



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

**FUNDAMENTOS**

El Decreto PEN n° 902/2012 firmado por la Presidenta Cristina Fernández de Kirchner estableció el FONDO FIDUCIARIO PUBLICO denominado PROGRAMA CREDITO ARGENTINO DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA UNICA FAMILIAR (Pro.Cre.Ar), mediante el cual se proyecta beneficiar a la población con más de 400 mil créditos hipotecarios para la construcción de viviendas y prevé el otorgamiento de los primeros 100.000 créditos durante el período 2012-2013.

Pro.Cre.Ar tiene como meta impulsar la construcción de viviendas a partir del otorgamiento de los respectivos créditos a los beneficiarios, ya sea para la construcción de su propia vivienda o para adquirir aquellas que son construidas a través del programa.

Las características más importantes a destacar de los créditos hipotecarios otorgados a través de Pro.Cre.Ar son:

- El impulso del Empleo y la Producción Nacional.
- Plazos de financiamiento de 20 a 30 años.
- Montos de hasta 350 mil pesos.
- Una relación cuota-ingreso que solo puede llegar al 40 %.
- Tasas de interés del 2% al 14%.
- Líneas de acceso al crédito con o sin terreno propio.
- Una edad de solicitud de los préstamos entre 18 y 65 años.
- La adjudicación de los créditos se realiza por medio de sorteos de Lotería Nacional, sin gestores intermedios, garantizando así confiabilidad y transparencia de cara a la población.
- El diseño de las líneas de crédito fue pensado para las mismas fueran accesibles y puedan ser canceladas por los beneficiarios en su totalidad.

Entre los fundamentos del Decreto PEN n° 902/2012 se destaca que: "... En el marco del proyecto nacional de crecimiento con inclusión social, es prioridad



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

para el ESTADO NACIONAL facilitar el acceso a la vivienda para toda la población.

Que en función de lo anterior, se implementaron trece programas de vivienda concretando a la fecha 900.700 soluciones habitacionales entre mayo de 2003 y diciembre de 2011.

Que todo ello constituye el mayor plan de viviendas de los últimos treinta años, logro sólo posible debido a la fuerte convicción política de que el acceso a la vivienda es uno de los pilares de la justicia social.

Que es necesario impulsar aún más la facilitación del acceso a la vivienda propia para todos los sectores sociales para subsanar la demanda que aún permanece insatisfecha.

Que la oferta de crédito hipotecario en los principales bancos públicos y privados en Argentina es relativamente amplia, aunque sus condiciones resultan altamente restrictivas para los potenciales demandantes de distintos niveles de ingresos. En particular, se observa que las personas de menores ingresos cuentan con una baja posibilidad de tomar créditos bancarios para el acceso a la vivienda

Que al respecto, los créditos ofrecidos tienen plazos y cuotas iniciales que determinan topes máximos de los montos otorgados que cubren sólo parcialmente el valor total de la vivienda, restringiendo la utilidad de tales créditos sólo a aquellos que cuentan con una importante capacidad de ahorro..."

"...Que resulta relevante la creación de instrumentos financieros estratégicos que impulsen la construcción para, por un lado, atender las necesidades de acceso a la vivienda única y permanente de toda la población y, por otro lado, dinamizar sectores productivos claves para la generación de empleo.

Que deberá preverse, para la conformación de tales instrumentos financieros y líneas crediticias, la atención de diversos públicos representativos del entramado social en su conjunto, procurando que el efecto facilitador del acceso a la vivienda propia registre el mayor alcance posible.

Que por ello, se constituye un FONDO FIDUCIARIO con recursos públicos para atender en forma integral el desarrollo de proyectos urbanísticos destinados a



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

familias, así como para otorgar créditos para la adquisición o para la construcción de viviendas.

Que en tal sentido, cabe recordar que el ex BANCO HIPOTECARIO NACIONAL fue históricamente la herramienta primordial del Estado Nacional en materia de fomento y desarrollo del acceso a la vivienda por parte de los distintos estratos sociales de la población, contando su continuador, BANCO HIPOTECARIO S.A., con los equipos técnicos adecuados para la implementación y administración del FONDO.

Que, asimismo, el BANCO HIPOTECARIO S.A. es un banco de composición accionaria mixta, con participación estatal mayoritaria, y que en la actualidad se posiciona como líder en la República Argentina en el origen e implementación de créditos para la vivienda...".

