

Propuesta:

Ley de Reactivación de la
Construcción y Financiamiento
de Viviendas a partir de Fondos
de AFJP

Dr. Juan Carlos Franceschini
Director Cdi Consultora

Febrero de 2003

Situación Actual

- La construcción nueva de emprendimientos inmobiliarios (complejos de viviendas) se encuentra hoy paralizada.
- La construcción de viviendas individuales sólo está activa en los segmentos de alto poder adquisitivo (segmento socioeconómico medio alto y alto), por ejemplo Barrios Cerrados y Countries; en el resto de los segmentos socioeconómicos está paralizada por la ausencia de crédito.
- La demanda de inmuebles nuevos y usados, y la construcción de viviendas individuales, está paralizada en los segmentos socioeconómicos medios por la ausencia de crédito hipotecario.
- El crédito hipotecario y planes de ahorro para la vivienda se encuentran paralizados como consecuencia de la imposibilidad de realizar actualizaciones monetarias y variaciones de costos, establecidos por el art. 7mo de la Ley de Emergencia Pública y Reforma del Régimen Cambiario (Ley Nro 25.561).

Objetivos

- Generar un plan de inversión en construcción y desarrollo de viviendas sustentable en el largo plazo.
- Reactivar la construcción y desarrollo de emprendimientos inmobiliarios (complejos de viviendas) de modo de promover una oferta adecuada de viviendas para satisfacer las necesidades de los segmentos socioeconómicos medios de la población.
- Reactivar la construcción de viviendas individuales.
- Movilizar la construcción de viviendas y el acceso al crédito de los segmentos socioeconómicos medios.
- Generar nuevas condiciones de mercado que permitan el regreso del crédito hipotecario.
- Otorgar a las AFJP alternativas de inversión de mediano y largo plazo.
- Generar fuentes genuinas de empleo.

Fundamentos

- Necesidad que el Estado Nacional establezca una dirección clara hacia dónde tiene que converger la inversión en viviendas y con qué fondos se debe responder a ella.
- Los fondos de FONAVI, se vieron reducidos en los dos últimos años por la utilización de las Provincias de dichos fondos, debido a la libre disponibilidad dispuesta por el Gobierno Nacional, de los fondos provenientes de leyes especiales, afectando la inversión real en viviendas.
- Los Fondos de las AFJP (ahorro de los Argentinos), solamente fueron invertidos aproximadamente un 0,35% de ellos en instrumentos vinculados con la vivienda, mientras que la ley permitía hasta un máximo de 40%, según el tipo de instrumento financiero.
- Bajo porcentaje de inversión de las AFJP en la economía real, entre un 78% y 3% de los fondos (dic-02) fue invertido en instrumentos especulativos, títulos públicos y plazos fijos, respectivamente.
- Necesidad de eliminar determinados costos de acceso al mercado de capitales para aquellas inversiones destinadas a promover la construcción y desarrollo de viviendas.
- Normalmente los proyectos de viviendas cuentan con menor rentabilidad, por ser inversiones de más largo plazo y menor riesgo, y por lo tanto, normalmente cuentan con un bajo interés de inversión por parte de las AFJP, privilegiando la inversión en instrumentos especulativos, y por ende de mayor rentabilidad.
- Necesidad que un porcentaje de los activos de las AFJP estén anclados en el mediano y largo plazo; por ejemplo, inversiones en vivienda.
- La alta tasa de desocupación del país 17,8% (oct-02) hace necesario la creación de fuentes de trabajo que permitan disminuir dicho indicador, siendo la industria de la construcción una de las ramas de la economía que mayor empleo directo produce.
- Necesidad de establecer un mecanismo de ajuste de créditos y de costos de construcción acordes con la Ley de Emergencia Pública y Reforma del Régimen Cambiario (Ley Nro 25.561), que permita un adecuado y dinámico mercado de la construcción de viviendas.
- Necesidad de un instrumento legal que otorgue direccionamiento y alcance de responsabilidad al management de las AFJP por la decisión de inversión en instrumentos vinculados con la vivienda, que normalmente ofrecen menor rentabilidad respecto de otro tipo de instrumentos financieros.

