



*Misión Permanente
de la República Argentina*
JRN/jgz
IV/100-8
No. 123/12

La Misión Permanente de la República Argentina ante los Organismos Internacionales en Ginebra presenta sus atentos saludos a la Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos y, con relación a la Nota del 27/04/2012 de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada, tiene a bien remitir adjunto la respuesta al "Cuestionario sobre las políticas y programas de financiación de la vivienda", elaborada por la Dirección Nacional de Políticas Habitacionales de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Ministerio de Planificación Federal.

La Misión Permanente de la República Argentina ante los Organismos Internacionales en Ginebra reitera a la Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos las seguridades de su distinguida consideración.

Ginebra, 22 de mayo de 2012



OFICINA DEL ALTO COMISIONADO DE LAS NACIONES UNIDAS PARA LOS
DERECHOS HUMANOS

-Sra. Raquel Rolnik, Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, y sobre el derecho a la no discriminación en este contexto-

Ginebra

PROGRAMA DE VIVIENDA DE TRABAJADORES SINDICALMENTE ORGANIZADOS

El programa tiene como objetivo atender las necesidades de vivienda de los sectores medios, promoviendo la participación de los trabajadores sindicalmente organizados, mediante la implementación de aportes de recursos públicos para permitir el acceso al crédito bancario a los hogares destinatarios. De esta manera, se busca promover e incentivar la incorporación de nuevos recursos para la financiación de programas habitacionales, a través de la instrumentación de un sistema de financiamiento habitacional que integre herramientas del sector financiero (créditos), aportes de recursos públicos no reintegrables (subsidios) y el ahorro de los hogares destinatarios del programa.

Las partes intervinientes son:

- Nación Fideicomisos S.A., Sociedad Anónima dependiente del Banco de la Nación Argentina. Está a cargo de la estructuración financiera de la operación; de la contratación de los actores necesarios para la constitución del Fideicomiso Financiero y la emisión de los Valores Fiduciarios y Certificados de participación; la coordinación general de los participantes, del asesoramiento financiero en el diseño e implementación de la transacción,
- la Secretaría de Obras Públicas, Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Unidad de Gestión dependiente de esta Subsecretaría,
- las Organizaciones Sindicales, como entes ejecutores,
- los Institutos Provinciales de Vivienda; y
- los beneficiarios.

Estructura del Programa:

Las organizaciones sindicales presentarán a la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para su aprobación, el Proyecto de construcción destinado a viviendas únicas de uso familiar y permanente. En el mismo constará: ubicación geográfica, cantidad de viviendas, tipo y plazo estipulado para su cumplimiento, información relativa a la identificación de la organización sindical, empresa constructora propuesta, documentación dominial del terreno propuesto, especificaciones

técnicas del proyecto, verificación de estándares mínimos de calidad y niveles mínimos de terminaciones, información relativa a las condiciones de financiamiento del proyecto, plazo de obra y nómina de beneficiarios. Para cada proyecto se evaluará el grado de impacto ambiental, información sobre equipamiento y servicios existentes en el entorno, existencia de trama vial que asegure el acceso permanente, condiciones técnicas de no inundabilidad y capacidad portante y adecuación del proyecto urbanístico a las principales arterias urbanas.

A partir de la aprobación del Proyecto, se constituirá el Fideicomiso Financiero y se instrumentará el convenio específico entre las partes donde quedará establecido, entre otros, el Plan de trabajo y cronograma de desembolsos.

El 35% del monto de financiamiento para cada obra será aportado por la Subsecretaría en forma de subsidio, y depositado como bien fideicomitado, directamente en la cuenta fiduciaria desde el inicio de la misma mediante el aporte de una suma mensual equivalente al 3.5% del Costo Total. Esta suma permanecerá como un fondo de garantía hasta tanto Banco de la Nación Argentina aporte el 65% restante del monto de financiamiento. Una vez concluido este aporte, Nación fideicomiso continuará con el financiamiento mediante los fondos provistos por la Subsecretaría, de acuerdo al Cronograma de Desembolsos estipulado. Los beneficiarios deberán pagar un anticipo del 10% del Costo Total de la Inversión, que será aplicado para la constitución del Fideicomiso Financiero y en concepto de adelanto de cuota de pago del precio final de la obra.

Los montos máximos financiables por metro cuadrado serán fijados en el Convenio específico.

