

PODER LEGISLATIVO



PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR
REPÚBLICA ARGENTINA

LEGISLADORES

Nº: 218

PERIODO LEGISLATIVO: 2021

Extracto:

**BLOQUE PARTIDO VERDE PROYECTO DE LEY CREANDO
EL PROGRAMA " MI PRIMERA VIVIENDA".**

Entró en la Sesión de:

Girado a la Comisión Nº:

Orden del día Nº:



Poder Legislativo
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur

BLOQUE PARTIDO VERDE

PODER LEGISLATIVO SECRETARÍA LEGISLATIVA	
25 JUN 2021	
MESA DE ENTRADA	
Nº 218	Hs. 15:00
FIRMA	



Proyecto de Ley "MI PRIMERA VIVIENDA"

FUNDAMENTOS

Señora presidenta:

Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud. a los fines de traer a consideración de esta Cámara un proyecto de ley, que tiene por fin crear el Programa "Mi Primera Vivienda" que tendrá por objeto el financiamiento total para el acceso a la primera vivienda.

En primera medida, corresponde hacer alusión a que se entiende por el derecho a la vivienda, es aquel que tiene toda persona a acceder a una vivienda adecuada, como parte de un nivel de vida apropiado, es fundamental para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales. No debe entenderse como limitada solamente a una vivienda básica.

El derecho a la vivienda se encuentra reconocido en nuestra Constitución Nacional y en diversos instrumentos internacionales de derechos humanos ratificados por Argentina. La vivienda adecuada fue reconocida como parte del derecho a un nivel de vida adecuado en la Declaración Universal de Derechos Humanos (art. 25) y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (art 11), el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, (art. 17), la Convención sobre los Derechos del Niño (arts. 16, 1 y 27. 3), y en la Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad (arts. 9 y 28).

El derecho a una vivienda adecuada no exige que el Estado construya viviendas para toda la población. Pero sí comprende las medidas necesarias para prevenir la falta de un techo, prohibir los desalojos forzosos, luchar contra la discriminación, centrarse en los

JORGE COLAZO
LEGISLADOR
PARTIDO VERDE

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán argentinas"



*Poder Legislativo
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur*

BLOQUE PARTIDO VERDE

grupos más vulnerables y marginados, asegurar la seguridad de tenencia para todos/as, poder aspirar a una propiedad, y garantizar que la vivienda de todas las personas sea adecuada. Estas medidas incluyen la intervención del gobierno en distintos planos: legislativo, administrativo, de políticas o de prioridades de gastos.

El financiamiento para la vivienda se constituye en una herramienta crucial en la búsqueda de reducir el déficit habitacional. Las dificultades por las que suelen atravesar los diversos grupos sociales a la hora de obtener financiamiento para la adquisición de su vivienda permanente, han llevado a que dicha demanda no pueda quedar en manos de la asignación que efectúe el mercado, requiriendo entonces una activa participación del Estado, que ha resultado insuficiente para intentar resolverla.

El aumento en el valor de las propiedades como consecuencia de una mayor demanda, sumado a inversiones especulativas, impactó tanto en el precio de las unidades nuevas como usadas, potenciando la suba de los alquileres e incrementando las dificultades para este segmento del mercado inmobiliario.

En consecuencia, ante un insuficiente crecimiento de la oferta de viviendas en alquiler y una mayor demanda, la resultante fue un aumento del precio de las viviendas en arrendamiento.

Tal como se referencio, la activa participación del estado, hasta el momento ha sido exigua y sin buenos resultados, tal es así, que el Crédito de préstamo de dinero con garantías hipotecaria bajo el sistema de Unidad de Valor de Adquisición (UVA y UVIS) regulados por la Ley 27.271, ley 25.827 y la circular N° 6069 del BCRA, no ha sido efectiva, ya que, las cuotas de los créditos UVA se dispararon a partir de la inflación de 2018 y los bancos tomaron la decisión de discontinuar esta línea de crédito.

A tal punto, que hoy se encuentra bajo análisis de ser modificado, en razón de la grave afectación de los derechos de los deudores frente a la crisis económica de la

JORGE COLAZO
LEGISLADOR
PARTIDO VERDE

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán argentinas"



Poder Legislativo
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur



BLOQUE PARTIDO VERDE

Argentina y la situación de la falta manifiesta de equilibrar y dar equidad económica entre las partes contratantes. Resultando dable, destacar que la Ley de emergencia económica Nacional, encomendó al Banco Central a realizar una evaluación sobre el desempeño y las consecuencias del sistema de préstamos UVA y a estudiar mecanismos para mitigar sus efectos negativos atendiendo al criterio del esfuerzo compartido entre acreedor y deudor.