Propuesta

- **1ro** - Obligación de las AFJP de invertir como mínimo un 10% de los fondos que ingresan anualmente en instrumentos financieros vinculados con la vivienda. El Poder Ejecutivo Nacional podrá modificar el mencionado porcentaje conforme circunstancias económicas y sociales, que así lo ameriten.
- **2do** – Establecer que el monto total de inversión en instrumentos financieros vinculados con la vivienda queden fuera del cálculo de la rentabilidad de la AFJP, y por lo tanto, no influya en el cálculo de la rentabilidad propia y la rentabilidad del sistema, tal como ocurre actualmente por ley con la AFJP Nación (evitar el dilema de la rentabilidad).
- **3ro** – Permitir realizar el ajuste de créditos y planes de ahorro para la vivienda a través del Coeficiente de Variación Salarial (Decreto 762/2002 Art. 3°).
- **4to**- Permitir el ajuste de los costos de construcción, mientras transcurra la construcción de una obra de vivienda, por medio del Indicador de la Variación del Costo de Construcción elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción.
- **5to** – Crear el Comité de Seguimiento de las Inversiones en Vivienda de las AFJP (COSEIVI AFJP), éste ente será autárquico, tendrá un Director que represente al Estado Nacional, uno a la Unión de AFJP, uno a la SAFJP y uno a las Cámaras representantes del sector de construcción y vivienda (Cámara Argentina de la Construcción y/o Asociación de Empresarios de la Vivienda). El mencionado ente tendrá la función, entre otras, de recomendar a las AFJP aquellos instrumentos financieros donde invertir y realizar el seguimiento de las inversiones efectuadas. Asimismo, coordinará con los diferentes actores del mercado los planes u operatorias que se conformen en el marco de las inversiones a realizar, estableciendo las regulaciones y manuales que regirán para la calificación de los proyectos e instrumentos financieros que se propongan.

- **6to** - La Superintendencia de Administradoras de Fondos de Jubilaciones y Pensiones establecerá un régimen de penalidades para las AFJP en caso de no cumplimiento de lo estipulado en el punto Nro 1 de la propuesta.
- **7mo** - Todas las financiaciones al consumidor final sobre construcción y/o compra de viviendas que se otorguen con fondos de las AFJP, y todas aquellas contempladas en los planes u operatorias que con dichos fondos se organicen, se constituirán por medio hipotecas con emisión de letras hipotecarias, de acuerdo a la Comunicación A 2563 del BCRA, Circular OPRAC 1-407 Lisol 1 – 158; de modo que dicha hipoteca pueda acceder a la securitización hipotecaria, y además, con la constancia prevista en el art. 45 de la Ley 24.441 (de Financiamiento de la Vivienda y Construcción) mediante la sujeción al Procedimiento de Ejecución Especial establecido por la mencionada norma, de modo de otorgarle la liquidez que los fondos de las AFJP requieren. Asimismo, en todos los instrumentos jurídicos que constituyan actos de compra o financiación de viviendas, se hará mención que dicho acto es realizado bajo el esquema de financiamiento de la presente ley.
- **8vo** - Los instrumentos financieros vinculados con la vivienda donde las AFJP inviertan estarán estructurados bajo la forma jurídica de Fideicomisos Financieros y deberán cumplir con las disposiciones de la CNV referentes a los requisitos de la Oferta Pública. Los fiduciarios podrán ser aquellas entidades o sociedades detalladas en el art. 19 de la Ley 24.441.
- **9no** - La Comisión Nacional de Valores y la Superintendencia de Administradoras de Fondos de Jubilaciones y Pensiones, deberán revisar aquellas normas que signifiquen costos onerosos y requisitos del acceso a la Oferta Pública, que sean contrarios a la promoción de la construcción de viviendas y a las rentabilidades que normalmente dichos proyectos producen.
- **10mo** - Aplicar los fondos establecidos en el punto 1ro a la inversión en instrumentos financieros vinculados con el financiamiento de la construcción de viviendas individuales, el desarrollo y construcción de emprendimientos de nuevas viviendas; y la financiación para la adquisición de viviendas nuevas y usadas, mediante la ejecución de Planes y Operatorias que oportunamente definirá el Comité de Seguimiento de las Inversiones en Vivienda de las AFJP (COSEIVI AFJP).

Planes y Operatorias

- Construcción de nuevas viviendas individuales.
- Desarrollo de nuevos emprendimientos.
- Financiación para la compra de viviendas usadas.

