- j.** Fomentar la declaración y gestión de zonas de urbanización prioritaria;
- k.** Impulsar regímenes de transferencia de la capacidad constructiva;
- l.** Promover la formulación de planes de ordenamiento y desarrollo territorial;
- m.** Impulsar el desarrollo de procedimientos provinciales simples y ágiles de subdivisión de suelo;
- n.** Articular interinstitucionalmente la generación de herramientas de información sobre ordenamiento territorial, catastral, registral y del mercado inmobiliario.

TÍTULO IV

PROMOCIÓN DE LA OFERTA PRIVADA DE SOLUCIONES HABITACIONALES

CAPÍTULO I

FOMENTO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS NUEVAS

ARTÍCULO 80. PROMOCIÓN DE LA OFERTA. Institúyase un régimen de fomento e incentivo a la construcción de viviendas sociales para la venta o alquiler, que se establecerá según los lineamientos operativos que defina la Autoridad de Aplicación. Se priorizarán aquellas viviendas que hubieren obtenido el Sello de Vivienda Sustentable otorgado por la autoridad de aplicación, conforme las condiciones que este organismo fije, siempre que el valor de venta para cada unidad habitacional no supere las ciento cuarenta mil (140.000) unidades de valor adquisitivo (UVAs) actualizables por “CER” - Ley 25.827 de Presupuesto General de la Administración Nacional.

CAPÍTULO II

LOCACIONES URBANAS

ARTÍCULO 81. PROMOCIÓN PARA EL ACCESO AL ALQUILER HABITACIONAL. A fin de facilitar el acceso a una vivienda digna en alquiler mediante una contratación formal, conforme lo establecido en Programa Nacional de Alquiler Social, creado por Ley N° 27.551, se podrán promover, entre otras, las siguientes acciones:

- a.** El financiamiento de viviendas nuevas a ser adjudicadas en alquiler o leasing;
- b.** El no cobro de aranceles por la emisión de informes de dominio necesarios para la suscripción de los correspondientes contratos de locación;
- c.** La adopción de nuevos instrumentos de garantía que podrán ser emitidos por entidades bancarias o aseguradoras, regulados por organismos nacionales;
- d.** La implementación de un esquema que facilite el acceso al crédito y a aportes subsidiados para afrontar los gastos iniciales del alquiler;
- e.** La implementación de un sistema de aportes subsidiados para completar el pago de las cuotas mensuales del alquiler, cuando los costos superen el treinta por ciento (30%) de los ingresos del hogar;
- f.** El establecimiento de normas locales que regulen los montos los máximos a ser cobrados en carácter de comisión por parte de los intermediarios, la cuantía exigible en concepto de fondos de garantía y su forma de actualización y devolución;

- g.** El desarrollo de campañas de difusión de los derechos y obligaciones de los locadores y locatarios, la misma deberá estar visible, ser clara y precisa.

ARTÍCULO 82. TRATO JUSTO E IGUALITARIO. Los propietarios y/o corredores inmobiliarios que obstaculicen el acceso al alquiler de viviendas por cualquier razón discriminatoria y que a pesar de ser intimados fehacientemente a deponer el acto discriminatorio hagan caso omiso a la solicitud, serán pasibles de las sanciones y/o multas que la Autoridad de Aplicación en el futuro establezca.

TÍTULO V

REGULARIZACIÓN DOMINIAL

ARTÍCULO 83. REGULARIZACIÓN DOMINIAL DE SOLUCIONES ADJUDICADAS. Los Entes Provinciales Autárquicos deberán implementar procedimientos de regularización catastral y dominial de las unidades habitacionales construidas en su territorio con fondos públicos nacionales no tituladas. Será obligatoria la escrituración del total de las unidades habitacionales construidas en un plazo no superior a tres (3) años de sancionada la presente, garantizando la real consagración del derecho de propiedad a favor de los destinatarios.

El procedimiento enunciado en el párrafo precedente deberá incluir las unidades habitacionales construidas tanto por los Entes Provinciales Autárquicos como por los municipios en forma descentralizada.

ARTÍCULO 84. BENEFICIARIOS DE LA REGULARIZACIÓN. Serán objeto de regularización dominial aquellos inmuebles ocupados por personas humanas que, más allá de la adjudicación original, acrediten la posesión pública, pacífica y continua del inmueble durante al menos los dos (2) años anteriores a la fecha de sanción de la presente ley y que le den al inmueble, como destino principal, el de casa habitación única y permanente, y en todos los casos reúnan las condiciones para ser beneficiario del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda.