El INDEC publicó un informe sobre Indicadores de coyuntura de la actividad de la construcción, informando que en mayo de 2020 el indicador sintético de la actividad de la construcción (ISAC) muestra una caída de 48,6% respecto a igual mes de 2019.

En efecto, 63,1% de las empresas que realizan obras privadas prevé que el nivel de actividad del sector disminuirá durante los próximos tres meses, estableciendo que con respecto al tipo de obras que se realizarán, las empresas que se dedican principalmente a las obras privadas estiman que solo un 10,9% corresponderá a construcción de viviendas.

A la hora de identificar las políticas que incentivarían al sector, las empresas que realizan principalmente obras privadas señalaron que se deben destinar créditos a la construcción, dado que a la fecha no hay acceso a un crédito viable para poder ser tomado.

En este contexto, las cámaras del sector de la construcción (UOCRA, la Cámara Empresaria de Desarrolladores Urbanos (CEDU), y la Asociación de Empresarios de la Vivienda (AEV)) han destacado también la importancia de recuperar el crédito, tanto para la etapa de la construcción como para la adquisición mediante préstamos hipotecarios.

En su informe, los representantes de la construcción realizaron un balance sobre el impacto de la pandemia en el sector: "A mayo hemos perdido 150.000 empleos directos registrados en un año, caída del 40% interanual". Además, resaltó que "la construcción privada es el 70% de la actividad del sector y requiere poco aporte estatal. Pero necesita

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán argentinas"

JORGE COLAZO
LEGISLADOR
PARTIDO VERDE



Poder Legislativo
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur



BLOQUE PARTIDO VERDE

incentivos para recomponer la atracción al inversor". Entre las propuestas presentadas al Gobierno Nacional, plantearon el lanzamiento de créditos hipotecarios implementados contra posesión y "aportes previsionales para financiar compra de viviendas".¹

En momentos en que los precios de las viviendas nuevas se han vuelto inalcanzables para muchos fueguinos debido a sus altos precios, resulta crucial lanzar al mercado un Crédito Hipotecario con un plazo de hasta 30 años, lo que bajará el costo del dividendo y estará enfocado a fueguinos que están en la búsqueda de su primera vivienda.

En los últimos años los valores de las viviendas registran las mayores alzas debido al fuerte incremento en el precio de los terrenos donde se levantan los proyectos. Esto ya está en niveles preocupantes puesto que cada vez es más difícil para los trabajadores y sobre todo los jóvenes tener la posibilidad de acceder a la vivienda propia.

El crecimiento económico tiene el poder de transformar sociedades, aumentar los ingresos y permitir que los ciudadanos prosperen, pero el crecimiento por sí solo no es suficiente. Para reducir la pobreza y garantizar la prosperidad compartida, se necesita que el crecimiento genere mayor cantidad de empleos y que estos sean de mejor calidad y más inclusivos, ya que constituyen el camino más seguro para salir de la pobreza

En recientes discusiones sobre la importancia del desarrollo de las capacidades y competencias, la OIT ha insistido en que "la educación y la formación son necesarias para el crecimiento de la economía y del empleo y para el desarrollo social. También contribuyen al desarrollo de la persona humana y a la constitución de una ciudadanía informada. La educación y la formación son un medio para potenciar a las personas,

¹ <https://www.ambito.com/economia/construccion/creditos-e-incentivos-los-ejes-del-proyecto-reactivar-la-n5116622>

JORGE COLAZO
LEGISLADOR
PARTIDO VERDE

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán argentinas"



Poder Legislativo
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur



BLOQUE PARTIDO VERDE

mejorar la calidad y la organización del trabajo, aumentar la productividad y los ingresos de los trabajadores, fortalecer la capacidad competitiva de las empresas y promover la seguridad en el empleo, la equidad y la inserción social.”

Se destaca el papel de las políticas públicas dirigidas a los sectores más vulnerables, subrayando los obstáculos que presenta su diseño y aplicación, la pertinencia de involucrar a los diversos agentes sociales, sobre todo a los jóvenes, en su preparación, ejecución y evaluación y la necesidad de concertar acciones coordinadas de tipo sectorial, que permitan intervenciones conjuntas de índole más bien transversal.

Según el último Censo poblacional efectuado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) del Año 2010, se determinó que en el año 2019, el 44,9 % de la población fueguina, se encuentra económicamente activa. Siendo aproximadamente 72.000 personas.

