



*Honorable Cámara de Diputados
de la Provincia de Buenos Aires*

PROYECTO DE LEY

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

LEY DE PROMOCION DE LA INDUSTRIA DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS A PARTIR DE MATERIALES SUSTENTABLES

CAPITULO I

Definición, ámbito de aplicación y alcances

ARTICULO 1° — Créase un Régimen de Promoción de la Industria de Construcción de viviendas en base a materiales sustentables que regirá en todo el territorio de la Provincia de Buenos Aires con los alcances y limitaciones establecidas en la presente ley y las normas reglamentarias que en su consecuencia dicte el Poder Ejecutivo. El presente régimen estará enmarcado en las políticas estratégicas que a tal efecto establezca el Poder Ejecutivo a través de sus organismos competentes y tendrá vigencia durante el plazo de diez años a partir de la entrada en vigencia de la presente ley.

ARTICULO 2° — Podrán acogerse al presente régimen de promoción las personas humanas y jurídicas constituidas en la República Argentina que fijen domicilio social principal o establecimiento permanente en territorio de la provincia de Buenos Aires, cuya actividad principal sea relacionada a la construcción de viviendas a partir de materiales sustentables y/o cuyo actividad principal se encuentre vinculada a procesos de reciclado de materiales, reutilización y optimización en la utilización de materiales con el fin de minimizar el impacto ambiental en la construcción de viviendas con destino familiar o social. Las mismas deberán encontrarse habilitadas para actuar dentro del territorio de la provincia de Buenos Aires con ajuste a la legislación, debida inscripción en los organismos de recaudación provinciales y contar con la habilitación provincial o municipal respectiva, debidamente inscritas conforme a las mismas y desarrollen en la provincia total o parcialmente y por cuenta propia las actividades definidas en el artículo 4°.



*Honorable Cámara de Diputados
de la Provincia de Buenos Aires*

ARTICULO 3° — Los interesados en acogerse al presente régimen deberán inscribirse en el registro habilitado por la autoridad de aplicación.

Facúltase a la autoridad de aplicación a celebrar los respectivos convenios con los municipios que adhieran al presente régimen, con el objeto de facilitar y garantizar la inscripción de los interesados de cada jurisdicción municipal en el registro habilitado en el párrafo anterior.

ARTICULO 4° — Las actividades comprendidas en el régimen establecido por la ley son la creación, diseño, desarrollo, producción, construcción y ensamble de viviendas construidas a partir de materiales sustentables, destinadas a vivienda familiar y/o social. Se entienden también incluidas en el régimen, los procesos accesorios a los mencionados precedentes, como procesos de reciclado de productos, diseño de prototipos, patentes y diseños industriales, destinados a la obtención de materiales reciclados, que reduzcan el impacto ambiental de construcciones, con destino a su utilización en viviendas para uso familiar o social.

La autoridad de aplicación vía reglamentaria, elaborará un listado de actividades comprendidas en el presente artículo, con los detalles técnicos necesarios para cada categoría de actividad comprendida en el presente régimen promocional.

Queda excluida del régimen establecido en la presente ley la actividad de construcción de viviendas por medios tradicionales y con utilización de materiales en base a cemento u hormigón industrializado, siempre y cuando no se acredite como parte integrante de un proceso que reduzca el impacto ambiental de los elementos tradicionales.

ARTICULO 5° — A los fines de la presente ley, se define materiales sustentables aquellos que por sus características técnicas de origen, por el tratamiento o proceso al que fuera sometidos o por la combinación con otros materiales, generen un impacto ambiental menor a la construcción tradicional mediante hormigón industrial, reduciendo la contaminación y mejorando la relación de la edificación urbana con el medio ambiente en que se inserta, procurando una reducción en la contaminación y minimizando la utilización de elementos tóxicos para las personas y el ambiente. También serán considerados materiales sustentables, cualquier otro que resulte apropiado o que se desarrolle en el futuro, previsto para disminuir el impacto ambiental de la construcción de viviendas.

CAPITULO II

Tratamiento fiscal para el sector

ARTICULO 6° — A los sujetos que desarrollen las actividades comprendidas en el presente régimen de acuerdo a las disposiciones del capítulo I les será aplicable el régimen tributario general con las modificaciones que se establecen en el presente capítulo. Los beneficiarios que



*Honorable Cámara de Diputados
de la Provincia de Buenos Aires*

adhieran al presente régimen deberán estar en curso normal de cumplimiento de sus obligaciones impositivas y previsionales.

