



**DIÁLOGO PARA LA PRODUCCIÓN Y EL TRABAJO**

**ACUERDO PARA LA REACTIVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN**

**PLAN 100.000 VIVIENDAS**

**LUGAR Y FECHA DE CELEBRACIÓN:** Buenos Aires, de Abril de 2017.

**PARTES INTERVINIENTES:** Por el Estado Nacional, el Ministro del Interior, Obras Públicas y Vivienda, Lic. Rogelio Frigerio, el Ministro de Trabajo, Empleo y Seguridad Social, Lic. Jorge Triaca, el Ministro de Producción, Ing. Francisco Cabrera, el Secretario de Coordinación de Políticas Públicas de Jefatura de Gabinete de Ministros, Lic. Gustavo Lopetegui, el Administrador de la Administración Federal de Ingresos Públicos, Dr. Alberto Abad, el Presidente del Banco Central de la República Argentina, Dr. Federico Sturzenegger y el Dr. Javier González Fraga, Presidente del Banco de la Nación Argentina y de la Asociación de Bancos Públicos y Privados de la República Argentina (ABAPPRA); por el sector sindical, el Secretario General de la Unión Obrera de la Construcción de la República Argentina, D. Gerardo Martínez y el Secretario General del Sindicato Gran Buenos Aires de Trabajadores de Obras Sanitarias, D. José Luis Lingeri; por el sector empresario, el Presidente de la Cámara Empresaria de Desarrolladores Urbanos de la República Argentina (CEDU), Arq. Raúl Saenz Valiente; el Presidente de la Asociación de Empresarios de la Vivienda de la República Argentina (AEV), Ing. Miguel Camps, el Presidente de la Cámara Argentina de la Construcción (CAC), Ing. Gustavo Weiss, el Presidente de la Asociación de Bancos Argentinos (ADEBA), Cont. Daniel Llambías y el Presidente de la Asociación de Bancos de la Argentina (ABA), Dr. Claudio Cesario.



## **RECONOCIMIENTO MUTUO**

Las partes se reconocen entre sí como actores fundamentales del sector de la construcción y destacan haber desarrollado un espacio de confianza entre el Gobierno Nacional, los trabajadores, los constructores, los desarrolladores y el sector bancario, en el cual todos asumen compromisos.

## **AUTORIDAD DE APLICACIÓN**

El MINISTERIO DEL INTERIOR, OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA será el organismo que coordine las acciones necesarias para el cumplimiento de los compromisos asumidos, quedando las partes obligadas a instrumentar todos los medios necesarios para el cumplimiento de los objetivos fijados.

## **ALCANCE**

Los proyectos constructivos desarrollados en todo el territorio nacional que sean iniciados durante la vigencia del presente acuerdo.

## **PERÍODO DE VIGENCIA**

El presente acuerdo regirá desde la fecha de su firma y tendrá una vigencia de TREINTA Y SEIS (36) meses.



## **MARCO GENERAL**

Con el objetivo de impulsar la producción y la creación de puestos de trabajo, el Gobierno Nacional, mediante el Decreto 1092 de fecha 12 de octubre de 2016, convocó al DIÁLOGO PARA LA PRODUCCIÓN Y EL TRABAJO a los representantes de trabajadores y empresarios. El 23 de noviembre de 2016, en su segunda reunión, los integrantes del DIÁLOGO PARA LA PRODUCCIÓN Y EL TRABAJO definieron la conformación de Mesas Sectoriales, entre ellas la Mesa Sectorial de la Construcción.

El objetivo de la Mesa Sectorial de la Construcción es impulsar la actividad del sector y la creación de puestos de trabajo, poniendo eje en la actividad privada que representa un 75% de la misma. Con este fin se buscan definir y proponer al equipo de Gestión de Diálogo diversas medidas regulatorias, impositivas y crediticias.

La iniciativa se suma a diferentes acciones que viene realizando el Gobierno Nacional para impulsar el desarrollo de infraestructura en nuestro país. Su eficiente provisión va a permitir integrar y articular económica y socialmente a todas las regiones del país y, a su vez, las conectará con el mundo, mejorando la competitividad de nuestros bienes y servicios.