**RECONVERSION DEL PROGRAMA FEDERAL PLURIANUAL DE
CONSTRUCCION DE VIVIENDAS:**
(Suscripto en 2009)

El programa tiene como objetivos preservar el nivel de actividad del sector de la construcción y mantener el nivel de empleo, incorporar nuevos recursos para el financiamiento de viviendas a través de la constitución de un fideicomiso financiero, maximizar la utilización de los recursos aplicados (a través de la redefinición del monto máximo financiable por vivienda, la disminución del número de viviendas por proyecto,

la disminución del plazo de obra); y por último, sostener el ritmo de evolución decreciente del déficit habitacional registrado en la última década.

La Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda financia con sus recursos presupuestarios las viviendas, tanto las actualmente en ejecución como las a iniciar, según los compromisos ya asumidos en el Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas (P.F.P.C.V.), implementado a partir del año 2005.

Las jurisdicciones que suscriben la Reconversión del P.F.P.C.V. se comprometen a la construcción de viviendas reconvertidas, que serán financiadas mediante la constitución de un fideicomiso financiero.

El fideicomiso financiero está a cargo de Nación Fideicomisos, quien emite Valores Representativos de Deuda (VRD).

El Banco Nación, suscribe como inversor de los VRD en forma transitoria otorgando un préstamo puente, a fin de adelantar los fondos necesarios para comenzar la ejecución de las obras de las viviendas reconvertidas. Este préstamo no podrá tener una duración superior a los 12 meses desde la suscripción de los VRD provisorios.

Para cancelar este préstamo los VRD salen a oferta pública, y los montos que excedan la cancelación del préstamo puente se aplicarán a la financiación de las obras de las viviendas reconvertidas.

La ANSES (Administración Nacional de Seguridad Social) se compromete a adquirir los VRD que no sean absorbidos por la demanda privada o pública.

El fideicomiso financiero define las características del contrato de hipoteca que suscriben los beneficiarios. También está a cargo de la aprobación técnica de los proyectos y la suscripción de los convenios particulares con las Jurisdicciones, así como la aprobación de las certificaciones que éstas envíen al fideicomiso para el cobro de acuerdo a la programación financiera acordada.

La Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda realiza las auditorías técnica y financiera que considere conveniente para la efectiva ejecución de las obras. Recibe los certificados de avance de las Jurisdicciones y los remite al fideicomiso financiero para su cancelación.

Las Jurisdicciones elaboran los proyectos. La contratación de las obras pueden realizarse por los Municipios y las obras pueden ser ejecutadas por organismos jurisdiccional o de los municipios.

Los criterios de elegibilidad de los proyectos están definidos por: la localización y características del terreno, tamaño máximo de los conjuntos (100 unidades),

características técnicas y niveles de terminación de las viviendas, superficie mínima (49m² y 44m²), de acuerdo a los Estándares Mínimos de Calidad estipulados por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

El plazo máximo de ejecución de la obras no debe superar los 10 meses.

Los proyectos deben prever un 5% mínimo de viviendas para personas con capacidades diferentes, de acuerdo a reglamentación de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

El costo de la vivienda y de infraestructura es cubierto en forma total por la Nación. A su vez, las Jurisdicciones pueden realizar un financiamiento complementario para adquirir terrenos, realizar obras complementarias imprescindibles o incorporar mejoras en sus proyectos.

El proceso de adjudicación está a cargo de las Jurisdicciones una vez iniciadas las obras, para que puedan ser entregadas al adjudicatario una vez finalizadas las viviendas.

Los adjudicatarios comienzan a abonar las unidades en un plazo no mayor a 2 meses desde la recepción de la vivienda. Asimismo, las viviendas son escrituradas en un plazo no mayor a 6 meses desde la adjudicación, de acuerdo a las características definidas por el fideicomiso financiero. Las mismas son adjudicadas previo otorgamiento al beneficiario de un crédito a 25 años con una tasa de interés que definen las jurisdicciones en función a la capacidad de pago de los adjudicatarios.

La amortización de los valores representativos de deuda emitidos se realizan a través de los fondos remitidos por las jurisdicciones en concepto de cancelación de cuotas de los préstamos hipotecarios. Si estos fondos fueran insuficientes, se utilizan recursos provenientes del FONAVI.