Fondo Provincial para la Vivienda Propia

Proyecto de ley consolidado
Ignacio Alberto Zavaleta
Laguna Alsina · Partido de Guaminí · Provincia de Buenos Aires
16 de noviembre de 2026

Versión ampliada para revisión del 16 de noviembre de 2026. Incorpora acreditación automática, protección de adjudicatarios, suelo, servicios, contratación y continuidad fiduciaria. Los campos entre corchetes requieren definición antes de la presentación. La preservación de participaciones municipales continúa como propuesta para ratificar.

EL SENADO Y LA CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES SANCIONAN CON FUERZA DE LEY

CAPÍTULO I Disposiciones generales

ARTÍCULO 1°. Objeto. Créase el Régimen Provincial de Promoción de la Vivienda Propia y el Fondo Provincial para la Vivienda Propia, destinado a financiar soluciones habitacionales mediante la afectación obligatoria de una porción de los recursos tributarios existentes, su administración fiduciaria y el recupero de los financiamientos otorgados.

ARTÍCULO 2°. Destino. Los recursos se destinarán exclusivamente a viviendas familiares únicas y de ocupación permanente y a la adquisición o urbanización de suelo e infraestructura indispensable para su ejecución. Los costos de cada componente deberán identificarse separadamente en los proyectos aprobados. Quedan excluidos los emprendimientos de inversión, segunda residencia y destinos comerciales.

ARTÍCULO 3°. Asignación territorial. El Fondo mantendrá subcuentas contables por municipio y proyecto. Los recursos atribuidos a cada municipio financiarán proyectos en su jurisdicción. La reglamentación establecerá criterios públicos y verificables de atribución según la ubicación de los inmuebles, la radicación de vehículos y la actividad económica, contemplando contribuyentes con actividad en varios municipios. No se considerará suficiente el domicilio fiscal cuando no represente el origen territorial del recurso.

CAPÍTULO II Autoridades y control

ARTÍCULO 4°. Autoridad de aplicación. El Poder Ejecutivo determinará la autoridad de aplicación, que coordinará la planificación habitacional, la evaluación técnica, la ejecución municipal y la administración del régimen, con intervención de los organismos competentes. La evaluación habitacional y técnica se articulará con el Instituto de la Vivienda, sin desplazar sus competencias legales.

ARTÍCULO 5°. Comisión provincial. Créase la Comisión Provincial de Asesoramiento, Contralor y Seguimiento, con representación del Poder Ejecutivo, ambas Cámaras legislativas y municipios, mediante representantes de los departamentos ejecutivos y concejos deliberantes. La reglamentación determinará cantidad, designación, mandatos, representación territorial, quórum y publicidad de sus actuaciones. Se

habilitará participación consultiva de especialistas y representantes de postulantes y adjudicatarios, sin intervención decisoria en casos de interés propio.

ARTÍCULO 6°. Funciones. La Comisión emitirá dictámenes sobre proyectos y criterios de adjudicación, supervisará resultados y rendiciones y formulará recomendaciones públicas. La aprobación administrativa, contratación, certificación de obra y autorización de pagos corresponderán a los órganos competentes. La Comisión no sustituirá al fiduciario ni a los organismos de control.

ARTÍCULO 7°. Registro público. La autoridad de aplicación implementará un registro de proyectos, adjudicaciones y ejecución y una plataforma de seguimiento. La publicidad permitirá controlar prioridades, costos y avances, con resguardo de datos personales. Se establecerán reglas de abstención y declaración de conflictos de intereses.

CAPÍTULO III Recursos fideicomiso y acreditación automática

ARTÍCULO 8°. Recursos tributarios. Aféctase al Fondo el [PORCENTAJE A DEFINIR] de la porción provincial disponible de la recaudación del Impuesto sobre los Ingresos Brutos, el [PORCENTAJE A DEFINIR] del Impuesto Inmobiliario Urbano y Rural y el [PORCENTAJE A DEFINIR] del Impuesto a los Automotores. La base será la recaudación efectivamente percibida por la Provincia, luego de determinar las participaciones municipales y afectaciones legales preexistentes, sin duplicaciones. Antes de la sanción deberán precisarse el alcance por tributo y el tratamiento de accesorios, devoluciones y ajustes.