Así mismo se destaca que: "... El artículo 14 bis de la CONSTITUCION NACIONAL incorpora a la vivienda dentro del concepto integral de seguridad social, en un todo de acuerdo con la OIT, que define entre las prestaciones familiares de la Seguridad Social a la vivienda. Así también, el concepto de Piso de Protección Social, definido por organizaciones como la ONU, la OIT y la OMS refleja una extensión de los sistemas de seguridad social orientada a que diversos organismos públicos actúen en forma coordinada para garantizar todos los derechos sociales, entre los que se incluye la vivienda.

Que la ADMINISTRACION NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL ha impulsado la implementación de las políticas de carácter masivo del ESTADO NACIONAL como la Asignación Universal por Hijo, la Asignación por Embarazo y el Programa Conectar Igualdad, logrando abarcar todo el territorio nacional.

Que la SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS del MINISTERIO DE PLANIFICACION FEDERAL, INVERSION PUBLICA Y SERVICIOS tiene competencia específica en la elaboración, propuesta y ejecución de la política nacional en todas las materias relacionadas con obras de infraestructura nacional habitacional, coordinando y fiscalizando la ejecución que realicen el ESTADO NACIONAL, las Provincias, Municipios y el Gobierno de la CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES, en lo concerniente a los planes de vivienda y el planeamiento urbano, acorde con el régimen de asentamiento humano que establezca la política de ordenamiento territorial...".

Es importante destacar un gran número de iniciativas provinciales que se proponen facilitar la aplicación del programa Pro.Cre.Ar en sus jurisdicciones



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

mediante una flexibilización en términos fiscales y tributarios.

Son 16 las provincias que han adherido mediante proyectos de Ley, decretos o resoluciones al Decreto PEN 902/2012 (Ver Anexo n° 1).

- Entre Ríos, Ley 10.165, Sancionada el 28/08/2012 y promulgada 25/09/2012
- La Rioja, Ley 9.257, Sancionada el 23/08/2012 y promulgada 25/09/2012
- Salta , Ley 7.734 , Sancionada el 19/09/2012 y promulgada 25/09/2012
- San Juan , Ley 8.300 , Sancionada el 13/09/2012 y promulgada 04/10/2012
- Misiones , Resolución 3895-12 (Dirección General de Rentas), Promulgada el 12/10/2012
- Santiago del Estero , Ley 7.095 , Sancionada el 13/11/2012 y promulgada 21/11/2012
- Chaco , Ley 7.071 , Sancionada el 29/08/2012 y promulgada 23/11/2012
- Tucumán , Ley 8.549 , Sancionada el 23/11/2012 y promulgada 30/11/2012
- Chubut , Ley XXV - 39 , Sancionada el 29/11/2012 y promulgada 20/12/2012
- La Pampa , Ley 2.700 , Sancionada el 19/12/2012 y promulgada 21/12/2012
- Buenos Aires , Ley 14.423 , Sancionada el 1/11/2012 y promulgada 8/1/2013
- Neuquén , Decreto 0015/13 , Promulgado el 4/01/2013
- Mendoza , Ley 8.538 , Sancionada el 12/03/2013 y promulgada 11/4/2013
- Tierra del Fuego , Ley 920 , Sancionada el 21/03/2013 y promulgada 19/4/2013



## *Legislatura de la Provincia de Río Negro*

- Jujuy , Ley 5.773 , Sancionada el 30/05/2013 y promulgada el 19/06/2013
- Santa Fe , Ley (aún no fue promulgada) , Sancionada el 25/07/2013

La Provincia de Río Negro también aplica desde Enero de 2013 mecanismos de flexibilización y exención tributaria en relación al Programa Pro.Cre.Ar, pero solo referido al Impuesto a los Sellos, mediante la incorporación con la Ley Provincial 4815 /2012 del inciso 12° en el Artículo 54° de la Ley Provincial I N° 2407 (Ver Anexo n° 2)

Por lo expuesto y dado el impacto positivo que tiene en la ciudadanía la aplicación del Programa Pro.Cre.Ar, resulta también importante poder extender los beneficios impositivos a otras obligaciones tributarias, al igual que lo contemplado en otras provincias, adhiriendo al Decreto PEN 902/2012 integralmente, no solo en relación al Impuesto a los Sellos, sino también aplicando los beneficios tributarios para el caso del Impuesto a los Ingresos Brutos, entre otros.

En este sentido, la Constitución de la Provincia de Río Negro establece principios en los cuales deben cimentarse las Políticas Provinciales , tomando en este caso y en relación a la política que debe desarrollar el Estado Provincial en materia de Vivienda lo dispuesto en los Artículos 31° y 40°:

### CAPITULO III - Derechos Sociales

“Artículo 31.- El Estado protege a la familia, como célula base de la sociedad, establecida, organizada y proyectada a través del afecto, facilitando su constitución y el logro de sus fines culturales, sociales y económicos...”.

