



PROYECTO DE LEY

EL SENADO Y LA CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA NACIÓN ARGENTINA,
REUNIDOS EN CONGRESO, SANCIONAN CON FUERZA DE LEY:

VIVIENDA FAMILIAR FEDERAL (LEVIFAFE)

TÍTULO I — DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1°.— *Objeto.* La presente ley tiene por objeto crear el Sistema Nacional de Vivienda Familiar (SINVIFAM), destinado a garantizar el acceso universal a una vivienda digna para las familias argentinas con hijos, complementando la Ley de Rearme Demográfico Nacional.

ARTÍCULO 2°.— *Interés nacional.* Declárase de interés nacional la solución del déficit habitacional familiar como condición estructural para el incremento sostenido de la natalidad.

ARTÍCULO 3°.— *Principios rectores.* El SINVIFAM se rige por los siguientes principios:

- a) universalidad de acceso para familias con hijos;
- b) diseño arquitectónico pro-familia;
- c) integración urbana y prohibición de guetos;
- d) transparencia en la adjudicación;
- e) sostenibilidad financiera;
- f) federalismo cooperativo.

ARTÍCULO 4°.— *Definiciones.* A los efectos de la presente ley se entiende por:

- a) Vivienda Familiar: unidad habitacional con un mínimo de tres (3) dormitorios, espacios comunes amplios y patio o balcón;
- b) Familia con Hijos: hogar con al menos un (1) hijo menor de edad o estudiante hasta los veinticinco (25) años;
- c) Familia Numerosa: hogar con tres (3) o más hijos a cargo;
- d) Vivienda Adecuada: aquella que cumple con estándares mínimos de

habitabilidad, seguridad estructural y servicios esenciales.

TÍTULO II — PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA FAMILIAR

ARTÍCULO 5°.— Creación. Créase el Programa Nacional de Vivienda Familiar (PRONAVIFAM) destinado a la construcción de quinientas mil (500.000) viviendas familiares en un plazo de diez (10) años.

ARTÍCULO 6°.— Distribución anual. El PRONAVIFAM contempla la construcción de cincuenta mil (50.000) viviendas anuales, distribuidas conforme a los siguientes criterios:

- a) cuarenta por ciento (40%) en provincias con baja densidad poblacional (Patagonia, NOA, NEA);
- b) treinta por ciento (30%) en provincias del interior con vaciamiento demográfico documentado;
- c) veinte por ciento (20%) en zonas suburbanas del AMBA;
- d) diez por ciento (10%) destinado al programa de inmigración familiar previsto en la Ley de Rearme Demográfico Nacional.

ARTÍCULO 7°.— Estándares mínimos. Las viviendas construidas en el marco del PRONAVIFAM cumplen con los siguientes estándares mínimos:

- a) superficie mínima cubierta de setenta (70) metros cuadrados;
- b) tres (3) dormitorios mínimo;
- c) dos (2) baños mínimo;
- d) cocina-comedor integrada o separada con superficie mínima de quince (15) metros cuadrados;
- e) patio, terraza o balcón con superficie mínima de quince (15) metros cuadrados;
- f) eficiencia energética categoría B o superior;
- g) accesibilidad para personas con movilidad reducida en planta baja.

ARTÍCULO 8°.— Localización. Las viviendas del PRONAVIFAM deben localizarse en zonas que cuenten con:

- a) establecimientos educativos en un radio de un (1) kilómetro;
- b) centros de salud en un radio de dos (2) kilómetros;
- c) espacios verdes públicos accesibles;

- d) transporte público disponible;
- e) servicios esenciales (agua potable, energía eléctrica, gas, cloacas).

TÍTULO III — RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN

ARTÍCULO 9°.— *Sistema de puntaje.* Las adjudicaciones se realizan mediante un sistema transparente de puntaje que considera:

- a) cantidad de hijos menores a cargo: hasta cuarenta (40) puntos;
- b) antigüedad en lista de espera: hasta veinte (20) puntos;
- c) nivel de ingresos del hogar: hasta veinte (20) puntos;
- d) situación habitacional actual (hacinamiento, precariedad): hasta diez (10) puntos;
- e) tiempo de residencia en la localidad: hasta diez (10) puntos.