En particular, el objetivo de este acuerdo es llevar adelante medidas que promuevan la inversión en la construcción de viviendas familiares. De esa forma, a la par de impulsar la creación de puestos de trabajo y el aumento de la actividad, se busca resolver una de las principales problemáticas de nuestro país: un déficit habitacional que alcanza a 3.800.000 hogares. Sólo para acompañar el crecimiento de la población, por año hacen falta 160.000 nuevas viviendas.

El Gobierno Nacional ya adoptó diferentes medidas para resolver la problemática habitacional. En 2016 se lanzó el Plan Nacional de Vivienda para construir 120.000 viviendas de carácter social, urbanizar 280 asentamientos informales en zonas urbanas, impulsar proyectos bajo el régimen de Participación Público Privada (Ley N° 27.328) para viviendas para segmentos de ingresos medios, brindar soluciones integrales a las 255 localidades más vulnerables, otorgar 456.000 microcréditos para mejoras y refacciones, realizar 300.000 regularizaciones dominiales y otorgar 175.000 créditos con subsidio a través del Pro.Cre.Ar.



A su vez, entre otras medidas, recientemente se relanzó el Pro.Cre.Ar ampliando el subsidio del Estado Nacional hasta PESOS CUATROCIENTOS MIL (\$400.000) para compra o construcción y el monto máximo de los créditos a PESOS UN MILLÓN SEISCIENTOS CINCUENTA MIL (\$1.650.000).

Estas medidas no sólo dinamizarán los encadenamientos productivos relacionados con la construcción, sino que el Estado recuperará a través de una mayor recaudación tributaria el 40% de la inversión.

La sostenida reducción del déficit habitacional requiere de manera insoslayable de un aumento en el desarrollo de iniciativas del sector privado, acompañadas con mayores facilidades financieras y fiscales para garantizar el acceso de los sectores de ingresos medios a la vivienda.

## **MARCO SECTORIAL**

La construcción tiene un rol clave en la economía, tanto por su efecto directo sobre el empleo como por las vinculaciones que genera con otras ramas productivas y su impacto en la mejora de la competitividad.

Representa alrededor del 50% de la Inversión Bruta Interna Fija (IBIF) y conforma el 5,5% del valor agregado a precios de producción.

En virtud de que la demanda del sector abarca a todo el territorio nacional, existe una gran heterogeneidad y una baja estandarización en la producción. Esas características dan lugar a la conformación de grandes empresas y una significativa cantidad de PyMEs y subcontratistas. Esto implica una importante generación de puestos de trabajo, actualmente 410.000, lo que representa el 7% del total del país.



## **VISIÓN**

Conforme lo planteado por los diferentes actores de la cadena de la construcción en los distintos encuentros mantenidos desde diciembre de 2016, se establecen diversos compromisos a modo de garantizar la reactivación de la actividad, permitir el crecimiento del empleo y el incremento de la oferta de vivienda.

Por un lado, el Estado Nacional contribuirá, en el marco de la Reforma Tributaria bajo análisis, con diversas medidas que tiendan a eliminar distorsiones en los impuestos nacionales, invitando a las jurisdicciones provinciales, a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y a los Municipios a llevar adelante la misma iniciativa y a volver más eficientes los procesos de aprobación de distintos proyectos constructivos y de tiempos de escrituración.

Asimismo, el sector privado se compromete a dar un fuerte impulso a la construcción de viviendas para sectores de ingresos medios y a reducir los precios de venta de los inmuebles, comprometiendo la construcción de 100.000 viviendas en el transcurso del primer año de vigencia del presente acuerdo, con una inversión del orden de PESOS CIENTO CINCUENTA MIL MILLONES (\$150.000.000.000) y una incorporación de 100.000 trabajadores.

Por su parte, los bancos públicos y privados implementarán diversas acciones para facilitar y ampliar el acceso a los créditos hipotecarios para la construcción y compra de viviendas de los sectores de ingresos medios de la población.