“Artículo 40° inciso 8°. A una vivienda digna, procurando el Estado el acceso a la tierra, al título de propiedad correspondiente y a la documentación técnica tipo para la construcción, conforme lo determina la ley...”.

Luego de un año el programa Pro.Cre.Ar ha cumplido satisfactoriamente sus objetivos, permitiendo articular la construcción de proyectos habitacionales y la movilización de recursos públicos en todo el territorio nacional, siendo un programa de préstamos hipotecarios con una clara presencia del Estado que impulsa la actividad económica y garantiza miles de puestos de trabajo.



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

A modo informativo, en Río Negro, la operatoria e implementación del Programa Pro.Cre.Ar ha mostrado por el momento los siguientes resultados:

- ✓ 2810 beneficiarios de sorteos
  - o Corresponden a 6 sorteos y 3 repechajes llevados a cabo por Lotería Nacional (Aquí no se cuenta el último sorteo del pasado 19 de julio, donde aún ANSES debe enviar los datos procesados)
- ✓ 2.510 turnos asignados por el Banco Hipotecario. De los cuales se presentó el 85%
- ✓ 1.010 solicitudes ingresadas
- ✓ 870 créditos aprobados
- ✓ 750 obras iniciadas

En este sentido, del análisis del Decreto PEN 902/2012, sus fundamentos y los resultados que viene demostrado el Programa Pro.Cre.Ar en todo el territorio nacional y especialmente por los beneficios que implica su desarrollo en nuestra provincia, resulta entonces necesario la consolidación de los mecanismos propuestos desde el Estado Nacional, unificando esfuerzos junto a las demás provincias y hacia el interior de nuestra jurisdicción con los diferentes Municipios , con el fin de ofrecer condiciones adecuadas y recursos que garanticen el buen desarrollo y crecimiento del Programa.

En este marco, todo beneficio impositivo, condonación de deudas y transferencia de terrenos fiscales al FONDO, redundara en beneficios para la calidad de vida del conjunto de familias rionegrinas, acelerando la aplicación del Programa Pro.Cre.Ar y permitiendo el rápido acceso de un mayor número de ciudadanos a su Vivienda Propia.

Por ello:

**Coautoras:** Beatriz Contreras, Silvia Paz.



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO  
SANCIONA CON FUERZA DE  
L E Y**

**Artículo 1°.-** Adherir al Decreto PEN n° 902/12 - creación del FONDO FIDUCIARIO PUBLICO denominado PROGRAMA CREDITO ARGENTINO DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA UNICA FAMILIAR (Pro.Cre.Ar).

**Artículo 2°.-** Disponer la exención de todos los impuestos, tasas y contribuciones provinciales existentes y a crearse en el futuro, en relación al funcionamiento del Fondo Fiduciario Público Pro.Cre.Ar, a su Fiduciario Banco Hipotecario S.A. y a los beneficiarios de los créditos otorgados en la Provincia de Río Negro, en todas las operaciones relativas al FONDO.

**Artículo 3°.-** El Estado Provincial, previa autorización de la Legislatura, podrá ceder, transferir o afectar como bienes fideicomitidos los terrenos fiscales de propiedad de la Provincia que estime necesarios para la construcción de viviendas bajo el Programa Pro.Cre.Ar, de conformidad con lo establecido en los artículos 4° y 5° del Decreto PEN n° 902/12

**Artículo 4°.-** Condonar las deudas que por cualquier tributo pudieran registrar ante la Provincia de Río Negro el Estado Nacional Argentino y los Estados Municipales, los inmuebles o terrenos de su propiedad y que al momento de aprobación de la presente se encuentren destinados o se destinen al Programa Pro.Cre.Ar.

**Artículo 5°.-** Invitar a los Municipios de la Provincia de Río Negro a adherir a la presente y a eximir del pago de tasas o tributos aplicables en su jurisdicción al FONDO, a su FIDUCIARIO- Banco Hipotecario S.A- y a los Beneficiarios, en todo lo referido a las operaciones relativas al Programa Pro.Cre.Ar, en concordancia a lo dispuesto en el Artículo 8° del Decreto PEN n° 902/2012.

**Artículo 6°.-** De forma.



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

**ANEXO N° 1**

Esta norma fue consultada a través de InfoLEG, base de datos del Centro de Documentación e Información, Ministerio de Economía y Finanzas Públicas.