ARTICULO 7° — Los sujetos que adhieran a este régimen gozarán de estabilidad fiscal por el término de diez (10) años contados a partir del momento de la entrada en vigencia de la presente ley. La estabilidad fiscal alcanza a todos los tributos provinciales, entendiéndose por tales los impuestos directos, tasas y contribuciones impositivas que tengan como sujetos pasivos a los beneficiarios inscriptos. La estabilidad fiscal significa que los sujetos que desarrollen actividades de creación, diseño, desarrollo, producción, construcción y ensamble de viviendas construidas a partir de materiales sustentables, los procesos accesorios de reciclado de productos, diseño de prototipos, patentes y diseños industriales, destinados a la obtención de materiales reciclados destinados a construcción de viviendas, no podrán ver incrementada su carga tributaria total provincial al momento de la incorporación de la empresa al presente marco normativo general.

ARTICULO 8° — Los beneficiarios del régimen de la presente ley que desempeñen actividades de investigación y desarrollo en técnicas constructivas de viviendas sustentables o técnicas de tratamiento de materiales para su reutilización sustentable y/o procesos de certificación de calidad de estos procesos desarrollado en el territorio provincial y/o exportaciones de viviendas o partes de viviendas sustentables, tendrán derecho a generar un bono de crédito fiscal intransferible equivalente al 20% (veinte por ciento) de las contribuciones patronales que hayan efectivamente pagado sobre la nómina salarial total de la empresa con destino a los sistemas y subsistemas de seguridad social previstos en las leyes 19.032 (INSSJyP), 24.013 (Fondo Nacional de Empleo) y 24.241 (Sistema Integrado de Jubilaciones y Pensiones). Los beneficiarios podrán utilizar dichos bonos para la cancelación de tributos provinciales que tengan origen en la industria de la construcción de viviendas sustentables, en particular el impuesto de sellos, Impuesto inmobiliario rural y urbano u otros impuestos provinciales creados o a crearse y sus anticipos, en caso de proceder, excluido el impuesto a los ingresos brutos. El bono no podrá utilizarse para cancelar deudas anteriores a la efectiva incorporación del beneficiario al régimen de la presente ley y, en ningún caso, eventuales saldos a su favor harán lugar a reintegros o devoluciones por parte del Estado.

ARTICULO 9° — Los sujetos adheridos al régimen de promoción establecido por la presente ley tendrán una desgravación del cincuenta por ciento (50%) en el monto total del impuesto a los ingresos brutos determinado en cada ejercicio. Este beneficio alcanzará a quienes acrediten gastos de investigación y desarrollo y/o procesos de certificación de calidad y/o exportaciones de viviendas sustentables o materiales sustentables o reciclados para la construcción de viviendas sustentables, en las magnitudes que determine la autoridad de aplicación. Los



*Honorable Cámara de Diputados
de la Provincia de Buenos Aires*

presentes beneficios se entenderán complementarios a los contemplados en leyes nacionales creadas o a crearse.

ARTICULO 10. — A los efectos del mantenimiento de la percepción de los beneficios establecidos en los artículos precedentes, los sujetos que adhieran al presente régimen deberán cumplir con alguna norma de calidad reconocida aplicable a los productos y o procesos que hace mención los artículos precedentes. Esta exigencia comenzará a regir a partir del segundo año de vigencia del presente marco promocional.

ARTICULO 11. — Los sujetos que adhieran a los beneficios establecidos en la presente ley, que además de la industria objeto de la presente ley como actividad principal desarrollen otras de distinta naturaleza, llevarán su contabilidad de manera tal que permita la determinación y evaluación en forma separada de la actividad promovida del resto de las desarrolladas. La imputación de gastos compartidos con actividades ajenas a las promovidas se atribuirán contablemente respetando criterios objetivos de reparto, como cantidad de personal empleado, monto de salarios pagados, espacio físico asignado u otros, siendo esta enumeración meramente enunciativa y no limitativa. Serán declarados y presentados anualmente a la autoridad de aplicación en la forma y tiempo que ésta establezca los porcentuales de apropiación de gastos entre las actividades distintas y su justificativo.

CAPITULO III

Importaciones

ARTICULO 12. — Las importaciones de productos, maquinarias o patentes que realicen los sujetos que adhieran al presente régimen de promoción generarán un bono fiscal transferible equivalente al cincuenta (50%) de lo efectivamente abonado en concepto de derechos arancelarios o aduaneros como consecuencia de la importación de las maquinas, equipos, patentes y elementos que sean necesarios para las actividades de producción de materiales sustentables para la construcción de viviendas.