ARTÍCULO 9°. Obligatoriedad y carga tributaria. La separación y acreditación de la porción afectada será obligatoria para los organismos y entidades intervinientes. No dependerá de aportes voluntarios ni de órdenes individuales de transferencia. Esta ley no crea impuestos, adicionales, recargos ni aumentos de alícuotas y no autoriza cargos al contribuyente por la distribución de su pago.

ARTÍCULO 10°. Participaciones municipales. La aplicación del régimen no disminuirá las bases de cálculo ni las participaciones municipales previstas por las Leyes N° 10.559 y N° 13.010 y sus modificatorias. Los impuestos o componentes asignados íntegramente a municipios no quedarán afectados por este régimen provincial. Toda alteración de esos derechos requerirá ley expresa.

ARTÍCULO 11°. Otros ingresos. Integrarán también el Fondo los recuperos de cuotas, rendimientos permitidos, aportes presupuestarios específicos y donaciones aceptadas. Los aportes voluntarios no generarán pagos a cuenta, compensaciones ni deducciones fiscales por esta ley, ni preferencias en adjudicaciones o contrataciones.

ARTÍCULO 12°. Constitución del fideicomiso. Autorízase al Poder Ejecutivo a constituir un fideicomiso público de administración. El contrato identificará al fiduciante, fiduciario, beneficiarios y fideicomisario; individualizará su patrimonio, duración, retribuciones, responsabilidades, rendición y destino final de los remanentes. Su texto y modificaciones serán públicos. El fiduciario será designado mediante el procedimiento legal aplicable. La duración, formalidades, rendición y sustitución del fiduciario deberán ajustarse al Código Civil y Comercial de la Nación; no se admitirán prórrogas automáticas contrarias al plazo legal aplicable.

ARTÍCULO 13°. Cuenta en Banco Provincia. El fiduciario abrirá en el Banco de la Provincia de Buenos Aires la cuenta específica a su nombre y en su carácter de fiduciario del Fondo. Los bienes fideicomitidos se identificarán separadamente. La radicación bancaria no designa por sí misma al Banco como

fiduciario. Las subcuentas municipales y por proyecto permitirán identificar disponibilidades y movimientos.

ARTÍCULO 14°. Distribución automática en origen. Al liquidarse y acreditarse cada pago alcanzado, el sistema recaudador distribuirá automáticamente su importe y acreditará directamente la porción afectada en la cuenta del fideicomiso. El remanente se acreditará en los destinos legalmente correspondientes. La porción afectada no ingresará previamente a una cuenta de libre disponibilidad del Tesoro para su posterior transferencia. La distribución se efectuará en la misma liquidación bancaria del pago y sin autorización administrativa individual.

ARTÍCULO 15°. Régimen financiero especial. Establécese para estos recursos un régimen especial respecto del sistema de cuenta única y disposición de fondos unificados del artículo 74 de la Ley N° 13.767. La porción afectada quedará excluida de la centralización de disponibilidades y de su utilización transitoria para fines ajenos al Fondo. Se mantienen su registro presupuestario y contable, información financiera, rendición y controles públicos. La instrumentación deberá comprender las adecuaciones reglamentarias y operativas necesarias.

ARTÍCULO 16°. Pago único y cancelación. El contribuyente realizará un único pago por los medios habilitados. El pago íntegro cancelará la obligación correspondiente en los términos del régimen tributario aplicable, aunque se produzcan errores en la distribución interna. Ninguna incidencia del sistema habilitará cobros adicionales ni exigirá trámites de distribución al contribuyente.

ARTÍCULO 17°. Procedimiento operativo. ARBA, Tesorería General, Contaduría General, Banco Provincia y el fiduciario, en el ámbito de sus competencias, instrumentarán las instrucciones permanentes y convenios con entidades recaudadoras y procesadoras. Se contemplarán pagos directos, retenciones, percepciones y demás modalidades comprendidas. Los procedimientos identificarán responsables, plazos de liquidación, comisiones y tratamiento de diferencias. La reglamentación no podrá sustituir la acreditación directa por giros discrecionales.

ARTÍCULO 18°. Conciliación y contingencias. Cada operación identificará tributo, período, importe, base, porcentaje y acreditación. Se realizarán conciliaciones mensuales entre recaudación, distribución y extractos bancarios. Las devoluciones, anulaciones y ajustes deberán registrarse sin duplicaciones. Las contingencias tendrán un procedimiento de regularización documentado que preserve la afectación legal y los derechos del contribuyente.

ARTÍCULO 19°. Disponibilidad y saldos. Los recursos se utilizarán exclusivamente para las finalidades autorizadas, con pagos contra documentación respaldatoria y, para obras, certificaciones de avance. Los saldos al cierre del ejercicio conservarán su destino y se incorporarán al siguiente con la registración correspondiente. El contrato establecerá límites expresos a gastos administrativos, sujetos a aprobación y publicidad.

CAPÍTULO IV Proyectos adjudicación y recupero

ARTÍCULO 20°. Evaluación fiscal y metas. El proyecto legislativo deberá acompañarse de una estimación del rendimiento de los porcentajes propuestos, costos de vivienda e infraestructura y efecto sobre los restantes destinos presupuestarios. Una vez vigente, el Poder Ejecutivo presentará anualmente a la Legislatura el programa financiero y las metas de viviendas, suelo, infraestructura y recupero, con

escenarios de menor recaudación, mayores costos y mora. La insuficiencia prevista deberá informarse y reflejarse en la programación antes de asumir nuevas obligaciones.

ARTÍCULO 21°. Administración y costos fiduciarios. El contrato identificará y presupuestará por separado retribución fiduciaria, gastos bancarios, auditorías y restantes gastos administrativos. El límite global será [TOPE LEGAL A DEFINIR], con denominador y exclusiones expresamente establecidos antes de la sanción. No se admitirán cargos duplicados ni remuneraciones no previstas. Los gastos de obra y sus inspecciones se distinguirán de los gastos fiduciarios para impedir elusión del límite.

ARTÍCULO 22°. Inversiones y protección patrimonial. Las disponibilidades temporarias solo podrán aplicarse a instrumentos expresamente autorizados, de riesgo acotado y liquidez compatible con los desembolsos, conforme al régimen público aplicable. Se prohíbe su uso para préstamos ajenos al objeto habitacional, operaciones especulativas, garantías de terceros o financiamiento de gastos generales. No se autoriza por esta ley endeudamiento, titulización ni cesión de recaudación tributaria en garantía.

ARTÍCULO 23°. Sustitución y extinción. El contrato regulará causales y procedimiento de sustitución del fiduciario, transferencia de registros y continuidad de cobros, pagos y obras. La extinción exigirá inventario, rendición final y determinación de obligaciones pendientes. Los remanentes se destinarán a vivienda mediante el organismo público que corresponda, preservando registros territoriales y derechos adquiridos, salvo disposición legal expresa.

ARTÍCULO 24°. Presentación de proyectos. Los municipios recibirán propuestas de sus departamentos ejecutivos y de particulares interesados. Los proyectos serán evaluados por la autoridad competente e inscriptos en el registro público. Se habilitarán vías presenciales y digitales, con asistencia para quienes no puedan utilizar estas últimas.

ARTÍCULO 25°. Suelo y aptitud del proyecto. Antes de aprobar obras se acreditarán disponibilidad jurídica suficiente del suelo, estudio de títulos y situación catastral, compatibilidad urbanística, aptitud hidráulica y ambiental, evaluación de riesgos y factibilidad de servicios. La compra de suelo requerirá tasación y procedimiento aplicable. Las autorizaciones y evaluaciones se tramitarán conforme al Decreto Ley N° 8912/77, Ley N° 14.449 y legislación ambiental e hídrica pertinente. No se financiará construcción sobre suelo sin aptitud acreditada.

