



## *H. Cámara de Diputados de la Nación*

**Expediente 8790-D-2014**

### **PROYECTO DE LEY**

*La Cámara de Diputados y el Senado de la Nación...*

#### **SANCIONAN CON FUERZA DE LEY**

Artículo 1°.- Encomiéndose al Banco de la Nación Argentina la creación de una línea especial de créditos dirigida a la puesta en valor del parque edilicio de los centros urbanos de todo el país.

Artículo 2°.- Dicho préstamo tendrá como beneficiarios a los consorcios de propietarios de edificios de cualquier región de la Argentina, cuyas unidades funcionales se encuentren mayoritariamente destinadas a vivienda.

Artículo 3°.- El objeto de afectación del mismo deberá encuadrarse en la reparación, restauración, embellecimiento o mejora de espacios, estructuras o elementos de uso de propiedad común; así como en la adquisición de elementos necesarios para el normal uso del edificio y/o el pago de deudas fiscales, sindicales y/o previsionales.

Artículo 4°.- El monto máximo de los créditos será fijado por la entidad otorgante, así como el plazo de financiación, el valor de las cuotas y la tasa de interés que deberá ser de carácter preferencial.

Artículo 5°.- Dispóngase un amplio plan de difusión entre los consorcios de edificios y los administradores inscriptos en los correspondientes registros, a cargo del Banco Nación en coordinación con el Poder Ejecutivo Nacional, las jurisdicciones provinciales y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 6°.- Comuníquese, etc.

**Roy Cortina**  
**Diputado de la Nación**



## *H. Cámara de Diputados de la Nación*

### **FUNDAMENTOS**

Señor Presidente:

En nuestro país casi cinco millones de personas habitan en viviendas urbanas del tipo de departamentos. Según el último Censo 2010, esta cifra representa el 11,8% de la totalidad de la población; pero ese porcentaje se incrementa notablemente cuando se analizan más específicamente los grandes centros urbanos como la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, donde la población que habita en edificios alcanza el 65,4% del total.

A pesar de la falta de cifras oficiales a nivel nacional sobre el estado de este tipo de construcciones, es un hecho que un gran número de ellas tienen una antigüedad de más de tres y cuatro décadas, lo que evidentemente representa una situación a tener en cuenta, no simplemente en lo que respecta a la estética de nuestro patrimonio arquitectónico, sino en razón de su estado de conservación que repercute en la calidad de vida y la seguridad de la población.

En relación a lo descripto, el artículo 2 de la Ley 13.512 - de Propiedad Horizontal - establece claramente la copropiedad "*sobre el terreno y todas las cosas de uso común del edificio (...)*" entre los dueños de los departamentos que lo componen, de manera que el mantenimiento, restauración y/o reparación del inmueble es exclusiva responsabilidad de los mismos.

Los factores mencionados merecen un llamado de atención: si se contempla la disparidad de recursos económicos con los que puede contar uno u otro consorcio, es sencillo advertir que el incremento significativo en el costo de las expensas que puede representar la necesidad de realizar obras de mediana magnitud (como la adecuación o reparación integral de los ascensores, el cambio de un tendido de red eléctrica o las tuberías de agua, gas, etc.), impacta de manera muy distinta entre los distintos sectores socioeconómicos.

En cualquier caso, la magnitud misma de las obras necesarias, en no pocas oportunidades representa un gasto de tales proporciones que dificulta la disponibilidad de los copropietarios y/o supera sus posibilidades.

Teniendo en cuenta estos elementos, la posibilidad de acceder a un crédito bancario destinado a mejorar las condiciones generales de las viviendas de propiedad horizontal, como el que venimos a proponer a través de este proyecto, se convierte en una necesidad que favorece la igualdad en cuanto a la adquisición de recursos; al tiempo que posibilita un mejoramiento de las condiciones de vida y garantiza una mayor seguridad, contribuyendo a paliar el déficit habitacional cualitativo existente en nuestro país.

Con el fin de asegurar que dicha iniciativa cumpla con estos objetivos se coloca como beneficiarios a los consorcios y se establece como marco de afectación específica, de los recursos acreditados, a los espacios de uso común de cada edificio.

En función de la necesidad de que esta medida tenga un alcance nacional, se considera indispensable que su implementación este a cargo de una entidad crediticia con la infraestructura suficiente para alcanzar todo el territorio Nacional, como es el Banco Nación.



## *H. Cámara de Diputados de la Nación*

En cuanto a sus especificaciones técnicas, se establece que sean elaboradas por la propia entidad, con la única condición que ésta sea de carácter preferencial, es decir, que ofrezca mayores facilidades de acceso, montos y financiación que el resto del mercado.

La elaboración de esta línea de crédito se convertirá, también, en una iniciativa ventajosa para la propia entidad bancaria, puesto que, su implementación debería darse en un esquema donde el otorgamiento del préstamo se encuentre supeditado a que los consorcios adhieran a un servicio de recaudación de expensas ofrecido por el banco.

El mecanismo mencionado a su vez garantizaría la afectación automática de los fondos, lo que limitaría cualquier riesgo de incobrabilidad por parte del Banco.

Como antecedente se puede citar la existencia de una línea de préstamos similar otorgada por el Banco de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, denominada "Ciudad Consorcios", que sirve como ejemplo exitoso y demuestra también su viabilidad y conveniencia.

Finalmente, se dispone la difusión en todo el país, dirigida especialmente a los actores involucrados, que son los consorcios y los administradores de edificios, de las condiciones generales de acceso a dicho plan, a cargo del Banco Nación en imprescindible coordinación con el Poder Ejecutivo Nacional, las Provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, para ampliar y efectivizar los alcances de esta medida.

Por todo lo expuesto, convencidos de las ventajas y oportunidades que este proyecto representa y con el fin de establecer herramientas para contribuir a garantizar el derecho constitucional a una vivienda adecuada, solicitamos su pronto tratamiento y aprobación.

**Roy Cortina**  
**Diputado de la Nación**