Finalmente, la Unión Obrera de la Construcción de la República Argentina (UOCRA) se compromete a extender las acciones de capacitación de los trabajadores promoviendo la calificación y jerarquización, y contribuyendo a incrementar la productividad en el sector.



# **CAPÍTULO I**

## **APORTES DEL ESTADO NACIONAL**

### **Artículo 1°- Estímulo al financiamiento para la construcción**

Como resultado de los diversos encuentros de la Mesa Sectorial de la Construcción, el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 146 de fecha 6 de marzo de 2017, incluyó la posibilidad de aplicar el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) a diversas operaciones de carácter financiero, a saber:

- a) Préstamos con garantía hipotecaria;
- b) Valores negociables con o sin oferta pública, por plazos no inferiores a DOS (2) años;
- c) Contratos de obra o aquellos que tengan por objeto el desarrollo de actividades relacionadas con la construcción, comercialización y financiamiento de inmuebles, obras de infraestructura y desarrollos inmobiliarios, todos por plazos no inferiores a DOS (2) años. En este caso también podrá optarse por aplicar el Índice del Costo de la Construcción (ICC), para el Gran Buenos Aires del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), para vivienda unifamiliar modelo seis.

Los instrumentos mencionados, pueden denominarse en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) actualizables por el Coeficiente de Estabilización de Referencia "CER" - Ley N° 25.827 o en Unidades de Vivienda (UVI) actualizables por el Índice del Costo de la Construcción (ICC) - Ley N° 27.271, según corresponda.

### **Artículo 2°- Líneas de préstamos del Banco de la Nación Argentina, Banco de la Provincia de Buenos Aires y Banco Ciudad de Buenos Aires**

Con el fin de contribuir a facilitar y ampliar el acceso a la vivienda, los bancos de la Nación Argentina, de la Provincia de Buenos Aires y de la Ciudad de Buenos Aires han implementado



líneas de créditos hipotecarios en UVAs con un plazo de hasta treinta (30) años y con tasas de interés reducidas.

El Banco de la Nación Argentina implementará una nueva línea para desarrollos inmobiliarios que permite al constructor o desarrollista financiar hasta el CIEN POR CIENTO (100%) de la inversión sobre el terreno (incluida la infraestructura interna) a una tasa de interés fija del DIECISIETE POR CIENTO (17%) y hasta en SESENTA (60) meses, incluidos VEINTICUATRO (24) meses para el período de obra y hasta DOCE (12) meses posteriores para finalizar trámites de subdivisión, con gracia de capital e interés hasta ese momento.

Por otra parte, el Banco de la Nación Argentina ampliará su oferta de líneas para la compra y construcción de viviendas e ingresará al Pro.Cre.Ar comprometiendo financiamiento por PESOS TREINTA MIL MILLONES (\$30.000.000.000) que, sumados a las financiaciones que realizará directamente, totalizarían desembolsos por PESOS SESENTA MIL MILLONES (\$ 60.000.000.000).

### **Artículo 3°- Reforma Tributaria**

El Estado Nacional propiciará, en el marco de la Reforma Tributaria bajo análisis, diversas medidas que tiendan a eliminar distorsiones en los impuestos nacionales para los desarrollos comprendidos en el presente acuerdo.

Como beneficio adicional a las medianas empresas constructoras, se analizará la posibilidad de contemplar que las mismas ingresen el saldo del impuesto al valor agregado a los 60 días de su vencimiento general y facilitar la solicitud de certificados de no retención de IVA.

Asimismo, se analizará la posibilidad de revisar el monto máximo a deducir del impuesto a las ganancias en concepto de intereses para los tomadores de créditos destinados a la adquisición de viviendas únicas y permanentes.



#### **Artículo 4°- Disminución de precios de insumos básicos para la construcción**

El MINISTERIO DE PRODUCCIÓN se compromete a promover la reducción del costo de los insumos básicos de la construcción en el plazo de vigencia del presente acuerdo.

