

SÍNTESIS DEL PROYECTO DE LEY DE CREACIÓN DEL PROGRAMA “PLAN 25.000 VIVIENDAS”

OFICINA TÉCNICA DE PRESUPUESTO
LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA

Abril de 2019

Contenido

I. SINTESIS PROYECTO DE LEY Nº 27.840	3
II. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA	3
III. DESCRIPCIÓN DE LAS LÍNEAS DE ASISTENCIA FINANCIERA.....	4
IV. ASPECTOS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN	6
V. INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO DEL PROGRAMA	6

I. SINTESIS PROYECTO DE LEY Nº 27.840

- El **Proyecto de Ley Nº 27.840** propicia la creación del Programa para la Vivienda, denominado “**Plan 25.000 Viviendas**”, destinado a la **construcción y/o financiamiento de unidades habitacionales para los segmentos medios y vulnerables** de la población de la Provincia de Córdoba.
- El mencionado proyecto aprueba el **Decreto Nº 225/2019**, de creación del programa para la vivienda, cuyos principales contenidos se describen seguidamente.
- Se autoriza la utilización de los fondos provenientes del régimen Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) a favor del Banco de la Provincia como garantía de financiamiento del programa.
- Se exime de los Impuestos a los Sellos e Ingresos Brutos a las operaciones financieras derivadas de la implementación del programa.
- Se exime del Impuesto a los Sellos a los contratos de locación entre profesionales y colegios profesionales y los beneficiarios del programa.
- Se autoriza al Poder Ejecutivo a realizar operaciones de Crédito Público por hasta US\$ 200 millones, mediante la emisión de Títulos, Préstamos Financieros u otro tipo de financiación, local o internacional.

II. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA

- **Objetivo del programa:** reducción del déficit habitacional de la Provincia, mediante la provisión de materiales de construcción, asistencia técnica y financiamiento necesario para el desarrollo de **25.000 unidades habitacionales** a lo largo de todo el territorio de la Provincia de Córdoba, en los próximos **4 años**.
- La distribución de cantidad de viviendas del programa por año será la siguiente:

Primera Etapa: 2019/2020	Segunda Etapa: 2020/2021	Tercera Etapa: 2021/2022	Cuarta Etapa: 2022/2023
9.000 viviendas	7.500 viviendas	5.000 viviendas	3.500 viviendas

- El plan cuenta con **4 líneas de Asistencia Financiera**, implementadas desde la Administración Central y con la participación del Banco de la Provincia de Córdoba:

I. LINEA VIVIENDA SEMILLA

II. LÍNEA VIVIENDA SEMILLA PLUS

III. LÍNEA TENGO CASA BANCOR

IV. LÍNEA CASA BANCOR COMPRA Y CONSTRUCCIÓN

- **Autoridad de Aplicación:** *Ministerio de Obras Públicas y Financiamiento.*
- **Unidad Ejecutora:** *Subsecretaría de Vivienda*, dependiente del Ministerio de Obras Públicas y Financiamiento; y la *Secretaría de Coordinación y Acción Social*, dependiente del Ministerio de Desarrollo Social.
- Se faculta la contratación al **Banco Provincia de Córdoba S.A.** como *agente financiero y de cobranzas* del Programa, a los fines de lograr una eficiente administración de cartera crediticia y gestión de mora. Asimismo, el Banco podrá invitar al resto de entidades financieras a adherir al Programa.
- La distribución de beneficiarios entre diferentes localidades se realizará en función de la población de cada uno, y de la cantidad de inscriptos al programa.
- Se proponen **cupos de programas** destinados a personas con discapacidad, mujeres jefas de hogar y víctimas de violencia de género, siendo los cupos iniciales los siguientes:
 - *Personas con discapacidad:* hasta 5% del total del Programa.
 - *Mujeres víctimas de violencia de género:* hasta 5% del total del Programa.
 - *Hogares con mujeres jefas de hogar:* hasta el 40% del total del Programa.
- Los programas contemplan la promoción de la eficiencia energética, según Ley 10.573.
- La asignación del 100% de los programas se realizará mediante **Sorteo Público en la Lotería de la Provincia de Córdoba**, a fin de garantizar transparencia del proceso.
- Contempla informatización y estandarización de los procesos.
- Se plantean auditorías por parte de la Agencia Francesa de Desarrollo y de terceros independientes.
- Los Kits de materiales se comprarán bajo licitaciones internacionales, con estándares de Banco Mundial y de la Agencia Francesa de Desarrollo.
- El programa procura la **participación de Colegios Profesionales** con injerencia técnica en la materia. Concretamente, el acuerdo con el Colegio de Arquitectos contempla la transcripción de los planos, la presentación municipal, conducción técnica, certificación de avance de obras para desembolso y presentación final de la obra en el municipio.

III. DESCRIPCIÓN DE LAS LÍNEAS DE ASISTENCIA FINANCIERA

- Las principales características de las 4 líneas de asistencia financiera se presentan en el siguiente cuadro.