ARTÍCULO 10.— *Prioridades.* Tienen prioridad absoluta:

- a) familias numerosas (tres o más hijos);
- b) familias con hijos con discapacidad;
- c) víctimas de violencia familiar;
- d) familias en situación de calle o emergencia habitacional.

ARTÍCULO 11.— *Transparencia.* Las adjudicaciones se publican obligatoriamente en el Boletín Oficial y en la plataforma "Mi Familia Argentina", con publicidad de criterios, puntajes y orden de mérito.

ARTÍCULO 12.— *Inhabilitaciones.* No pueden ser adjudicatarios:

- a) quienes posean otra vivienda a su nombre o de su grupo familiar conviviente;
- b) quienes hayan recibido vivienda social en los últimos veinte (20) años;
- c) quienes registren incumplimientos previos en programas habitacionales públicos.

TÍTULO IV — RÉGIMEN DE TENENCIA

ARTÍCULO 13.— *Modalidades.* El acceso a las viviendas del PRONAVIFAM se realiza bajo las siguientes modalidades, conforme la categoría establecida en la Ley de Rearme Demográfico Nacional:

- a) Nivel 1 (argentinos nativos): adjudicación en propiedad con crédito condonable;
- b) Nivel 2 (argentinos naturalizados): adjudicación en propiedad con crédito a tasa preferencial;
- c) Nivel 3 (residentes extranjeros): adjudicación en propiedad con crédito en condiciones reglamentadas.

ARTÍCULO 14.— *Prohibición de venta.* Las viviendas adjudicadas no pueden ser vendidas, alquiladas o cedidas por un plazo de diez (10) años contados desde la adjudicación, salvo casos excepcionales debidamente justificados ante la autoridad de aplicación.

ARTÍCULO 15.— *Reserva fiduciaria.* El Estado Nacional mantiene un derecho de reversión sobre las viviendas adjudicadas en caso de incumplimiento del régimen de tenencia, garantizando que el bien permanezca afectado al programa.

TÍTULO V — CONSTRUCCIÓN Y CONTRATACIONES

ARTÍCULO 16.— *Contratación pública.* Las obras se contratan mediante procedimientos de licitación pública, con prioridad para:

- a) empresas constructoras con domicilio en la provincia donde se realiza la obra;
- b) cooperativas de trabajo registradas;
- c) empresas que acrediten certificación "Empresa Pro-Familia".

ARTÍCULO 17.— *Materiales y proveedores locales.* Las obras incorporan un mínimo del setenta por ciento (70%) de materiales y mano de obra de origen nacional, con prioridad para proveedores de la región donde se ejecuta el proyecto.

ARTÍCULO 18.— *Cláusula de transparencia.* Toda la documentación de licitaciones, contratos, ejecución y certificaciones se publica en tiempo real en el portal de transparencia del SINVIAM.

TÍTULO VI — FINANCIAMIENTO

ARTÍCULO 19.— *Fondo Nacional de Vivienda Familiar.* Créase el Fondo Nacional de Vivienda Familiar (FONAVIFAM), integrado por:

- a) asignación específica del Tesoro Nacional;

- b) afectación del cuarenta por ciento (40%) del Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI) durante diez (10) años;
- c) transferencias del Fondo Nacional de Rearme Demográfico (FONARD);
- d) recupero de cuotas de los créditos otorgados;
- e) financiamiento de organismos multilaterales que no condicionen políticas demográficas;
- f) donaciones y aportes voluntarios.

ARTÍCULO 20.— *Asignación mínima.* El Estado Nacional destina anualmente al SINVIFAM un mínimo del uno por ciento (1%) del Producto Interno Bruto, durante los diez (10) años de vigencia del PRONAVIFAM.

TÍTULO VII — AUTORIDAD DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 21.— *Autoridad de aplicación.* La autoridad de aplicación es el organismo nacional con competencia en materia de vivienda que determine el Poder Ejecutivo Nacional, en coordinación con la Autoridad Nacional de Rearme Demográfico.

ARTÍCULO 22.— *Funciones.* La autoridad de aplicación tiene a su cargo:

- a) planificación territorial del PRONAVIFAM;
- b) licitación, contratación y supervisión de obras;
- c) administración del sistema de adjudicaciones;
- d) control y fiscalización del cumplimiento de la presente ley;
- e) publicación de información en el portal de transparencia.