**Decreto Nacional 902/2012**

**Artículo 1°** – Constitúyese el FONDO FIDUCIARIO PUBLICO denominado PROGRAMA CREDITO ARGENTINO DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA UNICA FAMILIAR (Pro.Cre.Ar), cuyo objeto es facilitar el acceso a la vivienda propia de la población y la generación de empleo como políticas de desarrollo económico y social.

**Art. 2°** – A los efectos del presente Decreto, los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se indica:

a) FIDUCIANTE: Es el ESTADO NACIONAL en cuanto transfiere la propiedad fiduciaria de los bienes fideicomitidos al FIDUCIARIO con el destino exclusivo e irrevocable al cumplimiento del presente Decreto y del contrato de fideicomiso respectivo.

b) FIDUCIARIO: Es el BANCO HIPOTECARIO S.A., como administrador de los bienes que se transfieren en fideicomiso con el destino exclusivo e irrevocable que se establece en la presente norma, cuya función será administrar los recursos del FIDEICOMISO de conformidad con las pautas establecidas en el contrato de fideicomiso y las instrucciones dispuestas por el COMITE EJECUTIVO DEL FIDEICOMISO y/o quien este designe en su reemplazo.

c) COMITE EJECUTIVO DEL FIDEICOMISO: es el encargado de fijar las condiciones, impartir instrucciones y/o autorizar en forma previa las actividades a cargo del FIDUCIARIO y efectuar su seguimiento.

El COMITE EJECUTIVO estará integrado por el SECRETARIO DE POLITICA ECONOMICA Y PLANIFICACION DEL DESARROLLO del MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS PUBLICAS, el Director Ejecutivo de la ADMINISTRACION NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL, el SECRETARIO DE OBRAS PUBLICAS del MINISTERIO DE PLANIFICACION FEDERAL, INVERSION PUBLICA Y SERVICIOS y el Director Ejecutivo del ORGANISMO NACIONAL DE ADMINISTRACION DE BIENES.



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

d) BENEFICIARIO: Es el FIDUCIANTE, en los términos establecidos en el contrato respectivo u otros que determine el PODER EJECUTIVO NACIONAL.

**Art. 3°** – El FONDO tendrá una duración de TREINTA (30) años, contados desde la fecha de su constitución mediante la celebración del correspondiente Contrato de Fideicomiso, quedando su liquidación a cargo de quien designe el COMITE EJECUTIVO.

**Art. 4°** – El patrimonio del FONDO estará constituido por los bienes fideicomitidos, que en ningún caso constituyen ni serán considerados como recursos presupuestarios, impositivos o de cualquier otra naturaleza que ponga en riesgo el cumplimiento del fin al que están afectados, ni el modo u oportunidad en que se realice.

Dichos bienes son los siguientes:

- a) Los recursos provenientes del TESORO NACIONAL que le asigne el ESTADO NACIONAL.
- b) Los bienes inmuebles que le transfiera en forma directa el ESTADO NACIONAL.

A tal fin, desaféctanse los bienes detallados en el Anexo, que a la fecha de entrada en vigencia del presente decreto no se encuentren desafectados, por revestir carácter de inmuebles sin destino o innecesarios para la gestión específica del servicio al que se encontraban afectados.

La custodia de los bienes incluidos en el Anexo que integra la presente, permanecerá a cargo de sus reparticiones de origen, las que deberán garantizar el resguardo, la integridad y la disponibilidad de los inmuebles, hasta tanto el ORGANISMO NACIONAL DE ADMINISTRACION DE BIENES, a solicitud del COMITE EJECUTIVO, disponga su transferencia directa al FONDO, previa delimitación definitiva de los predios a partir de un estudio técnico, catastral y dominial a cargo del ORGANISMO NACIONAL DE ADMINISTRACION DE BIENES y su tasación por parte del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION.

Asimismo, el ORGANISMO NACIONAL DE ADMINISTRACION DE BIENES podrá realizar relevamientos para proponer al COMITE EJECUTIVO la incorporación al FONDO de nuevos inmuebles, los que podrán ser desafectados por el ORGANISMO NACIONAL DE ADMINISTRACION DE BIENES y seguirán el mismo procedimiento establecido en el presente artículo.

- c) Los ingresos obtenidos por emisión de VALORES FIDUCIARIOS DE DEUDA que emita el FIDUCIARIO, con el aval del TESORO



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

NACIONAL y en los términos establecidos en el contrato y/o prospecto respectivo.

d) El producido de sus operaciones, la renta, frutos e inversión de los bienes fideicomitidos.

e) Los ingresos provenientes de otros empréstitos que contraiga, pudiendo garantizarlos con bienes del FONDO.

f) Otros aportes, contribuciones, subsidios, legados o donaciones específicamente destinados al FONDO.