Por su parte, la Ley Provincial N° 1312 declaró la emergencia económica, fiscal, financiera y social en el ámbito de la provincia de Tierra del Fuego, AeIAS, creando el Programa de Recuperación Económica y Social PROGRESO, que tendrá como objeto la asistencia económica y financiera destinada a las micro, pequeñas y medianas empresas constituidas como personas humanas o jurídicas, cooperativas, asociaciones civiles, mutuales y cuentapropistas, entre otros. En el marco del presente programa se autoriza al Poder Ejecutivo a generar aportes de capital al Banco Provincia de Tierra del Fuego, a la implementación de créditos no bancarios, a subsidiar tasas de interés y a otorgar otro tipo de subsidios.

Entendiendo este bloque, que una forma directa de activar la economía y ayudar también a los sectores de la sociedad fueguina, es el incentivo en la construcción, a través del dictado de líneas de créditos, donde la población activamente económica, puede dar fuentes de trabajo locales y además acceder con ello a su vivienda.

JORGE COLAZO
LEGISLADOR
PARTIDO VERDE

“Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán argentinas”



Poder Legislativo
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur



BLOQUE PARTIDO VERDE

Es hacedero remarcar que el acceso a una vivienda hoy, en cualquier ciudad se plantea como un problema grave y complicado para cualquier ciudadano, y se convierte en necesidad básica cuando quien busca vivienda es joven y además lo hace por primera vez. Es por ello, que mediante este proyecto intentamos satisfacer otra demanda de los jóvenes como es el acceso a la primera vivienda, sin el escollo del adelanto para acceder a cualquier crédito.

Como todos sabemos para sacar un crédito hipotecario no sólo es necesario cumplir con un motón de requisitos que impone el sistema bancario, sino que además en este caso se necesita hacer un adelanto en efectivo de por lo menos un 25%, en atención a esto, proponemos que el gobierno de la Provincia de Tierra del Fuego, haga una financiación sobre esa diferencia y los beneficiarios lo pagarían al final cuando terminan de abonar el crédito bancario, creando un Fondo de Garantía Recíproca para garantizar el pago de estos créditos.

Por todo esto, y ante el pedido de un grupo de vecinos de la ciudad de Río Grande, es que solicitamos la aprobación del presente proyecto de ley.

JORGE COLAZO
LEGISLADOR
PARTIDO VERDE

María Laura COLAZO
Legisladora Partido Verde
PODER LEGISLATIVO

María Victoria VUOTO
Legisladora Provincial
PODER LEGISLATIVO



Poder Legislativo
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur



BLOQUE PARTIDO VERDE

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR
SANCIONA CON FUERZA DE LEY**

Artículo 1°.- Créase el Programa "Mi Primera Vivienda" que tendrá por objeto el financiamiento total al acceso a la primera vivienda, en el ámbito de la provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur.

Artículo 2°.- El financiamiento es instrumentado a través de la concesión de un Crédito Hipotecario con un plazo de hasta 30 años, para la compra o construcción de la primera vivienda, otorgado por el Banco de la Provincia de Tierra del Fuego y el Ministerio de Producción y Ambiente o el organismo que en el futuro lo reemplace. Éste último financiará la diferencia que no cubra el Banco mediante un crédito a pagar a partir del primer año de tomado el crédito bancario.

Artículo 3°.- Serán requisitos para acceder al crédito, además de los dispuestos por el Banco de la Provincia de Tierra del Fuego:

- a) Residencia acreditada en la provincia de Tierra del Fuego, con una antigüedad no inferior a los siete (7) años;
- c) Utilicen el inmueble para uso de vivienda única y permanente;
- d) No sean propietarios de otros inmuebles destinados a vivienda;
- e) No tengan derechos sobre otro bien inmueble.

Artículo 4°.- La autoridad de aplicación de la presente ley es el Ministerio de Producción y Ambiente o el que en un futuro lo reemplace.

Artículo 5°.- Los gastos que demande el cumplimiento de la presente Ley serán imputados a la partida presupuestaria correspondiente.

JORGE COLAZO
LEGISLADOR
PARTIDO VERDE

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán argentinas"



Poder Legislativo
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur

BLOQUE PARTIDO VERDE

Artículo 6°.- La presente ley deberá ser reglamentada dentro de los treinta días (30) días posteriores a su promulgación.

Artículo 7°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

María Laura COLAZO
Legisladora Partido Verde
PODER LEGISLATIVO

JORGE COLAZO
LEGISLADOR
PARTIDO VERDE

Victoria VUOTO
Legisladora Provincial
PARTIDO VERDE