

Proyecto de ley

PROYECTO DE LEY DE CREACIÓN DEL "FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA - AFJP" (FNVAFJP)



ARTÍCULO 1°.— Créase el Fondo Nacional de la Vivienda - AFJP (FNVAFJP) con el objeto de otorgar créditos para la construcción de viviendas nuevas en el territorio nacional.

ARTÍCULO 2°.— El FNVAFJP estará constituido por los fondos aportados por las AFJP y los bienes inmuebles fiscales que aporte el Estado Nacional. Los inmuebles fiscales que aporte el Estado Nacional será por un valor equivalente a la diferencia entre el monto de los títulos públicos nacionales en poder de las AFJP y la quita establecida por el gobierno nacional a los tenedores de títulos de la deuda. Las AFJP aportarán una suma equivalente en dinero efectivo para la constitución del FNVAFJP.

ARTÍCULO 3°.— Los inmuebles fiscales destinados al FNVAFJP serán aportados en un plazo máximo de cinco años, e incorporados como activos de las AFJP por su valor fiscal, no debiendo en ningún caso ser menor al 20% anual del monto comprometido por el gobierno nacional. Las AFJP realizarán sus aportes en un monto equivalente al del gobierno nacional en igual plazo.

ARTÍCULO 4°.— Las AFJP que decidan integrar el FNVAFJP participarán del total de este Fondo en proporción al monto de los títulos de deuda que cada una posea, y deberán aportar los fondos líquidos en la misma proporción.

ARTÍCULO 5°.— Los inmuebles fiscales aportados por el Estado Nacional y los fondos aportados por las AFJP serán destinados al otorgamiento de créditos hipotecarios, para la construcción en ellos de viviendas nuevas, los que serán canalizados por intermedio de las instituciones financieras autorizadas a operar en nuestro país.

ARTÍCULO 6°.— Los créditos hipotecarios otorgados con fondos del FNVAFJP serán a un plazo no inferior a 10 años con los requisitos habituales para esta línea de crédito, debiendo el tomador de dicho crédito autorizar el descuento automático del valor de la cuota de su salario en caso de los trabajadores en relaciones de dependencia y de una cuenta corriente o caja de ahorro en el caso de los trabajadores por cuenta propia. El monto de la cuota formará parte de los activos de las AFJP en la misma proporción que su participación.

ARTÍCULO 7°.— Las hipotecas constituidas por esta línea de crédito estarán exentas de todo tipo de gravamen nacional o provincial, y serán suscriptas por el escribano general de gobierno y sus delegados en cada una de las provincias. A tal fin podrán realizarse acuerdos con los gobiernos provinciales para que los escribanos general de gobierno de cada provincia actúen como delegados.

ARTÍCULO 8°.— Los montos asignados anualmente para el otorgamiento de créditos del FNVAFJP a cada provincia deberá respetar la participación que cada



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

H. Cámara de Diputados de la Nación



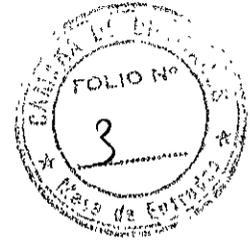
una de ellas tiene actualmente en la masa de los aportes a las AFJP, tomando a las AFJP que participen del FNVAFJP como una unidad.

ARTÍCULO 9°.— Los gobiernos provinciales podrán cancelar deudas con el gobierno nacional cediendo tierras fiscales provinciales para su integración al FNVAFJP.

ARTÍCULO 10°.— Derógase los incisos a) y b) del artículo 74 de la Ley N° 24.241.

ARTÍCULO 11°.— De forma.

MAURICIO BOSSA
DIPUTADO DE LA NACION



FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

En la Argentina faltan aproximadamente tres millones de viviendas, lo cual parece un número complejo y enorme. Sin embargo esta cifra es sólo la punta del iceberg de un problema social mucho más complejo: la exclusión de millones de familias que viven a diario el menoscabo de no tener el acceso a una vivienda digna. El déficit habitacional no es un problema exclusivo de los sectores de menores ingresos, sino que lo soportan casi por mitades el quintil más bajo y los tres quintiles intermedios (51,65% vs. 46,37%).

No cabe duda alguna que la construcción de viviendas es una actividad económica con un enorme poder reactivador y una gran capacidad movilizadora de recursos y de industrias afines, capaz de bajar el doloroso índice de desempleo imperante en este momento.

Es por todos conocido que la construcción es mano de obra intensiva que ocupa mucha gente, no sólo al personal calificado, sino además una amplia gama de oficios y profesiones, hoy seriamente afectados por la falta de fuentes de trabajo.

Estoy convencido que la posibilidad más inmediata y eficaz que tiene el país para crear empleo genuino es vigorizando esta actividad, teniendo en cuenta que la movilización industrial requiere de grandes inversiones que no guardan proporción con la cantidad de personal ocupado y que la actividad exportadora, por el momento concentrada en productos primarios y agroindustriales, tampoco genera ocupación suficiente como para bajar de modo sustancial los altos índices de desempleo.

Si el sistema financiero institucionalizado proveyera créditos en cantidad suficiente y en condiciones aptas para las capas medias de la sociedad, el problema estaría resuelto, lo mismo que si la población contara con capacidad de autoahorro en la medida necesaria para acceder a una vivienda. Ninguno de los dos requisitos se dan por el momento.