CAPITULO IV

Fondo Fiduciario de Promoción de la Construcción de Viviendas en base de materiales Sustentables y afines de la Provincia de Buenos Aires (Fondo ViSuBA)

ARTICULO 13. — Créase el Fondo Fiduciario de Promoción de la Construcción de Viviendas en base a materiales Sustentables y afines de la Provincia de Buenos Aires (Fondo ViSuBA), el cual será integrado por:

1. Los recursos que anualmente se asignen a través de la ley de presupuesto.
2. Los ingresos por las penalidades previstas ante el incumplimiento de la presente ley.



*Honorable Cámara de Diputados
de la Provincia de Buenos Aires*

3. Ingresos por legados o donaciones.

4. Fondos provistos por organismos internacionales, nacionales u organizaciones no gubernamentales.

ARTICULO 14. — Facúltase al Jefe de Gabinete de Ministros a efectuar las modificaciones presupuestarias que correspondan, previendo para el primer año un monto de pesos cien millones (\$ 100.000.000) a fin de poder cumplir con lo previsto en el inciso 1 del artículo 13. Dicho monto se incrementará en forma anual proporcionalmente conforme al aumento que experimente el Presupuesto General de la Administración de la Provincia de Buenos Aires para cada ejercicio.

ARTICULO 15. — La Autoridad de aplicación de la presente ley dispondrá qué Secretaría o Dirección será la autoridad de aplicación en lo referido al Fondo ViSuBA y actuará como fiduciante frente al administrador fiduciario.

ARTICULO 16. — La autoridad de aplicación definirá los criterios de distribución de los fondos acreditados en el Fondo los que serán asignados prioritariamente a universidades, centros de investigación, pymes, organizaciones no gubernamentales y nuevos emprendimientos que se dediquen a la actividad de desarrollo objeto de esta ley.

A los efectos mencionados en el párrafo anterior la autoridad de aplicación convendrá con los municipios que adhieran al régimen de la presente ley, la forma y modo en que éstas, a través de sus organismos pertinentes, se verán representadas en la Autoridad de Aplicación del Fondo.

ARTICULO 17. — La autoridad de aplicación podrá financiar a través del Fondo ViSuBA:

1. Proyectos de investigación y desarrollo relacionados a las actividades definidas en el artículo 4° de la presente.

2. Programas de nivel terciario o superior para la capacitación de recursos humanos.

3. Programas para la mejora en la calidad de los procesos de creación, diseño, desarrollo y producción de viviendas sustentables y afines.

4. Programas de asistencia para la constitución de nuevos emprendimientos en zonas con necesidades habitacionales urgentes.

ARTICULO 18. — La autoridad de aplicación otorgará preferencia en la asignación de financiamientos a través del Fondo ViSuBA, según lo definido en el artículo 16, a quienes:

a) Se encuentren radicados en regiones de la provincia con menor desarrollo relativo



*Honorable Cámara de Diputados
de la Provincia de Buenos Aires*

- b) Demuestren empíricamente y documentalmente que el proyecto genere una reducción en el impacto ambiental en el desarrollo de viviendas sustentables;
- c) Generen mediante los programas promocionados un aumento cierto y fehaciente en la utilización de recursos humanos;
- d) Adhieran al presente régimen de promoción.

ARTICULO 19. — Las erogaciones de la autoridad de aplicación relacionadas a la administración del Fondo ViSuBA no deberán superar el veinte por ciento (20%) de la recaudación anual del mismo.

CAPITULO V

Infracciones y sanciones

ARTICULO 20. — El incumplimiento de las normas de la presente ley y de las disposiciones de la autoridad de aplicación referidas a los beneficios establecidos en el capítulo II por parte de las personas físicas y jurídicas que se acojan al régimen de promoción de la presente ley, determinará la aplicación por parte de la autoridad de aplicación de las sanciones que se detallan a continuación:

1. Revocación de la inscripción en el registro establecido en el artículo 3° y de los beneficios otorgados por el capítulo II.
2. Pago de los tributos no ingresados con motivo de lo dispuesto en el capítulo II, con más los intereses, en relación con el incumplimiento específico determinado.
3. Inhabilitación para inscribirse nuevamente en el registro establecido en el artículo 3°.

CAPITULO VI

Disposiciones generales

ARTICULO 21. — La autoridad de aplicación de la presente ley será la que disponga el Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires.

ARTICULO 22. — La Autoridad de Aplicación publicará en su respectiva página de Internet el registro de los beneficiarios del presente régimen, así como los montos de beneficio fiscal otorgados a los mismos. Estos datos deberán ser cargados en formatos de datos abiertos.