ARTÍCULO 26°. Servicios accesibilidad y habitabilidad. Cada proyecto incorporará agua segura, saneamiento adecuado, drenaje, electricidad, accesos y las demás instalaciones exigibles, con identificación de responsables y costos. Se preverán accesibilidad, eficiencia energética y adaptación a las necesidades de hogares con discapacidad. La entrega para ocupación requerirá certificación de condiciones de habitabilidad y servicios operativos; una entrega de llaves no sustituirá la recepción técnica de la obra.

ARTÍCULO 27°. Convenios municipales. La ejecución municipal requerirá convenio que identifique suelo, proyecto, aportes, responsabilidades, procedimiento contractual, inspecciones, desembolsos, rendiciones y recupero. Se cumplirán las autorizaciones provinciales y municipales que correspondan. Las responsabilidades no podrán trasladarse genéricamente al fiduciario ni excluir el control público.

ARTÍCULO 28°. Adjudicación. La selección se realizará mediante requisitos verificables y puntaje público. Serán requisitos carecer de otra vivienda propia, acreditar residencia efectiva en el municipio y registrar ingresos compatibles con los parámetros sociales del programa. Se publicarán criterios y resultados, con

un procedimiento de observaciones y revisión previo a la adjudicación definitiva. No se admitirán excepciones discrecionales.

ARTÍCULO 29°. Selección y revisión. Las bases establecerán con anterioridad a la inscripción el puntaje, antigüedad de residencia exigida, prueba de ingresos formales e informales, situaciones de vulnerabilidad, desempate y lista de suplentes. Los casos de derechos parciales sobre inmuebles o vivienda inhabitable se resolverán mediante criterios generales y verificables, evitando exclusiones automáticas injustificadas. Toda decisión será fundada, notificada e impugnable por el procedimiento administrativo aplicable. Se publicarán resultados con datos minimizados.

ARTÍCULO 30°. Financiamiento y recupero. Los adjudicatarios reintegrarán el financiamiento mediante cuotas accesibles, ajustables por un índice expresamente establecido en la operatoria, cuya variación no superará la variación salarial de referencia que se determine. Se precisarán capital, plazo, relación cuota ingreso y tratamiento de dificultades de pago. Los recuperos ingresarán directamente en la cuenta del fideicomiso, imputados a la subcuenta del municipio de origen, para nuevas viviendas. El capital financiado y cualquier subsidio se informarán separadamente; la cuenta de cada hogar distinguirá capital, ajustes, pagos, saldo y cargos autorizados.

ARTÍCULO 31°. Protección de la capacidad de pago. La suma de cuota y cargos obligatorios del programa no superará [PORCENTAJE MÁXIMO A DEFINIR] del ingreso familiar computable, definido mediante criterios generales y verificables. Antes de adjudicar se comunicarán plazo, tasa si existiera, índice de ajuste, costos, garantías y reglas de revisión. Los cambios futuros no alterarán retroactivamente las condiciones pactadas fuera de los supuestos legalmente habilitados.

ARTÍCULO 32°. Dificultades sobrevinientes. Ante desempleo, enfermedad, discapacidad, fallecimiento u otra reducción acreditada de ingresos se habilitará evaluación social y un procedimiento de adecuación de cuotas, períodos de espera o reprogramación. La decisión será fundada, revisable y compatible con la sostenibilidad del Fondo. No habrá condonaciones discrecionales ni pérdida automática de la vivienda por la sola mora. Las coberturas de seguros y su costo deberán informarse previamente cuando correspondan.

ARTÍCULO 33°. Propiedad y ocupación. Los instrumentos de adjudicación establecerán título de acceso, condiciones y plazo de escrituración, costos y garantías, con intervención del organismo competente. La vivienda tendrá ocupación familiar efectiva. Las condiciones temporales de cesión, venta o alquiler deberán ser expresas, proporcionales y compatibles con el régimen jurídico aplicable; no se establecerán prohibiciones perpetuas. Fallecimiento, separación familiar y cambios de residencia tendrán procedimientos de continuidad o sustitución conforme a derechos sucesorios y familiares. La revocación requerirá causa legal, audiencia, decisión fundada y vías de revisión; la restitución se realizará por los mecanismos legalmente procedentes.

