



PROYECTO DE LEY

CREACIÓN DE LA LÍNEA CREDITICIA y EL FONDO PARA REFACCIÓN Y MANTENIMIENTO DE INMUEBLES DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CAPÍTULO I

CRÉDITOS PARA REFACCIÓN Y MANTENIMIENTO DE INMUEBLES DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 1º.- Creación. Créase en el ámbito del Banco de la Ciudad una línea crediticia denominada “Créditos para refacción y mantenimiento de inmuebles de propiedad horizontal”, en adelante "los créditos", con el objetivo de generar un instrumento que propicie el mantenimiento habitual, las refacciones necesarias y el estado de conservación de estos edificios.

Artículo 2º.- Destino de los créditos. Los créditos están destinados estrictamente a financiar la refacción y/o mantenimiento de las partes comunes de los edificios de propiedad horizontal, atendiendo a su buena conservación y resguardando la seguridad de la estructura del edificio, conforme lo dispuesto por las normas vigentes.

Artículo 3º.- Beneficiarios. Son beneficiarios de los créditos los Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y los/as Administradores/as Voluntarios/as, en los términos de la Ley 941 y sus modificatorias.

Artículo 4º.- Alcance de los créditos. Los créditos podrán financiar hasta el ochenta por ciento (80%) del costo de las obras de refacción y/o mantenimiento, conforme los requisitos y documentación respaldatoria que se establezcan necesarios para la evaluación de las mismas.

En el caso de que las obras cumplan con alguna de las características establecidas en el artículo 5º, los créditos podrán financiar hasta el cien por ciento (100%) de las mismas.

Artículo 5º.- Accesibilidad y sustentabilidad. Se establece la prioridad en el otorgamiento de los créditos y el beneficio diferencial establecido en el segundo párrafo del artículo 4º, para las obras que presenten alguna de las siguientes características:

- Refacción para garantizar la accesibilidad de personas con movilidad reducida de conformidad con los criterios de adaptabilidad y practicabilidad según las definiciones y previsiones contenidas en la Ley Nacional 24314.
- Refacción para mejorar la eficiencia energética.
- Refacción que utilice criterios sustentables tanto en los procesos como en los materiales implementados.
- Obras para la incorporación de espacios de "coworking" en las áreas comunes.



CAPÍTULO II

FONDO PARA REFACCIÓN Y MANTENIMIENTO DE INMUEBLES DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 6°.- Creación. Créase en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el “Fondo para refacción y mantenimiento de inmuebles de propiedad horizontal”, en adelante el Fondo, con el objetivo de financiar la tasa de interés de los créditos creados en el artículo 1°, propiciando el mantenimiento habitual y estado de conservación de estos edificios.

Artículo 7°.- Recursos del Fondo. El Fondo se compone de los siguientes recursos:

- a) Un porcentaje del total del aporte dinerario que surja de lo aportado por los sujetos obligados al pago del Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable establecido por la Ley 6062. El citado porcentaje será establecido por la Autoridad de Aplicación.
- b) Los recursos provenientes de organismos internacionales, donaciones y legados que efectúen las personas físicas o jurídicas, privadas o públicas en favor del “Fondo para refacción y mantenimiento de inmuebles de propiedad horizontal”.
- c) Los recursos provenientes de cualquier régimen tributario que se dicte en el futuro para tal fin.
- d) Fondos que a tal efecto destine la ley de presupuesto.
- e) El producido de las operaciones realizadas con recursos del Fondo, así como los resultados por reintegros, intereses y sus accesorias de préstamos que se acuerden de conformidad a la presente Ley.

Artículo 8°.- Autoridad de Aplicación. La autoridad de aplicación de la presente ley será el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IVC), que tendrá las siguientes funciones:

- a) Articular e instrumentar con el Banco de la Ciudad la implementación de los créditos creados en el artículo 1°.
- b) Determinar las características y requisitos establecidos en los artículos 4° y 5° para ser aprobados.
- c) Auditar y certificar el desarrollo de los proyectos financiados en el marco de la presente ley.
- d) Instrumentar los medios necesarios para hacer pública la información de las acciones que se enmarcan en la presente ley.
- e) Difundir los alcances de la presente Ley.