ARTICULO 23. — A los fines de la presente ley quedan excluidas como actividades de investigación y desarrollo las relacionadas con el uso de hormigón industrial, y materiales destinados a la construcción industrializados tradicionales. Los mismos serán detallados por la autoridad de aplicación, como así también los porcentajes máximos de tolerancia en la utilización de materiales tradicionales.



*Honorable Cámara de Diputados
de la Provincia de Buenos Aires*

ARTICULO 24. — La autoridad de aplicación realizará auditorías y evaluaciones del presente régimen, debiendo informar anualmente al Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires los resultados de las mismas. Dicha información deberá realizarse a partir del segundo año de vigencia de la ley.

ARTICULO 25. —El cupo fiscal de los beneficios a otorgarse por el presente régimen promocional será fijado anualmente en la ley de Presupuesto general de gastos y cálculo de recursos de la Administración nacional.

A partir de la vigencia de la presente ley y durante los tres primeros ejercicios fiscales posteriores, el cupo correspondiente se otorgará en función de la demanda y desarrollo de las actividades promocionadas.

ARTICULO 26. — Invítase a los municipios de la provincia a adherir a al presente régimen mediante el dictado de normas de promoción análogas a las establecidas en la presente ley.

ARTICULO 27. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.



*Honorable Cámara de Diputados
de la Provincia de Buenos Aires*

FUNDAMENTOS

Que en los últimos años se ha dado el fenómeno de que el concepto de sustentabilidad ha llegado a la construcción de viviendas.

Dentro de estas alternativas, se vienen desarrollando en diferentes puntos del mundo, varias alternativas. Entre ellas las mas conocidas son: Casa con botellas, mediante la construcción de paredes con botellas plásticas rellenas; Casa de contenedores marítimos reciclados, mediante la reutilización- reciclado de containers marítimos, los cuales sirven de estructura para viviendas de rápida construcción en seco, con utilización de otros elementos sustentables, permitiendo un mejor impacto ambiental que las construcciones tradicionales; Casa de ladrillos mediante tecnología PET, con pruebas desarrolladas mediante el CONICET.

No podemos dejar de advertir que en los últimos años el consumo de recursos naturales y la contaminación ambiental se han incrementando notablemente, producto de la actividad de las ciudades. El proceso urbanizador y los métodos de construcción influyen directamente sobre el medio ambiente urbano y la calidad de vida de sus habitantes. La escasa articulación y vinculación de la planificación urbana con planes energéticos eficientes tiene una incidencia directa sobre la disponibilidad y el aumento del consumo, y el costo de los servicios públicos y los problemas ambientales derivados de esto.

En este sentido es importante destacar la labor realizada por los investigadores argentinos. Un grupo de investigadores del Laboratorio de Ambiente Humano y Vivienda del Instituto de Ciencias Humanas, Sociales y Ambientales (INCIHUSA-CONICET) de Mendoza analizan y plantean propuestas urbanísticas con el objetivo de incorporar la sustentabilidad a la morfología urbana, haciendo hincapié en la gestión de políticas de edificación que permitan la evolución de la ciudad con un aprovechamiento



*Honorable Cámara de Diputados
de la Provincia de Buenos Aires*

óptimo de los recursos que ofrece el medio. En el caso particular del Área Metropolitana de Mendoza, la energía solar.

El Laboratorio de Ambiente Humano y Vivienda trabaja en tres escalas: la escala objeto, que se encarga del desarrollo de elementos que utilizan la energía solar para iluminar, calefaccionar o cocinar; la escala de edificios, que estudia tecnologías y lineamientos de diseño que permiten aprovechar la radiación del sol en espacios interiores; y la escala urbana, que se ocupa del análisis de las ciudades teniendo en cuenta la sustentabilidad energético-ambiental como base para la planificación de las mismas.

Así, se procura articular políticas para diseñar ciudades que puedan recibir la mayor cantidad de energía solar, para poder utilizar otros elementos eco-sustentables como calefón solar o paneles solares para generación de energía.

Este proyecto viene a complementar esta visión eco-sustentable que esta marcando las nuevas normas de diferentes ámbitos (nacionales y provinciales), mediante la creación de condiciones beneficiosas para desarrollar una industria para la construcción de viviendas, generación de tecnología, materiales, desarrollo de recursos humanos e investigación científica orientada a la minimización del impacto ambiental en la construcción de viviendas eco-sustentables.

En este orden de ideas, surgen de la realidad argentina distintas experiencias en el sentido del presente proyecto. Así, y teniendo en consideración que uno de los residuos que más se acumulan en las ciudades son los envases no retornables de bebidas, un dato no menor si se tiene en cuenta que tardan 500 años en degradarse a la intemperie, y aún más si están enterrados, investigadores del CONICET en el Centro Experimental de la Vivienda Económica (CEVE, CONICET-AVE), desarrollaron, un proceso para la utilización de plásticos reciclados en la elaboración de elementos constructivos, en este caso ladrillos de polietilen-tereftalato (PET).