ARTÍCULO 85. PROCEDIMIENTO DE ACTUALIZACIÓN DE BENEFICIARIOS. Se deberán implementar mecanismos de oposición para el caso de la regularización de unidades habitacionales ocupadas por personas humanas diferentes a las adjudicadas. Cuando no se disponga de procedimiento de actualización o normativa de actuación de beneficiarios se implementarán mecanismos de oposición, debiendo publicarse los listados de aspirantes a ser adjudicados por un plazo de sesenta (60) días corridos, tras lo cual se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 20 de la presente ley.

ARTÍCULO 86. RESCISIÓN Y/O REVOCACIÓN. Vencido el plazo indicado en el artículo precedente, en los casos que no existiera controversia de derechos, los Organismos deberán rescindir y/o revocar boletos de compraventa, adjudicaciones, tenencias, comodatos y/o cualquier acto administrativo en virtud del cual se haya entregado oportunamente las viviendas a sus respectivos beneficiarios, iniciándose todas las acciones necesarias para la correspondiente regularización dominial.

ARTÍCULO 87. PLANIFICACIÓN Y ESTABLECIMIENTO DE LA LÍNEA DE BASE. Cada Ente Provincial Autárquico presentará al Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda y a la Autoridad de Aplicación, en un plazo no mayor a los seis (6) meses de sancionada la presente, la lista de conjuntos habitacionales e inmuebles a cuyos beneficiarios no se les haya escriturado la vivienda, junto a una planificación de las acciones necesarias para su regularización en el plazo estipulado en el artículo 83. El no cumplimiento de los compromisos enunciados en la planificación facultará a la Autoridad de Aplicación a imponer las medidas disciplinarias enunciadas en el artículo 53 de la presente.

TITULO VI

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 88. COMPOSICIÓN DE LAS REGIONES. Las regiones a las que refiere la presente ley estarán conformadas por las siguientes Provincias:

- a.** Región NEA: Formosa, Chaco, Misiones, Corrientes y Entre Ríos;
- b.** Región NOA: Jujuy, Salta, Tucumán, Catamarca y Santiago del Estero;
- c.** Región Centro: Córdoba, Santa Fe, Buenos Aires y Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
- d.** Región Cuyo: San Juan, San Luis, Mendoza y La Rioja;
- e.** Región Patagónica: Neuquén, La Pampa, Río Negro, Chubut, Santa Cruz, Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur.

ARTÍCULO 89: AUTORIDAD DE APLICACIÓN: La máxima autoridad nacional con competencia en materia de Vivienda será responsable de las funciones y cargas que en la presente ley se establecen.

ARTÍCULO 90. LEY DE ADHESIÓN. Invítese a las provincias y a Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherir a la presente ley.

ARTÍCULO 91. MODIFICACIÓN ART. 245 DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL. Modifíquese el artículo 245 del Código Civil y Comercial, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 245: Legitimados. La afectación puede ser solicitada por el titular registral; si el inmueble está en condominio, deben solicitarla todos los cotitulares conjuntamente. La afectación puede disponerse por actos de última voluntad; en este caso, el juez debe ordenar la inscripción a pedido de cualquiera de los beneficiarios, o del Ministerio Público, o de oficio si hay beneficiarios incapaces o con capacidad restringida.

La afectación también puede ser decidida por el juez, a petición de parte, en la resolución que atribuye la vivienda en el juicio de divorcio o en el que resuelve las cuestiones relativas a la conclusión de la convivencia, si hay beneficiarios incapaces o con capacidad restringida. Están legitimados a afectar inmuebles destinados a viviendas, los organismos autárquicos provinciales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, responsables de la política de vivienda de cada jurisdicción o la escribanía de gobierno de cada provincia, cuando el acceso sea promovido por un organismo del Estado en el marco de un programa de vivienda de interés social.”

ARTÍCULO 92. MODIFICACIÓN ARTÍCULO 246 DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL. Modifíquese el artículo 246 del Código Civil y Comercial el cual quedará redactado de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 246.- Beneficiarios. Son beneficiarios de la afectación:

- a) el propietario constituyente, su cónyuge, su conviviente, sus ascendientes o descendientes;
- b) el/los propietario/s adjudicatario/s, cuando algún organismo autárquico provincial o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires haya transferido la propiedad de la vivienda en el marco de un programa de vivienda de interés social, su cónyuge, su conviviente, sus ascendientes o descendientes.
- c) en defecto de ellos, sus parientes colaterales dentro del tercer grado que convivan con el constituyente o el propietario adjudicatario.”

ARTÍCULO 93. MODIFICACIÓN LEY 17.801 REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE. Modifíquese el artículo 12º de la Ley de

Registro de la Propiedad inmueble, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 12.- El asiento de matriculación llevará la firma del registrador responsable. Se redactará sobre la base de breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización. Además, cuando existan, se tomará razón de su nomenclatura catastral, se identificará el plano de mensura correspondiente y se hará mención de las constancias de trascendencia real que resulten. Expresará el nombre del o de los titulares del dominio, con los datos personales que se requieran para las escrituras públicas.