**Art. 5°** – Los bienes fideicomitidos se destinarán:

a) A la construcción de viviendas y desarrollo integral de proyectos urbanísticos e inmobiliarios para el acceso a la vivienda familiar, única y permanente de conformidad con las pautas que se establezcan en el contrato de fideicomiso y las que determine el COMITE EJECUTIVO, con el objeto de mejorar y facilitar el acceso a la vivienda de sectores socioeconómicos bajos y medios de la población, principalmente.

b) Al otorgamiento de créditos hipotecarios para la adquisición de las viviendas a las que se refiere el inciso anterior, o para la construcción de viviendas familiares, únicas y permanentes de conformidad con las pautas que se establezcan en el contrato de fideicomiso y las que determine el COMITE EJECUTIVO con el objeto de mejorar y facilitar el acceso a la vivienda de sectores socioeconómicos bajos y medios de la población, principalmente.

c) Otros destinos relacionados al acceso a la vivienda que determine el COMITE EJECUTIVO.

**Art. 6°** – El FONDO no estará regido por la Ley de Administración Financiera y de los Sistemas de Control del Sector Público Nacional N° 24.156 y sus modificatorias, sin perjuicio de las facultades que otorga a la SINDICATURA GENERAL DE LA NACION y a la AUDITORIA GENERAL DE LA NACION.

**Art. 7°** – En todo aquello que no se encuentre modificado por la presente será de aplicación lo dispuesto en la Ley N° 24.441.

**Art. 8°** – Exímese al FONDO y al FIDUCIARIO, en sus operaciones relativas al FONDO, de todos los impuestos, tasas y contribuciones nacionales existentes y a crearse en el futuro.

Se invita a las PROVINCIAS y a la CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES a adherir a la eximición de todos los tributos aplicables en su jurisdicción en iguales términos a los establecidos en el párrafo anterior.



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

**Art. 9°** - El JEFE DE GABINETE DE MINISTROS dispondrá las adecuaciones presupuestarias pertinentes, a través de la reasignación de partidas del Presupuesto Nacional, a los efectos de poner en ejecución lo dispuesto mediante el presente.

**Art. 10.** - Facúltase a la SECRETARIA DE POLITICA ECONOMICA Y PLANIFICACION DEL DESARROLLO del MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS PUBLICAS y a la ADMINISTRACION NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL a aprobar conjuntamente el Contrato de Fideicomiso, dentro de los VEINTE (20) días de la publicación del presente decreto en el BOLETIN OFICIAL.

**Art. 11.** - Facúltase al titular de la SECRETARIA DE POLITICA ECONOMICA Y PLANIFICACION DEL DESARROLLO del MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS PUBLICAS y/o a quién este designe en su reemplazo, a suscribir el Contrato de Fideicomiso con el FIDUCIARIO.

**Art. 12.** - El COMITE EJECUTIVO dictará su propio reglamento interno de funcionamiento, dentro de los TREINTA (30) días de la publicación del presente Decreto en el BOLETIN OFICIAL.

**Art. 13.** - El presente Decreto entrará en vigencia el día de su publicación en el BOLETIN OFICIAL.

**Art. 14.** - Dése cuenta al HONORABLE CONGRESO DE LA NACION en virtud de lo dispuesto por el artículo 99, inciso 3, de la CONSTITUCION NACIONAL.

**Art. 15.** - Comuníquese, publíquese, dése a la DIRECCION NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL y archívese."

**ANEXO N°2**

Esta norma fue consultada a través del sitio <http://www.legisrn.gov.ar/lrn/> - Digesto Jurídico- Legislatura de la Provincia de Río Negro

**Extracto - Boletín Oficial de la Provincia de Río Negro n°  
5108 10/01/2013**

**LEY PROVINCIAL n°4815 - Decreto Provincial n° 1972**

**Título IX**

**DISPOSICIONES FINALES**



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*  
""

**Art. 54.-** Se incorpora el inciso 12 al artículo 54 de la ley I n° 2407 el que queda redactado de la siguiente manera:

"12. Exímese de tributos provinciales al Fondo Fiduciario denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda única Familiar (Pro.Cre.Ar) y al Fiduciario en sus operaciones relativas al Fondo, en el marco del decreto n° 902/12 del Poder Ejecutivo Nacional.

Exímese de igual forma a los beneficiarios de los créditos provenientes del programa citado, en relación a las operaciones inherentes a los créditos hipotecarios que en dicho marco se otorguen."

**ANEXO N° 3**