#### **Artículo 5°- Transparencia y Buenas Prácticas**

El MINISTERIO DEL INTERIOR, OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA impulsará un decreto para la "Transparencia y Buenas Prácticas para la realización de Obras del Estado Nacional" que establece y regula estándares de transparencia y buenas prácticas en la contratación, administración, seguimiento y control de la obra pública, fijando un procedimiento basado en el trato justo y equitativo a los potenciales oferentes en cada fase del ciclo de la contratación pública, creando marcos que no generen discriminaciones ilegítimas, haciendo pública la información y permitiendo el libre acceso a todas las partes interesadas.

Se promueve la máxima concurrencia de ofertas, imponiendo la obligación de la administración licitante de establecer el acceso irrestricto y anónimo a las bases licitatorias con la prohibición de venta de pliegos o bases licitatorias, sin excepción, al tiempo que se impide la identificación de los posibles oferentes evitando su cartelización.

#### **Artículo 6°- Sistema Nacional de Calificación de Antecedentes de Constructores**

El Estado Nacional se compromete a implementar un Sistema Nacional de Calificación de Antecedentes de Constructores sobre la base de la reestructuración del Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas, con el objeto de establecer un sistema único, moderno y de amplio alcance para la evaluación de los antecedentes de quienes participan en los procesos licitatorios, sobre la base de criterios uniformes, pertinentes y conocidos por los actores.



## **CAPÍTULO II**

### **APORTES DEL SECTOR PRIVADO**

#### **Artículo 7°- Compromisos del sector empresario**

La Cámara Empresaria de Desarrolladores Urbanos de la República Argentina (CEDU), la Asociación de Empresarios de la Vivienda de la República Argentina (AEV) y la Cámara Argentina de la Construcción (CAC) se comprometen a la ejecución en un año de CIENTO MIL (100.000) viviendas destinadas a familias cuyos ingresos no superen los OCHO (8) Salarios Mínimos Vitales y Móviles, con una inversión del orden de PESOS CIENTO CINCUENTA MIL MILLONES (\$150.000.000.000), y una reducción estimada del DIEZ POR CIENTO (10%) en el precio de venta de los inmuebles.

Ante situaciones de conflictividad laboral los empleadores extremarán los recursos para su solución, a través del diálogo y la búsqueda de alternativas consensuadas con esfuerzo compartido.

#### **Artículo 8°- Compromisos del sector bancario**

La Asociación de Bancos Argentinos (ADEBA), la Asociación de Bancos de la Argentina (ABA) y la Asociación de Bancos Públicos y Privados de la República Argentina (ABAPPRA) se comprometen a promover que sus bancos asociados:

- Reflejen en la tasa de interés en los préstamos en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) y en aquellos a tasa de interés fija, la disminución del Impuesto sobre los Ingresos Brutos sobre la variación de UVAs y sobre los intereses de los créditos hipotecarios que realicen las distintas jurisdicciones.
- Destinen fondos para créditos hipotecarios en UVAs y también capten fondos de mediano y largo plazo en UVAs.
- Promocionen la colocación de créditos hipotecarios en UVAs, Pro.Cre.Ar y otras modalidades, con el objeto de facilitar y ampliar el acceso a los créditos hipotecarios



para la construcción y compra de viviendas de los sectores de ingresos medios de la población.

## **CAPÍTULO III**

### **APORTES DEL SECTOR GREMIAL**

#### **Artículo 9º- Compromiso de los trabajadores**

La Unión Obrera de la Construcción de la República Argentina, en defensa de los intereses que representa, aporta su capacidad operativa, comprometiéndose a poner a disposición su estructura de capacitación, equipo docente y experiencia a los fines de la extensión de los Planes de Capacitación al conjunto de los trabajadores en actividad, contribuyendo a la calificación y jerarquización de los mismos y fortaleciendo la concientización respecto al cumplimiento de las normativas de salud, seguridad laboral y provisión de las condiciones y medio ambiente de trabajo; coadyuvando con estas y otras medidas del Gobierno Nacional, los gobiernos provinciales y las empresas a minimizar los riesgos de trabajo, prevenir las enfermedades profesionales, reducir el ausentismo y mejorar la productividad en el sector.

Ante situaciones de conflictividad laboral los trabajadores extremarán los recursos para su solución, a través del diálogo y la búsqueda de alternativas consensuadas con esfuerzo compartido.