Respecto de las sociedades o personas jurídicas se consignará su nombre o razón social, clase de sociedad y domicilio. Se hará mención de la proporción en la copropiedad o en el monto del gravamen, el título de adquisición, su clase, lugar y fecha de otorgamiento y funcionario autorizante, estableciéndose el encadenamiento del dominio que exista al momento de la matriculación. Se expresará, además, el número y fecha de presentación del documento en el Registro.

Se consignará también, en el caso de viviendas cuyo asiento sea promovido por los organismos autárquicos provinciales o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires responsables de la política de vivienda de cada jurisdicción o la correspondiente escribanía de gobierno de cada provincia, el carácter de "vivienda de interés social".

ARTÍCULO 94. EXENCIÓN DEL IVA A LOS PRÉSTAMOS. Modifíquese el artículo 7 Inciso h), apartado 16) punto 8. de la Ley de Impuesto al Valor Agregado t.o. en 1997 y sus modificatorias, de la siguiente manera:

“8. Los intereses de préstamos concedidos para la construcción, compra y/o mejoramiento de viviendas, compra de un lote con servicios y/o la ejecución de infraestructura básica, cualquiera sea la condición del sujeto que lo otorgue, siempre que se trate de una solución habitacional de carácter social o cuando se origina en el marco del Sistema Federal de Acceso al Suelo y la Vivienda.”

ARTÍCULO 95. DEROGACIONES. Deróguense las leyes N° 21581 y 24464, y sus disposiciones reglamentarias, y las disposiciones legales que se opongán a la presente Ley.

ARTÍCULO 96. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Gladys E. Gonzalez .- Martín Lousteau.- Guadalupe Tagliaferri .- Esteban J. Bullrich .- Pablo D. Blanco .- Mario R. Fiad .- Oscar A. Castillo.- Laura E. Rodriguez Machado.- Claudio J. Poggi.- Humberto L.A. Schiavoni.- Alfredo L. De Angeli .- Luis C. Petcoff Naidenoff.- Eduardo R. Costa .- Silvia del Rosario Giacoppo .- Victor Zimmermann.- Stella M. Olalla.- Silvia B. Elías de Pérez .- María C. del Valle Vega

ANEXO I

Metodología para obtención de coeficientes de distribución de recursos del Fondo Nacional de la Vivienda

Los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda serán distribuidos a cada jurisdicción aplicando la siguiente fórmula:

$$R_{prov} = \beta_{Pob} * P_{obprov} + \beta_{Def} * Def_{prov} + \beta_{Soc} * Soc_{prov} + \beta_{Eco} * Eco_{prov}$$

Donde:

R_{prov} = Recursos por provincia

β_{Pob} = Ponderación Dimensión Poblacional

β_{Def} = Ponderación Dimensión Déficit Habitacional

β_{Soc} = Ponderación Dimensión Social

β_{Eco} = Ponderación Dimensión Económica

Tal que:

$$\beta_{Pob} + \beta_{Def} + \beta_{Soc} + \beta_{Eco} = 1$$

Ponderación = Valor de importancia o relevancia que se le otorga a cada dimensión o indicador en particular. Se expresa en valores porcentuales.

A continuación, se detalla la metodología de cálculo de cada una de las cuatro dimensiones que componen la fórmula y su fuente de obtención:

| | Fórmula | Parámetros | Indicadores | Fuente |
|-----------------------------------|--|---|---|---|
| 1) Dimensión Poblacional | $Pob_{prov} = \alpha_{P1} \cdot P_1 + \alpha_{P2} \cdot P_2$ | α_{P1} =Ponderación Proporción P_1 α_{P2} =Ponderación Proporción P_2 Tal que: $\alpha_{P1} + \alpha_{P2} = 1$ | P_1 =Distribución provincial de hogares P_2 =Proporción de personas discapacitadas de la población provincial. | Último Censo disponible Sistema de Información en base al Registro Nacional de personas con Discapacidad |
| 2) Dimensión Déficit Habitacional | $Def_{prov} = \alpha_{D1} \cdot D_1 + \alpha_{D2} \cdot D_2 + \alpha_{D3} \cdot D_3 + \alpha_{D4} \cdot D_4$ | α_{D1} =Ponderación Proporción D_1 α_{D2} =Ponderación Proporción D_2 α_{D3} =Ponderación Proporción D_3 α_{D4} =Ponderación Proporción D_4 Tal que: $\alpha_{D1} + \alpha_{D2} + \alpha_{D3} + \alpha_{D4} = 1$ | D_1 =Participación provincial en el Déficit Cuantitativo Total . D_2 =Indicador de proporción provincial de Déficit Cuantitativo (Déficit relativo) D_3 =Participación provincial en el Déficit Cualitativo Total . D_4 =Indicador de proporción provincial de Déficit Cualitativo (Déficit relativo) | Último Censo disponible |
| 3) Dimensión Social | $Soc_{prov} = \alpha_{S1} \cdot S_1 + \alpha_{S2} \cdot S_2 + \alpha_{S3} \cdot S_3 + \alpha_{S4} \cdot S_4 + \alpha_{S5} \cdot S_5 + \alpha_{S6} \cdot S_6$ | α_{S1} =Ponderación Proporción S_1 α_{S2} =Ponderación Proporción S_2 α_{S3} =Ponderación Proporción S_3 α_{S4} =Ponderación Proporción S_4 α_{S5} =Ponderación Proporción S_5 α_{S6} =Ponderación Proporción S_6 Tal que: $\alpha_{S1} + \alpha_{S2} + \alpha_{S3} + \alpha_{S4} + \alpha_{S5} + \alpha_{S6} = 1$ | S_1 =Proporción provincial de personas bajo la línea de pobreza respecto al total de personas bajo la línea de pobreza a nivel nacional. S_2 =Indicador de la proporción provincial de personas bajo la línea de la pobreza respecto a la población provincial. S_3 = Proporción provincial de personas bajo la línea de indigencia sobre el total de personas bajo la línea de indigencia a nivel nacional. S_4 = Indicador de la proporción provincial de personas bajo la línea de la indigencia respecto a la población provincial. S_5 = Indicador de la proporción provincial de personas con NBI respecto a la población provincial. S_6 =Proporción provincial de destinatarios de ANSES respecto al total de destinatarios a nivel nacional. | Encuesta Permanente de Hogares (EPH) Encuesta Permanente de Hogares (EPH) Encuesta Permanente de Hogares (EPH) Encuesta Permanente de Hogares (EPH) Último Censo disponible Registro de Administración Nacional de la Seguridad Social (Anses) |
| 4) Dimensión Económica | $Eco_{prov} = \alpha_{E1} \cdot E_1 + \alpha_{E2} \cdot E_2 + \alpha_{E3} \cdot E_3 + \alpha_{E4} \cdot E_4$ | α_{E1} =Ponderación Proporción E_1 α_{E2} =Ponderación Proporción E_2 α_{E3} =Ponderación Proporción E_3 α_{E4} =Ponderación Proporción E_4 Tal que: $\alpha_{E1} + \alpha_{E2} + \alpha_{E3} + \alpha_{E4} = 1$ | E_1 =Proporción asignada por participación provincial en el PBI nacional . E_2 = Proporción asignada por tasa provincial de desocupación . E_3 = Proporción asignada por coeficiente de GINI provincial. E_4 = Proporción asignada por participación de las recaudaciones provinciales en el agregado de montos totales de recaudación de todas las provincias. | Dirección Nacional de Cuentas Nacionales del INDEC. Año 2005 Encuesta Permanente de Hogares (EPH) Encuesta Permanente de Hogares (EPH) SSRP - Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda |

| Indicadores | Cálculo |
|--|--|
| P_1 Distribución provincial de hogares | $P_1 = \frac{\text{Cantidad de hogares en la provincia}_i}{\text{Cantidad de hogares en el país}}$ |
| P_2 Proporción de personas discapacitadas de la población provincial. | $P_2 = \frac{\text{Población discapacitada provincial}_i}{\text{Población discapacitada en el país}}$ |
| D_1 Participación provincial en el Déficit Cuantitativo Total. | $D_1 = \frac{\text{Hogares provinciales con déficit cuantitativo}_i}{\text{Hogares nacionales con déficit cuantitativo}}$ |
| D_2 Indicador de proporción provincial de Déficit Cuantitativo (Déficit relativo) | $D_2 = \frac{\frac{\text{Hogares prov. con déf. cuantitativo}_i}{\text{Total de Hogares provinciales}_i} - \left(\min_{i=(1,2,3...24)} \frac{\text{Hogares prov. con déf. cuantitativo}_i}{\text{Total de Hogares provinciales}_i} \right)}{\sum_{i=1}^{24} \left[\frac{\text{Hogares prov. con déf. cuantitativo}_i}{\text{Total de Hogares provinciales}_i} - \left(\min_{j=(1,2,3...24)} \frac{\text{Hogares prov. con déf. cuantitativo}_j}{\text{Total de Hogares provinciales}_j} \right) \right]}$ |