La gran crisis de fines de 2001 y comienzos de 2002 dejó secuelas que tardarán mucho tiempo en desaparecer, entre ellas los dos factores antes mencionados, que afectan especialmente a la clase media y obran como fuerte restricción a la expansión del consumo y la inversión en el país. La realidad es que tras la alteración sufrida por el sistema financiero, el crédito aún no se ha restablecido y su recuperación es muy lenta, por lo que el escaso financiamiento disponible lo es en tasas altas y a plazos exigüos, incompatibles con las posibilidades del gran público.

Urge entonces, dar respuesta a la demanda insatisfecha, especialmente de las franjas intermedias, a donde no llegan ni las viviendas sociales del Estado ni la acotada oferta privada.

Para resolver este problema poniendo en marcha un plan masivo de viviendas, no quedan demasiadas alternativas. La mas adecuada es volcar



parte de los recursos de los Fondos de Pensión y Jubilación a esta actividad. La razón es bastante sencilla: los plazos de una y otra actividad son compatibles. Las reservas del sistema son de largo plazo y el financiamiento de una vivienda también lo es. Unos y otros encajan perfectamente asegurando rentabilidad y seguridad a los fondos invertidos.

A pesar del gran impacto causado por la devaluación y la pesificación sobre los fondos de pensión, el sistema tiene aún una enorme potencialidad. Por lo tanto, con este proyecto se propone destinar parte de la cartera de los Fondos de Jubilaciones y Pensiones a financiar la construcción y venta de viviendas, en una actividad productiva genuina.

En cuanto a la protección de los aportes de los futuros jubilados, la garantía estará asegurada por las hipotecas de primer grado que respaldan la devolución del crédito. Esta solución cobra aún mayor sentido si se tiene en cuenta que seguramente muchos de los casi diez millones de afiliados al sistema de jubilación privada serán potenciales demandantes de los créditos hipotecarios.

El rol del sector privado es importante por cuanto el proyecto, la construcción y la comercialización de los complejos habitacionales correrán por cuenta de éstos.

El mecanismo que propone nuestro proyecto es conceptualmente simple. El FNVAFJP estará constituido por los fondos aportados por las AFJP y los bienes inmuebles fiscales que aporte el Estado Nacional. Los inmuebles fiscales que aporte el Estado Nacional será por un valor equivalente a la diferencia entre el monto de los títulos públicos nacionales en poder de las AFJP y la quita propuesta por el gobierno nacional a los tenedores de títulos de la deuda y aceptada oportunamente por las Administradoras. Las AFJP aportarán una suma equivalente en dinero efectivo para la constitución del FNVAFJP.

El proyecto propone que dichos inmuebles serán aportados en un plazo máximo de cinco años, e incorporados como activos de las AFJP por su valor fiscal, no debiendo en ningún caso ser menor al 20% anual del monto comprometido por el gobierno nacional. Las AFJP realizarán sus aportes en un monto equivalente al del gobierno nacional en igual plazo. El conjunto de inmuebles y fondos de AFJP deberán ser destinados al otorgamiento de créditos hipotecarios para la construcción en ellos de viviendas nuevas, los que serán canalizados por intermedio de las instituciones financieras autorizadas a operar en nuestro país.

Proponemos que estos los créditos hipotecarios otorgados con fondos del FNVAFJP serán a un plazo no inferior a 10 años con los requisitos habituales para esta línea de crédito, debiendo el tomador autorizar el descuento automático del valor de la cuota de su salario (en caso de los trabajadores en relaciones de dependencia) o de una cuenta corriente o caja de ahorro (en el caso de los trabajadores por cuenta propia). El monto de la cuota formará parte de los activos de las AFJP en la misma proporción que su participación, a los efectos de su adecuada securitización en el mercado. Finalmente, proponemos que este tipo de hipotecas se encuentren exentas de todo tipo de gravamen.



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

H. Cámara de Diputados de la Nación



Concluyendo nuestra propuesta, y coherentemente con lo sostenido en numerosos proyectos de nuestra autoría, derogamos los incisos a)¹ y b)² del Artículo 74 de la Ley 24.241, en la convicción que la posibilidad de tomar fondos de las AFJP por parte del sector público es una tentación que debe ser evitada en el futuro, a tenor de la triste experiencia de licuación de ahorros previsionales verificada tras la devaluación y pesificación asimétricas.

Dado los valores en pugna y conforme a nuestro carácter constitucional de "representantes del pueblo" descuento el apoyo de mis pares al presente proyecto de ley.

MAURICIO BOSSA
DIPUTADO DE LA NACION

¹ Artículo 74.— "El activo del fondo de jubilaciones y pensiones se invertirá de acuerdo con criterios de seguridad y rentabilidad adecuados, respetando los límites fijados por esta ley y las normas reglamentarias. Las administradoras de fondos de jubilaciones y pensiones podrán invertir el activo del fondo administrado en: a) Operaciones de crédito público de las que resulte deudora la Nación a través de la SECRETARÍA DE HACIENDA del MINISTERIO DE ECONOMÍA o el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, ya sean títulos públicos, Letras del Tesoro o préstamos, hasta el CINCUENTA POR CIENTO (50%) del total del activo del fondo. Podrá aumentarse al CIENTO POR CIENTO (100%) en la medida que el excedente cuente con recursos afectados específicamente a su cumplimiento o con garantías reales u otorgadas por organismos o entidades internacionales de los que la Nación sea parte. (Inciso sustituido por art. 11 del Decreto Nº 1387/2001 B.O. 2/11/2001)".

² "Títulos valores emitidos por las provincias, municipalidades, entes autárquicos del Estado nacional y provincial, empresas del Estado nacionales, provinciales o municipales, hasta el treinta por ciento (30 %)".