Construcción de Nuevas Viviendas Individuales



- Otorgamiento de líneas de créditos para la construcción de viviendas individuales, sobre la base de un estándar tipo de proyecto de construcción y superficie de vivienda, que se adecue al número de personas del hogar y sus necesidades, de acuerdo al segmento de edades de sus integrantes.
- Dirigido a segmentos socioeconómicos medios.
- Será indispensable que el solicitante cuente con un lote propio escriturado a su nombre.
- Los que accedan a dicho plan tendrán que demostrar que el bien a construir será destinado a única vivienda.
- Estructuración de un Fideicomiso Financiero, mediante la inversión de las AFJP en base al punto 1ro de la propuesta, participando como Agente Fiduciario un Banco líder con alcance nacional (BHSA) y con aquilatada experiencia en la operatoria. El mencionado fideicomiso estará constituido por todas las financiaciones de construcción de viviendas que se otorguen bajo el esquema de dicha operatoria.
- El monto de interés del crédito, plazo y costos, serán los que defina la Institución Bancaria que oficie de Agente Fiduciario.
- Los solicitantes de los créditos deberán demostrar capacidad de pago y el cumplimiento de los requisitos de scoring establecidos por la entidad otorgante del crédito.

Beneficios

- Permitirá reactivar la construcción a nivel localidades y pequeños corralones de materiales, en Barrios, Ciudades y Provincias.
- Brindará fuentes de trabajo a profesionales Arquitectos, Ingenieros y a obreros de la construcción, en localidades pequeñas y grandes ciudades, con una fuerte presencia nacional.
- Posibilitará el acceso a la vivienda a sectores socioeconómicos que hoy tienen vedada la posibilidad de acceder a una vivienda digna.
- El desarrollo de la operatoria se estructurará sobre la base de la participación exclusiva del sector privado, de ésta manera se evita las comunes anomalías que se observan cuando el sector público es partícipe de la operatoria. Participantes, Banco otorgante del crédito y controlante de la operatoria; y propietario del terreno, tomador del crédito.
- El costo de la construcción estará administrado por el propio tomador del crédito y su profesional arquitecto, el que estará monitoreado por una Empresa Tasadora de Inmuebles, con base a un prototipo y proyecto aprobado por la Institución Bancaria, quien liberará los fondos conforme los Certificados de Obra y el avance de la misma.

Desarrollo de Nuevos Emprendimientos



- Realizar la construcción y desarrollo de nuevos emprendimientos bajo la constitución de Fideicomisos Financieros individuales o Programas de Fideicomisos Financieros, cuando las circunstancias y la entidad de los proyectos así lo ameriten.
- El Comité de Seguimiento de las Inversiones en Vivienda de las AFJP (COSEIVI AFJP), establecerá en cada caso los requisitos jurídicos y administrativos, que deberán cumplimentar los emprendimientos que se organicen bajo ésta operatoria y que estén en condiciones de acceder a la inversión de las AFJP.
- En estos emprendimientos de viviendas las AFJP participarán con un porcentaje de la inversión en construcción, a cuyos adquirentes se financiará mediante la constitución de Fideicomisos Financieros.

Beneficios

- Permitirá reactivar la industria de la construcción de viviendas, generando fuentes genuinas de empleo.
- Reactivará la demanda de viviendas nuevas y usadas que se encuentra paralizada por la ausencia de créditos hipotecarios.
- Reactivará la industria de la construcción con su consabido efecto multiplicador sobre las diferentes ramas de la economía.
- Permitirá movilizar recursos del sector privado que hoy están ociosos, quien se constituirá en el motor principal de la iniciativa.
- No significará grandes costos para el Estado Nacional y el erario público.
- El único costo a soportar será la estructura del COSEIVI AFJP, que se constituirá en un ente autárquico, dinámico, funcional y eficiente.

Financiación para la Compra de Viviendas Usadas

- Otorgamiento de líneas de créditos para la adquisición de viviendas usadas, con destino a vivienda única.
- Dirigido a segmentos socioeconómicos medios.
- Estructuración de un Fideicomiso Financiero, mediante la inversión de las AFJP en base al punto 1ro de la propuesta, participando como Agente Fiduciario un Banco líder con alcance nacional (BHSA) y con aquilatada experiencia en la operatoria. El mencionado fideicomiso estará constituido por todas las financiaciones de adquisición de viviendas que se otorguen bajo el esquema de dicha operatoria.
- El monto de interés del crédito, plazo y costos, serán los que defina la Institución Bancaria que oficie de Agente Fiduciario.
- Los solicitantes de los créditos deberán demostrar capacidad de pago y el cumplimiento de los requisitos de scoring establecidos por la entidad otorgante del crédito.

Beneficios

- Reactivaré la demanda de viviendas usadas.
- Permitirá el acceso a una vivienda digna a familias pertenecientes a los segmentos socioeconómicos medios, hoy imposibilitado por la ausencia de crédito hipotecario.
- Contribuirá a una mejora en el valor de los activos, por la mayor demanda que se generará.
- Permitirá establecer una tasa de referencia del mercado para la financiación de viviendas.
- Sentará las bases para un eficiente y próspero “mercado secundario hipotecario”.