CAPÍTULO III

DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 9°.- Contrato de fideicomiso. El contrato de fideicomiso debe ser suscripto entre la Autoridad de Aplicación como fiduciante, y el Banco de la Ciudad de Buenos Aires como fiduciario.

El Banco Ciudad tiene a su cargo la administración y disposición de los fondos fideicomitidos, con destino a garantizar los créditos para refacción y mantenimiento de inmuebles de propiedad horizontal.



Artículo 10º.- Sanciones. El beneficiario que destine el financiamiento a fines distintos a los establecidos en el artículo 2º y/o incumpla con los preceptos del artículo 5º en caso de corresponder, tendrá las siguientes sanciones:

- a) Obligación de pago de una multa por un valor igual al cuádruple del monto recibido, más los intereses devengados de acuerdo al Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, independientemente de las demás sanciones penales, civiles y/o administrativas que le puedan corresponder.
- b) Pérdida del beneficio.
- c) Remisión de antecedentes a la Procuración General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a fin de iniciar las acciones civiles y/o penales que puedan corresponder.

Artículo 11º.- Comuníquese, etc.



FUNDAMENTOS

Señora Presidenta:

El presente proyecto de Ley tiene como objetivo la creación de la Línea Crediticia y Fondo para Refacción y Mantenimiento de Inmuebles de Propiedad Horizontal con el fin de propiciar el mantenimiento y las refacciones necesarias para edificios de Propiedad Horizontal de la Ciudad de Buenos Aires.

Según el Informe de Relevamiento de Usos de suelo presentado por la Secretaría de Desarrollo Urbano en 20221, en el período 2016-2017 se produjo un incremento del 6,0% de viviendas multifamiliares con respecto al 2008-2009, equivalente a 8.540 nuevos registros. Así, la proporción de viviendas y departamentos dentro de las edificaciones residenciales pasó de 52,6% a 56,2% entre el primer y último relevamiento. Entre los años 2008 y 2017 la densificación cambió con un aumento de viviendas multifamiliares. Las mismas se incrementaron de 145.022 en 2008-2009 a 152.755 en 2016-2017, con una variación de 5,3%.

Otro dato importante es la cantidad de pisos: mientras en 2012 la mayoría de los departamentos poseían uno o dos pisos, en 2017 el promedio de pisos de la CABA se incrementó levemente manteniéndose en torno a los 3 pisos. Si se analiza por barrio, el que muestra edificaciones con mayor cantidad de pisos es Puerto Madero (15 pisos), seguido por Retiro (9 pisos) y Recoleta (8 pisos). Entre los barrios que manifestaron mayor diferencia entre los dos relevamientos se destacan Villa Soldati, Villa Urquiza y Chacarita que aumentaron 15,1%, 12,9% y 12,8% respectivamente. Este pasaje a una mayor densidad supone un desafío de mantenimiento para toda la ciudadanía, teniendo en cuenta que el 49% del stock existente tiene más de 80 años.

A su vez, este cambio residencial hacia una mayor densidad coincide con una situación macroeconómica especial, donde la inflación y la suba de los costos complican el funcionamiento de los servicios y la reparación de espacios comunes. El pago de expensas mensuales resulta un desafío para una gran proporción de ciudadanos en la Ciudad de Buenos Aires.

Este contexto resulta especialmente perjudicial para los jóvenes que deciden emanciparse: en Argentina, el 36% de las personas entre 25 y 35 años todavía viven con sus padres (EPH Indec y ETOI, GCBA). Las preferencias de localización de estos jóvenes están en las áreas centrales que necesitan renovarse. En paralelo, existe una desaceleración en la oferta de stock para alquiler permanente, con lo cual se hace necesario generar incentivos para que los propietarios ofrezcan unidades con mayor calidad habitacional, espacios comunes accesibles y nuevas estrategias bioclimáticas.

Por todo lo expuesto, solicito la aprobación del presente proyecto.

Firmado digitalmente por Juan Manuel Valdes
Fecha: 01/03/2025 11:12:14
Legislador
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires