



*Honorable Legislatura
Tucumán*

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE TUCUMÁN

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY

HONORABLE LEGISLATURA	
MESA DE ENTRADAS	
EXPTE: 138 - PL. 26	
FECHA: 28/04/26 Hs: 10:44	
C/FS: 6	
LIBRO: 35	FOLIO: 24
A:	
FIRMA <i>Manica</i>	

Régimen Provincial de Créditos para Consorcios de Propiedad Horizontal

TÍTULO I

Creación del Régimen

Artículo. 1° – Créase el Régimen Provincial de Créditos para Consorcios de Propiedad Horizontal, destinado a financiar obras de infraestructura, mantenimiento, rehabilitación, seguridad edilicia, eficiencia energética, accesibilidad y conservación patrimonial en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal situados en la Provincia de Tucumán.

Art. 2° – Declárase el presente régimen de interés público provincial, en tanto contribuye a:

- a) La prevención de accidentes en la vía pública derivados del deterioro de fachadas y elementos constructivos.
- b) La seguridad estructural y técnica de los edificios.
- c) La mejora del paisaje urbano.
- d) La preservación del valor patrimonial edilicio.
- e) La generación de empleo local en el sector de la construcción y servicios técnicos.

TÍTULO II

Línea de Crédito Provincial

Art. 3° – La Caja Popular de Ahorros de Tucumán creará y mantendrá vigente una línea específica de crédito con tasa preferencial, destinada exclusivamente a

*Dña. CAROLINA VARGAS AIGNASSE
LEGISLADORA
H. LEGISLATURA DE TUCUMÁN*



*Honorable Legislatura
Tucumán*

Consortios de Propietarios constituidos conforme al Código Civil y Comercial de la Nación, para el financiamiento de las obras previstas en la presente ley, en las condiciones y alcances que establezca la reglamentación.

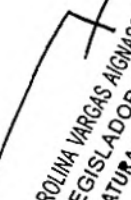
Art. 4° – Serán sujetos de crédito los Consortios de Propietarios de Edificios con domicilio en la Provincia de Tucumán, CUIT vigente y asamblea aprobatoria del endeudamiento.

Art. 5° – Destino de los fondos. Los créditos podrán destinarse a:

- a) Reparación y mantenimiento de fachadas, frentes y balcones.
- b) Adecuación estructural y prevención de desprendimientos.
- c) Modernización y mantenimiento de ascensores.
- d) Refacción de instalaciones eléctricas, sanitarias y de gas.
- e) Calderas, sistemas térmicos y tanques de agua.
- f) Obras de accesibilidad para personas con movilidad reducida.
- g) Instalación de tableros capacitores eléctricos conforme normativa vigente.
- h) Obras destinadas a preservar o recuperar el valor patrimonial del inmueble.

Art. 6° – La reglamentación deberá establecer como pautas mínimas:

- a) Plazo de hasta cuarenta y ocho (48) meses.
- b) Relación cuota–expensas que no supere el cuarenta por ciento (40 %) del promedio de expensas ordinarias de los últimos seis (6) meses.
- c) Sistema de repago mediante débito automático desde la cuenta bancaria del consorcio.
- d) Tasa de interés preferencial, inferior a la tasa comercial promedio de mercado para líneas similares. La Caja Popular de Ahorros de Tucumán podrá establecer por vía reglamentaria supuestos especiales en los cuales, atendiendo a la antigüedad del edificio o a su valor arquitectónico, histórico o patrimonial, la tasa de interés aplicable sea cero (0 %), sin aplicación de intereses ni comisión de otorgamiento del préstamo.


Dra. CAROLINA VARGAS AIGNASSE
LEGISLADORA
H. LEGISLATURA DE TUCUMÁN



*Honorable Legislatura
Tucumán*

Art. 7° – Beneficios financieros especiales. La Caja Popular podrá instrumentar, en el marco del presente régimen, uno o más de los siguientes beneficios:

1. Período de gracia de hasta seis (6) meses para el inicio del pago de capital.
2. Tasa fija subsidiada durante un período determinado.
3. Línea especial con tasa reducida para obras vinculadas a seguridad estructural o prevención de riesgos.
4. Financiamiento de hasta el cien por ciento (100 %) del presupuesto aprobado.
5. Comisión de otorgamiento reducida o exenta.
6. Evaluación crediticia simplificada.


Art. 8° – La Caja Popular de Ahorros de Tucumán deberá destinar anualmente un cupo mínimo específico de financiamiento para los créditos previstos en la presente ley, cuyo monto global será determinado por la reglamentación en función de la cartera crediticia anual de la entidad.

Art. 9° – Beneficios tributarios. Los consorcios que accedan al régimen y ejecuten efectivamente las obras financiadas podrán acceder a:

- a) Exención del Impuesto de Sellos aplicable al contrato de préstamo.
- b) Beneficios tributarios provinciales vinculados directamente a la contratación y ejecución de la obra, conforme determine la reglamentación.

Art. 10°. El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley dentro de los noventa (90) días de su promulgación.

Art. 11°. Comuníquese.


Dra. CAROLINA VARGAS AIGNASSE
LEGISLADORA
H. LEGISLATURA DE TUCUMAN



*Honorable Legislatura
Tucumán*



FUNDAMENTOS

La Provincia de Tucumán ha experimentado en las últimas décadas un crecimiento sostenido en materia edilicia, particularmente bajo el régimen de propiedad horizontal. La expansión urbana, el aumento de la densidad poblacional y la consolidación de centros urbanos estratégicos han generado una proliferación significativa de edificios destinados a vivienda colectiva, oficinas y usos mixtos.

La ciudad de San Miguel de Tucumán, como capital provincial y núcleo urbano principal, concentra una parte sustancial de esta expansión. Sin embargo, el fenómeno no se limita únicamente a la capital, ciudades como Yerba Buena, y otros centros urbanos de relevancia muestran una tendencia creciente hacia este tipo de desarrollos inmobiliarios, configurando un nuevo perfil urbanístico para la provincia.

Este crecimiento edilicio presenta una doble realidad. Por un lado, nuevos edificios que acompañan la expansión demográfica y el desarrollo urbano; por otro, una cantidad significativa de construcciones con décadas de antigüedad que requieren mantenimiento permanente, adecuaciones técnicas y modernización de sus instalaciones para garantizar condiciones de seguridad, habitabilidad y conservación patrimonial.

Las fachadas deterioradas, los balcones sin mantenimiento, las instalaciones eléctricas obsoletas, los ascensores que requieren modernización, las calderas antiguas y los sistemas comunes que han superado su vida útil constituyen no sólo un problema interno de cada edificio, sino una cuestión de interés público. El estado de los edificios impacta directamente en la seguridad de peatones y vecinos, en la prevención de accidentes, en la calidad del entorno urbano y en la imagen de nuestras ciudades.

El Estado Provincial, en su responsabilidad constitucional de promover el bienestar general, la seguridad pública y el desarrollo urbanístico armónico, no puede permanecer ajeno a esta realidad. Si bien los edificios son de propiedad privada, su inserción en el espacio urbano y su interacción constante con la vía pública justifican plenamente la adopción de políticas públicas que incentiven su adecuado mantenimiento.



*Honorable Legislatura
Tucumán*

En este contexto, el presente proyecto propone la creación de una línea específica de créditos a través de la Caja Popular de Ahorros de Tucumán, entidad pública financiera de la Provincia, con tasas preferenciales y condiciones adaptadas a la realidad de los consorcios de propietarios. Se trata de una herramienta moderna que no implica subsidios indiscriminados ni transferencias directas de recursos, sino el acceso a financiamiento razonable para obras necesarias y socialmente valiosas.

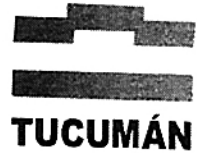
La experiencia comparada demuestra la viabilidad de este tipo de instrumentos. La Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la jurisdicción con mayor cantidad de edificios por habitante y una de las más densamente pobladas del país, implementa desde hace años líneas específicas de crédito para consorcios a través del Banco Ciudad, fomentadas por el Gobierno de la Ciudad con el objetivo de preservar el estado edilicio, mejorar la seguridad y sostener el valor patrimonial urbano.

No resulta casual que una jurisdicción con alta densidad poblacional haya adoptado este tipo de políticas. La Provincia de Tucumán es, luego de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, una de las jurisdicciones con mayor densidad poblacional del país. Esa densidad explica la expansión de la construcción en altura y el crecimiento sostenido de edificios en propiedad horizontal en distintas ciudades del territorio provincial.

Este proceso de urbanización continuará profundizándose. La tendencia hacia la vivienda colectiva y el desarrollo inmobiliario vertical es un fenómeno estructural vinculado a la concentración poblacional, a la disponibilidad de suelo y a la dinámica económica regional. Por ello, el Estado debe anticiparse y acompañar este crecimiento con herramientas adecuadas que permitan sostener estándares de seguridad, calidad edilicia y preservación urbana.

El proyecto también promueve beneficios específicos derivados del carácter público de la entidad financiera interviniente: tasas preferenciales, períodos de gracia, evaluación crediticia basada en el flujo real de expensas y facilidades administrativas que permitan a los consorcios acceder al financiamiento sin trabas excesivas.

Asimismo, la iniciativa genera un impacto económico positivo. Las obras de mantenimiento y rehabilitación movilizan el sector de la construcción, generan empleo local, promueven la contratación formal de técnicos y profesionales y dinamizan proveedores y comercios vinculados.



*Honorable Legislatura
Tucumán*

En definitiva, esta ley propone una política pública preventiva, responsable y sostenible, orientada a:

- mejorar la seguridad edilicia y prevenir accidentes,
- preservar el valor patrimonial de los edificios,
- embellecer y jerarquizar el paisaje urbano,
- acompañar el crecimiento urbanístico de la provincia,
- fortalecer el rol social de la banca pública provincial,
- y promover el desarrollo económico local.

Por todo lo expuesto, se considera necesaria y oportuna la sanción del presente proyecto de ley.


Dra. CAROLINA VARGAS AIGNASSE
LEGISLADORA
H. LEGISLATURA DE TUCUMAN