ARTÍCULO 34°. Sostenibilidad y subsidios. El programa financiero cuantificará las diferencias entre costos de construcción y recuperos limitados por ingresos o salarios. Los subsidios de capital o cuota serán explícitos, presupuestados y otorgados por criterios generales. Se publicarán mora, recupero y capacidad de reinversión agregados. La protección de las familias no se financiará mediante cargos ocultos ni una presunción de autosuficiencia del recupero.

ARTÍCULO 35°. Trabajo y proveedores locales. Se mantendrá como objetivo obligatorio una participación mínima del ochenta por ciento de mano de obra residente en el municipio. Las excepciones por falta acreditada de especialidades deberán fundarse y publicarse. Se priorizarán proveedores locales

conforme a las reglas de contratación aplicables, con comparación de precios, calidad y capacidad de cumplimiento, sin habilitar sobreprecios ni adjudicaciones directas por la sola radicación.

ARTÍCULO 36°. Respaldo y terminación. Antes de contratar una obra o etapa deberán existir disponibilidad no inferior al cincuenta por ciento de su presupuesto y compromisos de financiamiento documentados suficientes para completar una etapa autónoma, habitable y con servicios. Se incorporarán previsiones de actualización de costos y contingencias, cronograma físico financiero e informe de sostenibilidad. Las expectativas de futuros aportes no formalizados no constituirán respaldo suficiente. Esta disposición no autoriza endeudamiento, garantías ni emisión de títulos.

ARTÍCULO 37°. Contratación inspección y garantías. Los convenios y pliegos identificarán el régimen de contratación aplicable según el ejecutor y la naturaleza de la operación, incluida la Ley N° 6.021 y normativa municipal cuando corresponda. La intervención fiduciaria no habilitará eludir procedimientos públicos exigibles. Se establecerán precios de referencia, publicidad, competencia, garantías, inspección profesional, redeterminaciones legalmente procedentes, recepción provisoria y definitiva y reparación de defectos. La certificación y el pago no extinguirán las responsabilidades del contratista.

ARTÍCULO 38°. Complementariedad. El régimen será compatible con otros programas habitacionales y aportes lícitos, identificando el origen y destino de cada recurso. Queda prohibido financiar o rendir dos veces el mismo gasto. Los aportes complementarios no generarán beneficios fiscales en virtud de esta ley.

CAPÍTULO V Transparencia y responsabilidades

ARTÍCULO 39°. Información pública. Se publicarán mensualmente los ingresos previstos y efectivos, acreditaciones, saldos, diferencias pendientes, costos administrativos, desembolsos, avances físicos y recuperos. Los órganos de control competentes tendrán acceso a registros, contratos y documentación, sin que el contrato fiduciario pueda restringir sus atribuciones.

ARTÍCULO 40°. Incumplimientos. El desvío de recursos, las rendiciones falsas, las adjudicaciones irregulares y el incumplimiento de deberes serán investigados por los órganos competentes, con derecho de defensa y debido proceso. Corresponderán el recupero de sumas, las medidas administrativas y las responsabilidades civiles, patrimoniales o penales previstas en la legislación aplicable, según la conducta y participación acreditadas. No se establecen responsabilidades automáticas por la sola titularidad del cargo.

CAPÍTULO VI Adecuaciones normativas y disposiciones finales

ARTÍCULO 41°. Articulación presupuestaria. El presupuesto identificará separadamente recursos, gastos y metas del régimen. Si su implementación corresponde al ejercicio 2026, los recursos afectados quedarán exceptuados de la centralización prevista en el artículo 26 de la Ley N° 15.557. El Poder Ejecutivo incorporará las previsiones pertinentes en los proyectos de presupuesto posteriores. La presente cláusula no impide modificaciones posteriores por ley expresa.