ARTÍCULO 23.— *Consejo Federal de Vivienda Familiar.* Créase el Consejo Federal de Vivienda Familiar, integrado por representantes de las provincias, con funciones consultivas y de coordinación.

TÍTULO VIII — DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 24.— *Adhesión provincial.* Invítase a las provincias y municipios a adherir mediante aporte de tierras fiscales, beneficios tributarios complementarios y cofinanciamiento.

ARTÍCULO 25.— *Articulación con SIPRODEN.* Los créditos hipotecarios pro-familia previstos en la Ley de Rearme Demográfico Nacional se aplican prioritariamente a las



viviendas del PRONAVIFAM.

ARTÍCULO 26.— *Cláusula de evaluación.* La autoridad de aplicación presenta informes anuales al Congreso de la Nación sobre la ejecución del PRONAVIFAM, con desagregación por jurisdicción y categoría de beneficiarios.

ARTÍCULO 27.— *Reglamentación.* El Poder Ejecutivo Nacional reglamentará la presente ley dentro de los ciento ochenta (180) días corridos de su publicación.

ARTÍCULO 28.— *Vigencia.* La presente ley entra en vigencia al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTÍCULO 29.— *Comuníquese al Poder Ejecutivo.*

MARCELA MARINA PAGANO

DIPUTADA DE LA NACIÓN

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El presente proyecto constituye una pieza estructural del paquete legislativo de Rearme Demográfico Nacional. La imposibilidad de acceder a una vivienda digna constituye uno de los principales obstáculos para la decisión de tener hijos en Argentina.

I. El déficit habitacional como obstáculo demográfico

Argentina presenta un déficit habitacional superior a 3,5 millones de viviendas según los últimos relevamientos oficiales. El acceso a la vivienda propia para familias jóvenes se ha tornado prácticamente inalcanzable: se requieren más de veinte (20) años de ahorro del salario promedio para adquirir una vivienda modesta en las principales ciudades del país.

Numerosos estudios sociológicos demuestran que la imposibilidad de acceder a una vivienda adecuada constituye uno de los principales factores explicativos de la postergación o renuncia a tener hijos. La crianza requiere espacio físico, estabilidad y previsibilidad, condiciones que el mercado actual de vivienda no garantiza.

II. Antecedentes internacionales

Los países líderes en políticas pro-natalistas han abordado prioritariamente la cuestión habitacional:

- a) Hungría: subsidios no reintegrables para la compra o construcción de vivienda, crecientes según el número de hijos (programa CSOK), e IVA reducido al 5% en vivienda nueva.
- b) Singapur: 80% de las familias accede a vivienda mediante el sistema HDB.
- c) Polonia: programa "Mieszkanie Plus" para familias jóvenes.
- d) Francia: préstamo a tasa cero (PTZ) para la primera vivienda, cuyo monto crece con el tamaño del hogar.

III. Diseño arquitectónico pro-familia

La presente ley establece estándares mínimos de superficie y configuración (artículo 7°) que rompen con la tendencia a construir viviendas cada vez más pequeñas, incompatibles con familias con hijos. Tres dormitorios, dos baños, cocina amplia y espacio exterior constituyen el mínimo razonable para una familia argentina.

IV. Integración urbana

El requisito de localización en zonas con servicios completos (artículo 8°) previene la creación de guetos habitacionales y garantiza que las familias adjudicatarias tengan



acceso real a educación, salud y transporte. Esta es una lección aprendida de programas habitacionales fracasados de décadas anteriores.

V. Distribución federal

La distribución prioritaria hacia provincias con baja densidad poblacional y vaciamiento demográfico (artículo 6°) revierte la tendencia de concentración en el AMBA y promueve el repoblamiento de regiones estratégicas, fortaleciendo la soberanía territorial.

VI. Sostenibilidad financiera

La asignación del 1% del PIB durante 10 años (artículo 20) es comparable a programas exitosos internacionales y económicamente sostenible. La vivienda no es gasto sino inversión: dinamiza la construcción, genera empleo, reactiva el consumo y permite la formación de familias estables.

Por las razones expuestas, solicito a mis pares el acompañamiento al presente proyecto de ley.

MARCELA MARINA PAGANO

DIPUTADA DE LA NACIÓN