| Indicadores | Cálculo |
|--|--|
| D_3 Participación provincial en el Déficit Cualitativo Total. | $D_3 = \frac{\text{Hogares provinciales con déficit cualitativo}_i}{\text{Hogares nacionales con déficit cualitativo}}$ |
| D_4 Indicador de proporción provincial de Déficit Cualitativo (Déficit relativo) | $D_4 = \frac{\frac{\text{Hogares prov. con déf. cualitativo}_i}{\text{Total de Hogares provinciales}_i} - \left(\min_{i=(1,2,3...24)} \frac{\text{Hogares prov. con déf. cualitativo}_i}{\text{Total de Hogares provinciales}_i} \right)}{\sum_{i=1}^{24} \left[\frac{\text{Hogares prov. con déf. cualitativo}_i}{\text{Total de Hogares provinciales}_i} - \left(\min_{j=(1,2,3...24)} \frac{\text{Hogares prov. con déf. cualitativo}_j}{\text{Total de Hogares provinciales}_j} \right) \right]}$ |
| S_1 Proporción provincial de personas bajo la línea de pobreza respecto al total de personas bajo la línea de pobreza a nivel nacional. | $S_1 = \frac{\text{Población Provincial bajo la línea de la pobreza}_i}{\text{Población Nacional bajo la línea de la pobreza}}$ |

| Indicadores | Cálculo |
|---|---|
| S_2 Indicador de la proporción provincial de personas bajo la línea de la pobreza respecto a la población provincial. | $S_2 = \frac{\frac{\text{Población Provincial bajo la línea de la pobreza}_i}{\text{Población Provincial}_i}}{\sum_{i=1}^{24} \frac{\text{Población Provincial bajo la línea de la pobreza}_i}{\text{Población Provincial}_i}}$ |
| S_3 Proporción provincial de personas bajo la línea de indigencia sobre el total de personas bajo la línea de indigencia a nivel nacional. | $S_3 = \frac{\text{Población Provincial bajo la línea de indigencia}_i}{\text{Población Nacional bajo la línea de indigencia}}$ |
| S_4 Indicador de la proporción provincial de personas bajo la línea de la indigencia respecto a la población provincial. | $S_4 = \frac{\frac{\text{Población Provincial bajo la línea de indigencia}_i}{\text{Población Provincial}_i}}{\sum_{i=1}^{24} \frac{\text{Población Provincial bajo la línea de indigencia}_i}{\text{Población Provincial}_i}}$ |
| S_5 Indicador de la proporción provincial de personas con NBI respecto a la población provincial. | $S_5 = \frac{\frac{\text{Hogares provinciales con NBI}_i}{\text{Total de Hogares Provinciales}_i}}{\sum_{i=1}^{24} \frac{\text{Hogares provinciales con NBI}_i}{\text{Total de Hogares Provinciales}_i}}$ |

| Indicadores | Cálculo |
|---|--|
| S_6 Proporción provincial de destinatarios de ANSES respecto al total de destinatarios a nivel nacional. | $S_2 = \frac{\text{Cantidad de Beneficiarios ANSES en la provincia}_i}{\text{Cantidad de Beneficiarios de ANSES en el país}}$ |
| E_1 Proporción asignada por participación provincial en el PBI nacional . | $E_1 = \frac{\left(\max_{(i=1,2,3,24)} \frac{\text{PBI Provincial}_i}{\text{PBI Nacional}} \right) - \frac{\text{PBI Provincial}_i}{\text{PBI Nacional}}}{\sum_{i=1}^{24} \left[\left(\max_{(j=1,2,3,24)} \frac{\text{PBI Provincial}_j}{\text{PBI Nacional}} \right) - \frac{\text{PBI Provincial}_j}{\text{PBI Nacional}} \right]}$ |
| E_2 Proporción asignada por tasa provincial de desocupación . | $E_2 = \frac{\text{Tasa de Desocupación Provincial}_i - \left(\min_{(i=1,2,3,24)} \text{Tasa de Desocup. Provincial}_i \right)}{\sum_{i=1}^{24} \left[\text{Tasa de Desocup. Provincial}_i - \left(\min_{(j=1,2,3,24)} \text{Tasa de Desocup. Provincial}_j \right) \right]}$ |
| E_3 Proporción asignada por coeficiente de GINI provincial. | $E_3 = \frac{\left(\max_{(i=1,2,3,24)} \text{Coef. de GINI Provincial}_i \right) - \text{Coef. de GINI Provincial}_i}{\sum_{i=1}^{24} \left[\left(\max_{(j=1,2,3,24)} \text{Coef. de GINI Provincial}_j \right) - \text{Coef. de GINI Provincial}_j \right]}$ |
| Indicadores | Cálculo |
| E_4 Proporción asignada por participación de las recaudaciones provinciales en el agregado de montos totales de recaudación de todas las provincias. | $E_4 = \frac{\left(\max_{(i=1,2,3,24)} \frac{\sum_{j=1}^{24} \text{Recaudación Provincial}_j}{\sum_{k=1}^{24} \text{Recaudación Provincial}_k} \right) - \frac{\text{Recaudación Provincial}_i}{\sum_{k=1}^{24} \text{Recaudación Provincial}_k}}{\sum_{i=1}^{24} \left[\left(\max_{(j=1,2,3,24)} \frac{\sum_{k=1}^{24} \text{Recaudación Provincial}_k}{\sum_{l=1}^{24} \text{Recaudación Provincial}_l} \right) - \frac{\text{Recaudación Provincial}_j}{\sum_{l=1}^{24} \text{Recaudación Provincial}_l} \right]}$ |