ARTÍCULO 42°. Compatibilidad normativa. La ley complementa el régimen de afectación específica de la Ley N° 13.767 y establece la excepción prevista en el artículo 15 de la presente. No modifica las participaciones municipales de las Leyes N° 10.559 y N° 13.010. El nuevo fideicomiso tendrá patrimonio y contrato propios y no implicará la reapertura de los fondos disueltos por la Ley N° 15.557.

ARTÍCULO 43°. Reglamentación e implementación. El Poder Ejecutivo reglamentará la ley dentro de noventa días de su entrada en vigencia. La acreditación automática comenzará dentro de [PLAZO MÁXIMO A DEFINIR] días de esa fecha, con fideicomiso constituido, cuenta abierta, convenios y sistemas verificados. La autoridad publicará hitos y responsables e informará mensualmente a la Legislatura las demoras y medidas correctivas. La falta de reglamentación no habilitará modificar porcentajes ni destinos. La fecha de inicio deberá quedar determinada antes de la sanción.

ARTÍCULO 44°. Comunicación. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

IGNACIO ZAVALETA
Ciudadano y gestión de proyectos
Laguna Alsina · Partido de Guaminí · Buenos Aires
Tel. +54 2923 647466
zavaletaignacioa@gmail.com

Decisiones pendientes para cerrar el articulado

- Porcentajes de afectación y base por impuesto. Requieren simulación de recaudación e impacto sobre otros servicios. No se reutilizan los topes del antiguo régimen voluntario.
- Distribución territorial. Esta versión conserva la atribución por origen; no incorpora todavía un porcentaje redistributivo entre municipios. Si se adopta solidaridad territorial, su proporción y fórmula deberán establecerse por ley y coordinarse con el artículo de asignación.
- Cuota máxima sobre ingreso, plazo de amortización, índice salarial y tratamiento de saldos diferidos. No se presume acordado un valor numérico.
- Tope de costos fiduciarios y administrativos y plazo máximo de puesta en funcionamiento. Los campos pendientes están señalados en el articulado.
- Duración fiduciaria. Debe compatibilizarse con el plazo de recupero de viviendas y los límites del Código Civil y Comercial. Un fondo permanente no implica un contrato fiduciario sin vencimiento.
- Revisión final. Precisar autoridades y competencias, integración de comisión, calendario de adjudicación, recursos administrativos, garantías dominiales, reglas de contratación y excepciones financieras con los organismos intervinientes.
- Cambios respecto del original. Se reemplazan incentivos fiscales voluntarios por afectación obligatoria; se agrega un plan de terminación financiable; se formulan responsabilidades con debido proceso y se incorporan condiciones generales para excepciones técnicas y situaciones familiares. Estas propuestas requieren revisión del autor.

Referencias normativas para revisión

Administración financiera provincial Ley 13767
https://www.argentina.gob.ar/normativa/provincial/ley-13767-123456789-0abc-defg-767-3100bvorpyel/actualizacion

Presupuesto provincial 2026 Ley 15557
https://normas.gba.gob.ar/documentos/xAZogLSo.html

Coparticipación municipal Ley 10559
https://www.gba.gob.ar/economia/direccion_provincial_de_coordinacion_municipal_y_programas_de_desarrollo/normativa_referida_los_municipios/ley_10559

Descentralización tributaria Ley 13010
https://normas.gba.gob.ar/documentos/BjYarcyx.html

Acceso Justo al Hábitat Ley 14449
https://normas.gba.gob.ar/ar-b/ley/2013/14449/11302

Obras públicas Ley 6021
https://normas.gba.gob.ar/ar-b/ley/1959/6021/9249

Instituto de la Vivienda Decreto Ley 9573/80
https://normas.gba.gob.ar/ar-b/decreto-ley/1980/9573/511

Código Civil y Comercial Ley 26994
https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-26994-235975/actualizacion



IGNACIO ZAVALETA
Laguna Alsina – Partido de Guaminí, Prov. de Buenos Aires
Teléfono: +54 2923 647466
Correo electrónico: zavaletaignacioa@gmail.com