*Honorable Cámara de Diputados
de la Provincia de Buenos Aires*

En este proceso se usa PET procedente de envases descartables de bebidas y cemento pórtland como ligante, más un aditivo químico que mejora la adherencia de las partículas plásticas al cemento. El proceso se lleva a cabo triturando los plásticos con un molino, luego en una hormigonera común se hace una mezcla con el cemento pórtland y el aditivo, que luego se coloca en una bloquera manual que le da forma a los ladrillos. El proceso es simple porque es como hacer bloques de cemento y arena, sólo que se remplaza la arena por las partículas de plástico PET.

Entre las ventajas técnicas de estos ladrillos se puede mencionar que son cinco veces más aislantes térmicos que los convencionales de tierra, y además más livianos. Un ladrillo de PET pesa 1.400 kg, mientras que el de tierra pesa aproximadamente un kilo más.

Por otra parte, los cimientos de una vivienda construida con estos ladrillos son menores que los de una convencional, ya que la vivienda en general es más liviana, y, al tener mayor aislamiento térmico, se pueden construir muros de menor espesor. En vez de hacer paredes de 30 cm se pueden hacer de 15

Además, los estudios realizados indican que los ladrillos de PET y cemento tienen buena resistencia al fuego, ya que los resultados del Ensayo de Propagación de la Llama lo clasifican como material Clase RE 2: material combustible de muy baja propagación de llama.

En la actualidad estos componentes constructivos se utilizan para cerramientos y no con finalidad estructural por lo que se está trabajando en la modificación de la superficie del PET para aumentar la compatibilidad con el cemento, mediante la adición de productos químicos o cambios en el proceso de producción, y mejorar así las propiedades mecánicas de los componentes.

Los especialistas del CONICET hacen hincapié en que un ladrillo de PET se hace con 20 botellas descartables, lo que resalta la importancia ambiental del proyecto, ya que



*Honorable Cámara de Diputados
de la Provincia de Buenos Aires*

puede ser una alternativa al ladrillo de barro cocido que consume suelo fértil, usa leña de los bosques, y produce contaminación atmosférica.

Estos ladrillos cuentan con una patente nacional obtenida en el año 2008, y un Certificado de Aptitud Técnica otorgado por la Subsecretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Nación en el año 2006.

En el mismo orden de ideas, existen patentes en otros países (como Colombia) en donde se desarrollan Sistemas Constructivos que se compone de elementos estructurales y no estructurales para la construcción de proyectos arquitectónicos, mediante un sistema constructivo integrado con elementos livianos, modulares y resistentes, que permiten instalaciones rápidas, seguras y de bajo costo. Estos, son elaborados con plástico recuperado, las poliolefinas utilizadas son termoplásticos de elevada rigidez, alta cristalinidad, alto punto de fusión y excelente resistencia química. Los bloques son compactos y fundido en una sola pieza y conforma el sistema constructivo al unirse con los demás elementos como vigas y columnas. Todos estos elementos se obtienen a través del proceso denominado extrusión al fundir la materia prima consistente en residuos sólidos plásticos de carácter comercial, industrial y domiciliario, aplicándole calor e inyectándola en los respectivos moldes.

El material y la composición química de los bloques se convierten en aislantes del frío y calor, manteniendo el interior de la construcción a una temperatura media constante. Sus fuertes agarres crean una barrera natural contra ruidos, el agua, el viento. Debido al material con que se fabrican los bloques de plástico reciclado, a su diseño, la flexibilidad de vigas, columnas y bloques y por no necesitar pegamentos en la unión de sus partes, los productos arquitectónicos adquieren propiedades de sismo resistencia y su construcción se puede realizar rápidamente.

Por lo explicado precedentemente entendemos que se debe fomentar el desarrollo de esta industria, generando un régimen promocional para el desarrollo de proyectos en el sector, transferencia de tecnología y lograr una alternativa constructiva eco-



*Honorable Cámara de Diputados
de la Provincia de Buenos Aires*

sustentable en sintonía con los avances en la materia tanto en el plano internacional como a nivel de los investigadores locales, en procura de minimizar el impacto ambiental, y lograr dinamizar un sector económico con posibilidad de crecimiento.

Por ello, solicito a los Sres. Legisladores acompañen con su voto afirmativo la sanción del proyecto de ley adjunto.