FUNDAMENTOS

Señora Presidenta:

Las políticas habitacionales implementadas en la Argentina desde hace décadas, han sido insuficientes para dar respuesta y adaptarse a las necesidades de todos los habitantes, especialmente respecto de quienes se encuentran en situación de vulnerabilidad social, riesgo sanitario, ambiental y social o tienen dificultades económicas.

La dimensión del déficit habitacional no ha sufrido variaciones significativas en los últimos 45 años y ello se evidencia en que casi un tercio de los hogares está excluido de la posibilidad de disponer de un hábitat adecuado. Según proyecciones realizadas en base al Censo Nacional de Población de 2010, más de 3.500.000 hogares poseen algún tipo de déficit habitacional. De ellos, el 43% se encuentra en situación de déficit cuantitativo y, por tanto, necesita una vivienda; mientras que el 57% restante habita una vivienda inadecuada siendo necesaria su ampliación, terminación, mejoramiento, conexión a servicios o titulación (déficit cualitativo).

Frente a este diagnóstico es necesario comprender que el acceso a un hábitat y a una vivienda adecuada, requiere de una política integral planificada y de una legislación general que defina los criterios, ejes y líneas de acción a seguir para garantizar la igualdad de oportunidades

en el acceso a la vivienda, tal como lo prescriben los artículos 14 bis y 41 de nuestra Constitución Nacional.

Abordar seriamente la problemática del déficit habitacional cobra aún mayor relevancia a la luz del actual contexto de búsqueda de soluciones que contribuyan a la adaptación y/o mitigación de los efectos del cambio climático. Es así que la problemática constituye una responsabilidad insoslayable para el Estado pero, a la vez, una oportunidad para implementar políticas públicas que colaboren en el cumplimiento de los compromisos asumidos en el Acuerdo de París en torno a la disminución de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI).

En este sentido, es importante destacar que, de acuerdo a la información publicada por la International Energy Agency (IEA) y el Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUMA), el 40% de las emisiones derivadas del sector energético provienen del sector de la construcción y de las propias edificaciones por su alto consumo energético. Por tanto, repensar la política de vivienda supone una mirada integral que incorpore diseños bioclimáticos que permitan no sólo disminuir el impacto de los GEI sino, además, aminorar los gastos de mantenimiento de las viviendas en beneficio de sus habitantes. Las oportunidades en este sentido son mayúsculas por encontrarnos en un escenario de altas emisiones en un sector cuya reconversión es altamente redituable para las familias, las empresas y los Estados en términos financieros, económicos, sociales y ambientales (PNUMA, IEA; 2019)¹. A nivel nacional, todavía no contamos con estimaciones acabadas al respecto, pero de acuerdo al Inventario Nacional de Gases de Efecto Invernadero, podemos inferir que al menos el 20% de las emisiones totales de la República Argentina (Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, 2020)² provienen de este sector, suponiendo a su vez un desafío y una oportunidad para dar cumplimiento a los compromisos internacionales de nuestra nación ante el Acuerdo de París y avanzar en los objetivos de la Ley 27.520 de Presupuestos Mínimos de Adaptación y Mitigación al Cambio Climático Global.

Hasta ahora, desde el sector público se atendió el problema habitacional a través de tres grandes programas nacionales, sumándose a esto algunas operatorias propias de las provincias y de gobiernos municipales. El primero de los programas es el Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI), federalizado mediante la Ley Nacional 24.464, que dio continuidad al esquema del mismo fondo organizado en función de las disposiciones de la Ley 21.581 y normas

¹ PNUMA, IEA (2019). 2019 Global Status Report for Buildings and Construction. Towards a zero-emissions, efficient and resilient buildings and construction sector.

² Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible (2020). Inventario Nacional de Gases de Efecto Invernadero 2019. Recuperado de: <https://inventariogei.ambiente.gob.ar>

anteriores. Por su parte, el Plan Nacional de Vivienda, creado mediante la Resolución 122/2017 del Ministerio del Interior, Obra Pública y Vivienda, sucesor de los Programas “Federales” creados por el Ejecutivo Nacional a partir del año 2008. Y, finalmente, el Programa de Crédito Argentino (ProCreAr) creado mediante DNU 902/2012.