## **CAPÍTULO IV**

### **APORTES DE LOS ESTADOS PROVINCIALES Y MUNICIPALES**

#### **Artículo 10- Adhesión de las Provincias, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los Municipios**

Se invita a los Estados Provinciales, a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y a los municipios a adherir al presente acuerdo generando las acciones necesarias para:

- Reducir el Impuesto a los Ingresos Brutos sobre la variación de UVAs en los créditos hipotecarios para vivienda familiar y sobre los intereses de los mismos.
- Reducir el Impuesto a los Ingresos Brutos sobre los créditos hipotecarios a tasa fija y sobre los intereses de los mismos.
- Evaluar el impacto del impuesto de sellos sobre la compraventa de unidades nuevas destinadas a vivienda familiar.
- Evaluar el impacto del impuesto de sellos a los contratos de locación en virtud de las especificidades de cada región.
- Reducir las tasas de higiene y seguridad que se aplican sobre la construcción de viviendas familiares o incluir dichas tasas dentro del pago de los derechos de construcción que se abonan para la aprobación de los proyectos en cada jurisdicción.
- Dotar de mayor eficiencia a los procesos de aprobación de los trámites de los distintos proyectos constructivos y de escrituración a fin de acortar los plazos de inicio de las obras y de posesión de las viviendas.



## **CAPÍTULO V**

### **APORTE DE LAS EMPRESAS PRESTADORAS DE SERVICIOS PÚBLICOS**

#### **Artículo 11- Agilización de los tiempos de inicio de obra**

A fin de acelerar los tiempos de inicio de las obras de viviendas, se requerirá a las empresas prestadoras de servicios públicos que reduzcan los plazos para el otorgamiento de la pre-factibilidad requerida para este tipo de emprendimientos.

## **CAPÍTULO VI**

### **PROYECTO DE LEY EN REVISIÓN SOBRE ALQUILERES**

#### **Artículo 12- Protección del locatario**

A efectos de mejorar la oferta de inmuebles para alquiler, hacer más accesible el costo de las locaciones, y promover las inversiones en construcción de viviendas para este fin, se propondrá considerar en el proyecto de ley en revisión, por el cual se modifican diversos artículos del Código Civil y Comercial sobre alquileres (EXP. N° 0317-S-2016) y que cuenta con media sanción del Senado de la Nación, la segmentación de la locación de inmuebles según sea su destino, habitacional o comercial, estableciendo en ambos casos topes máximos en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) para acceder a la protección establecida por el proyecto de ley.

#### **Artículo 13- Alquiler Social**

Se propondrá la inclusión del Programa de Alquiler Social dentro del proyecto de ley por el cual se modifican diversos artículos del Código Civil y Comercial sobre alquileres (EXP. N° 0317-S-2016), actualmente en revisión, implementado los siguientes instrumentos al efecto de facilitar



el acceso del sector informal al alquiler de viviendas a través de aportes del Estado Nacional mediante:

- Facilitar el otorgamiento de garantías exigibles en los contratos de locación durante la vigencia del mismo;
- Subsidiar parcialmente el precio del alquiler;
- Subsidiar y/o financiar la cobertura de los gastos originados en el comienzo de un contrato de locación. (ej. mes de depósito, mes de alquiler adelantado, comisión de la inmobiliaria).

#### **Artículo 14- Fomento para la construcción de viviendas para alquiler**

Se fomentará la construcción de viviendas para alquiler a través del proyecto de ley en revisión, por el cual se modifican diversos artículos del Código Civil y Comercial sobre alquileres (EXP. N° 0317-S-2016).

## **CAPÍTULO VII**

### **IMPLEMENTACIÓN Y SEGUIMIENTO**

#### **Artículo 15- Comisión de Seguimiento**

Las representaciones gubernamentales, sindicales y empresarias firmantes, redactoras del presente, constituyen una "Comisión Especial de Seguimiento" que tendrá por finalidad garantizar el cumplimiento del presente acuerdo y resolver las controversias que pudieren resultar de la aplicación del mismo.