Principales características de las líneas de crédito del “Programa 25.000 viviendas”

Características	Líneas de Crédito			
	Vivienda Semilla	Vivienda Semilla Plus	Tengo Casa Bancor	Casa Bancor - Compra y construcción
Descripción general	<ul style="list-style-type: none"> - Provisión de materiales para construcción de vivienda 35 m² (1 dormitorio, baño y cocina), por parte de la Provincia. - Kit de materiales para módulo habitacional incluye termotanque solar. - Mano de obra a cargo de beneficiarios. - Entrega de materiales en 2 etapas, previa verificación avance de obra. 	<ul style="list-style-type: none"> - Provincia otorga préstamo adicional en efectivo, a ser aplicado a la mano de obra. 2 tramos, junto con entrega de materiales. 	<ul style="list-style-type: none"> - Provisión de préstamo por parte de Bancor para construcción de viviendas de 50 m² o 70 m². - Desembolsos en función de avance de obra. - La construcción debe incorporar termotanque solar. 	<ul style="list-style-type: none"> - Provisión de préstamo por parte de Bancor para compra o construcción de viviendas (sin límites de metros). - En construcción, desembolsos en función de avance de obra. - La construcción debe incorporar termotanque solar.
Beneficiarios	<ul style="list-style-type: none"> - Residente en la Provincia. - Poseer lote - No ser titular de otros inmuebles - Ingresos < a 2 salarios mínimos vitales y móviles. - Acreditar grupo familiar. 	<ul style="list-style-type: none"> - Residente en la Provincia. - Poseer lote. - No ser titular de otros inmuebles. - Ingresos entre 2 y 4 salarios mínimos vitales y móviles. - Acreditar grupo familiar. 	<ul style="list-style-type: none"> - Residente en la Provincia. - Poseer lote de programa LOTENGO o con escritura. - No ser titular de otros inmuebles. - Grupo familiar con Ingresos > a 2 salarios mínimos vitales y móviles. - Calificar s/políticas crediticias Bancor. 	<ul style="list-style-type: none"> - Residente en la Provincia. - En caso de construcción, poseer lote con escritura. - No ser titular de otros inmuebles. - Grupo familiar con Ingresos > a 2 salarios mínimos vitales y móviles. - Calificar s/políticas crediticias Bancor.
Monto del beneficio	<ul style="list-style-type: none"> - \$350.000 en materiales. 	<ul style="list-style-type: none"> - \$350.000 en materiales. - Préstamo: \$ 200.000 (equivalente a 6.074 UVAs.) 	<ul style="list-style-type: none"> - Hasta 40.800 UVAs (\$ 1.344.000) para tipología de 70 m²; - Hasta 38.850 UVAs (\$ 950.000) para tipología de 50 m². 	<ul style="list-style-type: none"> - Hasta 128.000 UVAs (\$ 4.100.000).
Devolución del beneficio o crédito	<ul style="list-style-type: none"> - 240 cuotas mensuales(20 años) - Actualización semestralmente con el Coeficiente de Variación Salarial (CVS), de INDEC. - Se comienza a pagar a los 180 días de la 2ª entrega de materiales. 	<ul style="list-style-type: none"> - 240 cuotas mensuales (20 años). - Monto de los materiales se actualiza semestralmente con CVS. - Monto del préstamo para mano de obra se ajusta semestralmente con variación de UVAs. - Se comienza a pagar a los 180 días de la 2ª entrega de materiales. 	<ul style="list-style-type: none"> - Hasta 240 cuotas mensuales consecutivas (20 años). - Capital se actualiza por UVAs. - Se comienza a pagar al mes siguiente de acreditación de último desembolso. 	
Tasa de interés	<ul style="list-style-type: none"> - Sobre saldo adeudado: 0% - Sobre mora, serán establecidos por Autoridad de Aplicación. 		<ul style="list-style-type: none"> - Sobre saldo adeudado: - 4,75% para cuentas sueldo Bancor; - 7,90% cuentas sueldo otros bancos. 	
Cuota inicial	- 1.458	- \$ 2.292	- \$ 6.140 ó \$ 8.680.	- \$13.181 (para ejemplo \$2.000.000)
Cupo total	- 8.000	- 8.000	- 6.000	- 3.000

IV. ASPECTOS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

- Se pondrá a disposición de los beneficiarios **3 prototipos de vivienda pre-aprobados** por las áreas técnicas de la Provincia y de los Colegios profesionales.
- Las tipologías de 35, 50 y 70 metros cuadrados, con un legajo técnico exhaustivo para la construcción.
- En estos casos, se podrá solicitar el seguimiento y la dirección técnica de la construcción de las viviendas a un profesional designado por el Colegio de Arquitectos, Ingenieros, Maestros mayores de Obra y Técnicos de la Construcción, que han firmado un convenio para la ejecución del programa. La Provincia brindará el financiamiento de los costos de los honorarios que demande la conducción técnica de la obra.

V. INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO DEL PROGRAMA

- La inversión total del programa (en los 4 años) asciende a \$ 20.800 millones, con la siguiente distribución por tipo de línea:

	Monto de la Inversión
Vivienda Semilla	\$ 2.800 millones
Vivienda Semilla Plus	\$ 4.400 millones
Tengo Casa Bancor	\$ 8.100 millones
Casa Bancor	\$ 5.500 millones
TOTAL INVERSIÓN	\$ 20.800 millones

- Los Programas Vivienda Semilla y Vivienda Semilla Plus serán financiados por el Gobierno de la Provincia de Córdoba y la Agencia Francesa de Desarrollo mediante un crédito a 15 años, con 3 años de gracia y una tasa de 4.75%.
- Los Programas Tengo Casa Bancor y Casa Bancor serán financiados por el Banco de la Provincia de Córdoba.