Sin embargo, el escenario de actual déficit habitacional evidencia el impacto insuficiente de estos programas y ello se explica, entre otras razones, por su falta de coordinación y complementariedad, teniendo en cuenta que su ejecución depende de diferentes estamentos públicos e institucionales y no cuentan con una instancia cooperativa de planificación a nivel federal. En ese orden de ideas, cabe destacar que la Ley FONAVI 24.464, creó el Consejo Nacional de la Vivienda como instancia que nuclea a los representantes de los Entes Autárquicos responsables de las políticas provinciales de vivienda pero sólo con facultades para analizar el desarrollo del programa regulado en función a la mencionada ley. Por tanto, actualmente no se cuenta con instrumentos que faciliten la necesaria coordinación y complementariedad federal de toda la política habitacional en su conjunto.

Desde el punto de vista de los beneficiarios, los programas han priorizado la producción de viviendas llave en mano sin su participación en ninguna instancia de creación de su nuevo hábitat, considerándose la entrega de viviendas como fruto de la generosidad del Estado. En términos generales, los proyectos generados no han resuelto gran parte de los problemas asociados a la pobreza y exclusión de los beneficiarios porque la estrategia de gestión de la vivienda social se ha caracterizado por ser construcciones de tipo estándar y de baja calidad en cuyo proceso no siempre se consideran las especificidades del entorno geográfico ni de quienes la habitan, haciendo que esos barrios queden ajenos a la integración urbana. Esta situación generó nuevos problemas sobre diferentes dimensiones del individuo y su familia como el bienestar, la apropiación de la vivienda y del espacio urbano, la incorporación a un nuevo escenario y el desarraigo por pérdida de redes sociales y familiares.

Un aspecto no menos importante está relacionado con la debilidad de las acciones del Estado en materia de controles ex ante y ex post, que minimicen deficiencias en la ejecución y situaciones de corrupción, o falta de transparencia en las entregas de las viviendas a quienes más lo necesitan.

Lo expuesto hasta aquí, vuelve evidente la urgencia de mejorar las acciones públicas en materia de uso de suelo, vivienda y hábitat para hacer realidad el derecho a la ciudad y la integración social, en línea con los compromisos internacionales asumidos por la Argentina en la agenda 2030 y el Acuerdo de París.

En este entendimiento, el presente proyecto toma como base el anteproyecto elaborado por el equipo de la ex Secretaria de Vivienda y Desarrollo Urbano en virtud del conocimiento y la experiencia adquiridas que, además, contó -oportunamente- con el aporte y análisis de diferentes organizaciones de la sociedad civil, expertos independientes, organismos dependientes del Poder Ejecutivo, de las Provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y el Equipo Permanente del Consejo Nacional de la Vivienda, debatiendo el mismo en distintas asambleas.

El objetivo que persigue el proyecto consiste en promover el acceso a soluciones habitacionales adecuadas a la población en situación de déficit habitacional, cumpliendo con el mandato constitucional de los artículos 14 Bis y 41. Fundamentalmente, pone énfasis en la institucionalización de la Política Nacional de Acceso a la Vivienda, que se desarrollará mediante la implementación del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda, compuesto por el conjunto de Planes, Operatorias y Programas que formulen y ejecuten los diferentes Organismos Provinciales Autárquicos y la Secretaría de Vivienda de la Nación. Ese sistema se estructura en torno a los principios que la propia ley define, tales como solidaridad federal y social, progresividad, equidad distributiva.

De esta forma, pretende establecer un único marco normativo que regule la política habitacional en todo el país con ciertos criterios operativos (constructivos, por ejemplo) e institucionales (monitoreo, evaluación y transparencia) y que no se limite únicamente a la asignación de fondos específicos para financiar la misma.

Para mejorar la sustentabilidad constructiva, social, urbanística, dominial y ambiental de los proyectos, establece la obligatoriedad en la observancia de estándares mínimos de calidad para urbanizaciones y soluciones habitacionales promovidas por el Estado y financiadas con los recursos del sistema. Esos estándares serán formulados y establecidos por el Ejecutivo Nacional para que, por otra parte, sirvan como presupuestos mínimos que permitan resguardar el ambiente urbano en consonancia con el mandato establecido en el artículo 41 de la Constitución Nacional.

En este aspecto es fundamental resaltar el rol que cumple la eficiencia energética como motor de modificación del devenir del sector hacia escenarios de sostenibilidad económica, social y ambiental. Mediante la eficiencia energética promovemos la seguridad energética de la República Argentina, una mejora en la calidad de la infraestructura edilicia vigente y futura, la innovación tecnológica y productiva en el sector, la mitigación del cambio climático global, la preservación de la biodiversidad y los ecosistemas y, principalmente, la capacidad de

ahorro de las familias argentinas a partir de acciones que conduzcan a reducir el consumo energético en los inmuebles.

En esta línea de trabajo, recientemente he presentado iniciativas legislativas en la materia, destacándose los exp. 890/20 (PROYECTO DE LEY QUE CREA UN SISTEMA NACIONAL DE ETIQUETADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA EN VIVIENDAS) y exp. 6/21 (PROYECTO DE LEY SOBRE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL EN LA CONSTRUCCION Y EL USO DE LAS VIVIENDAS) dándole continuidad al camino normativo emprendido por nuestra nación en este aspecto, de manifiesto en el Decreto N° 140/2007 del Poder Ejecutivo que creó el Programa Nacional de Uso Racional y Eficiente de la Energía (PRONUREE) como así también en la creación del Programa Nacional de Etiquetado de Vivienda.

Por otra parte, el proyecto está centrado en los individuos y sus derechos al promover la participación de los beneficiarios en el proceso de selección, adquisición o adjudicación de las soluciones habitacionales mejorándose, además, las herramientas institucionales y públicas que permitan un mayor grado de transparencia de los programas que se desarrollan, haciendo visibles además los procesos de adjudicación de las soluciones habitacionales para erradicar el clientelismo y las adjudicaciones devenidas en tráfico de influencias. Se rompe, así, el paradigma de un Estado que construye sin tener a los individuos en cuenta.

En ese sentido, otra de las herramientas que se promueven es el acceso al crédito para acceder a una solución habitacional. Asimismo, secciones importantes del proyecto se refieren a la promoción social del hábitat y la gestión del suelo urbano a fin de lograr la disposición de adecuadas superficies de suelo apto para aplicar al desarrollo de soluciones habitacionales evitando, de este modo, la generación de viviendas que estén desvinculadas de servicios básicos y que generen problemas de desarraigo en las familias.

La planificación de obras y acciones se desarrollará en el ámbito del Consejo Federal de Acceso a la Vivienda; espacio de planificación, análisis, diseño, evaluación y monitoreo de la política Nacional de Acceso a la Vivienda. Estas últimas funciones serán ejercidas por la Comisión de Evaluación, dependiente del Consejo y por la Comisión bicameral del Poder Legislativo, ambas creadas para eficientizar, controlar y transparentar el uso de los recursos destinados a la política habitacional.

Asimismo, la propuesta que se presenta viene a resolver una cuenta pendiente de actualización de los índices de distribución provincial de los recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), en base a los principios de solidaridad federal y social, progresividad y equidad

distributiva. Con ello, se pretende establecer una redefinición permanente de los indicadores para evitar los perjuicios económicos que vienen sufriendo las provincias en donde reside la mayor parte de los hogares en situación de déficit habitacional.

Finalmente, el proyecto también pretende contemplar la necesidad de desarrollar líneas accesibles de crédito hipotecario, como una herramienta fundamental de acceso a la vivienda de los sectores de ingreso medios, hoy también en déficit. Es necesario que los argentinos puedan contar con instrumentos financieros que combinados con subsidios segmentados por ingresos y junto al ahorro de las personas, puedan también contribuir a financiar la política habitacional.

En este sentido, en la misma línea que la recientemente sancionada Ley 27.613 de “Incentivos a la Construcción Federal Argentina y Acceso a la Vivienda”, el proyecto también incorpora herramientas concretas de promoción de la oferta en el entendimiento que es necesario incorporar al sector privado como un actor fundamental, que contribuya a generar soluciones habitacionales. Para ello, es claro que el Estado es quien debe generar los incentivos adecuados para atraer sus inversiones que redundan en un beneficio para la economía y la generación de empleo, pero por sobre todas las cuestiones, porque la necesidad habitacional es tan grande en nuestro país que debemos poder sumar a todos los sectores para resolver el déficit habitacional.

Por las motivaciones expuestas y considerando que el presente proyecto constituirá un avance significativo del marco legal, en orden a fortalecer y consolidar la política de Estado que logre resolver el déficit habitacional sobre la base de la transparencia, la equidad social, la protección del ambiente y la eficiencia en la gestión, solicito a mis pares su acompañamiento en el presente proyecto de ley.

Gladys E. Gonzalez .- Martín Lousteau.- Guadalupe Tagliaferri .- Esteban J. Bullrich .- Pablo D. Blanco .- Mario R. Fiad .- Oscar A. Castillo.- Laura E. Rodriguez Machado.- Claudio J. Poggi.- Humberto L.A. Schiavoni.- Alfredo L. De Angeli .- Luis C. Petcoff Naidenoff.- Eduardo R. Costa .- Silvia del Rosario Giacoppo .- Victor Zimmermann.- Stella M. Olalla.- Silvia B. Elías de Pérez .- María C. del Valle Vega