

PROYECTO de LEY

MODIFICACIÓN LEY 52 - HERENCIA VACANTE

Artículo 1°.- Modifícase el artículo 12 de la Ley 52, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 12: Los bienes que componen la herencia reputada como vacante deben ser enajenados en público remate a través del Banco de la Ciudad de Buenos Aires en un plazo de sesenta (60) días hábiles administrativos, contados desde la reputación de vacancia. El producto de los bienes subastados debe afectarse a los programas y operatorias citadas en el artículo siguiente, una vez pagadas las deudas del causante, deducidos los gastos causídicos y, en su caso, pagada la comisión que corresponda al denunciante.

Durante los primeros 10 días hábiles del plazo establecido en el párrafo anterior, el Instituto de Vivienda de la Ciudad o el organismo que lo reemplace a futuro, deberá solicitar que un bien particular que componga la herencia reputada vacante no sea subastado, para ser destinados de manera directa al Programa de Autoconstrucción de la Vivienda acorde a los proyectos a desarrollar en el marco del Art° 8 de la Ley 341. Para ello, el Procurador General deberá dar vista al Instituto de Vivienda de la Ciudad o el organismo que lo reemplace a futuro, de los bienes reputados como herencia vacante, el primer día hábil posterior desde la reputación de la misma."

**AFECTACIÓN DE BIENES
PARA OPERATORIAS PREVISTAS DE LA LEY 341**

Artículo 2°.- Modifícase el artículo 13 de la Ley 52, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 13: Los bienes que la Ciudad obtenga en concepto de herencias vacantes deben incorporarse a los programas y operatorias previstas para la construcción de soluciones habitacionales definitivas para hogares beneficiarios del Art° 5 de la Ley 341.

CREACIÓN DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO LEY 52

Artículo 3°.- Créase la Comisión de seguimiento de la Ley 52. Se constituye una comisión de seguimiento integrada por:

- a. Un/a representante del Instituto de Vivienda de la Ciudad.

- b. Un/a representante de la Procuración General de la Ciudad.
- c. Un/a representante de la Presidencia y Vicepresidencia de las comisiones de Vivienda y Presupuesto, Hacienda, Administración Financiera y Política Tributaria de la Legislatura de la Ciudad.
- d. Un/a representante, asignado por el Defensor del Pueblo de la Ciudad.
- e. Un/a representante, asignado por el Ministerio Público de la Defensa de la Ciudad.
- f. Un/a representante, asignado por el Ministerio Público Tutelar de la Ciudad.
- g. Representación y participación abierta a las organizaciones colectivas y sociales organizadas en torno al derecho a la vivienda digna y el hábitat adecuado.

Artículo 4°.- Funciones de la Comisión. La comisión tiene como función principal el seguimiento y contralor del estricto cumplimiento de los objetivos establecidos en los artículos 1° y 2° de la presente Ley, debiendo informar al cuerpo sobre todo el proceso que se lleve adelante conforme a las disposiciones de la presente. Asimismo se reunirá, como mínimo, mensualmente y tendrá por funciones:

- a. Definir criterios, pautas y prioridades de los proyectos colectivos de vivienda a desarrollar;
- b. Asesorar a la autoridad de aplicación en toda otra cuestión propia de su ámbito de incumbencia.
- c. Publicar periódicamente datos cuantitativos y cualitativos respecto al estado de situación de los proyectos de construcción de vivienda de la Ley 341.
- d. La promoción, publicidad y difusión de toda información útil y oportuna relativa a los derechos, programas de gobierno y garantías existentes para las personas con problemas habitacionales.
- e. Ejercer las facultades de control y seguimiento de la implementación de la presente Ley.
- f. Dictar su propio reglamento de funcionamiento en un plazo no mayor a los 30 días a partir de la sanción de la presente Ley.

Artículo 5°.- Comuníquese, etc.

FUNDAMENTOS

Señor presidente:

El presente proyecto de Ley tiene por objetivo generar nuevas herramientas para el acceso al derecho fundamental, humano, básico y esencial, reconocido constitucionalmente como es el **acceso a la vivienda digna**.

El acceso a la vivienda es un derecho universal, consolidado y expandido en el año 1994, con la incorporación de los tratados internacionales de derechos humanos en el bloque Constitucional Federal.

En consecuencia, la protección del derecho a la vivienda digna, reconoce su fuente en los artículos 14 bis y 75 inciso 22 de la Constitución Nacional (Pacto Internacional de Derechos Económicos y Culturales, artículo 11:1; Declaración Universal de Derechos Humanos, artículo 25 inciso 1; Declaración Americana de Derechos y Deberes del Hombre, artículo XI; Convención de los Derechos del Niño, artículo 27 inciso 3); Convención Americana sobre Derechos Humanos, artículo 26 – Principios de Yogyakarta, principio 15).

Por otro lado, la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en su artículo 31, reconoce el derecho a una vivienda digna y a un hábitat adecuado. Sin embargo, no todos los/as ciudadanos/as son dueños/as de su vivienda.

Según datos del Anuario Estadístico de la Ciudad de Buenos Aires, en el **2003** el **23,9% de las/os porteñas/os alquilaba**. El problema se fue profundizando, en **2019**, el **porcentaje de inquilinos trepó al 34,8%**¹ y en algunas comunas representa el **48,4%**. Los datos muestran que la problemática habitacional empeora en el Sur de la Ciudad.

¹ Indicadores de la Ciudad. Actualizado al 31/01/2022. Dirección General de Estadísticas y Censos. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires

La Ciudad de Buenos Aires pasó de ser, apenas hace 15 años, en una Ciudad donde más del 60% de los vecinos y vecinas eran propietarios/as a una donde la mayoría presenta déficit habitacional sostenido en el tiempo.

Las demandas recibidas en los Servicios Sociales Zonales dependientes del Ministerio de Hábitat y Desarrollo Humano del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires respecto a vivienda crecieron de 18.218 consultas en el año 2010 a 89.703 en el año 2019².

Una de las problemáticas prioritarias del déficit habitacional en la Ciudad, es el aumento de **personas en situación de calle y en riesgo de estarlo**. Los resultados relevados del **Censo Popular 2017** de personas en situación de calle y riesgo de estarlo, mostraban que las estadísticas del GCBA estaban muy por debajo de la realidad, que es incontrastable para quien transite las calles de CABA, las personas durmiendo en calle desbordaron todos los barrios y sorprendentemente comienzan a aumentar en las comunas del Sur de la Ciudad. Según **datos del Ministerio De Desarrollo Humano y Hábitat de CABA**, la cifra de personas en situación de calle es de **1.146 en 2019**, apenas 55 más que el año anterior, en cambio, las cifras del **Censo Popular** dan cuenta de **7.251 personas** en situación de calle efectiva.

Por otra parte, desde la red de **Cooperativas de Viviendas en el marco de la Ley 341**, se viene reclamando por la efectiva aplicación de la Ley: "El problema principal es que la Ley 341 está desfinanciada: no se asignan recursos para compra de terrenos ni para construcción de la obra"³.

En relación al funcionamiento de la **Ley 52**, se informa que: "en el presupuesto del Ministerio de Educación, durante los años requeridos en la solicitud, los montos percibidos por Herencias Vacantes al año, no superan el 0,05% del presupuesto mencionado. Por su parte, durante el período requerido se destinó la suma de \$67.597.342.-, proveniente del Fondo de Aplicación Específica, para financiar parte de la obra del Rogelio Yrurtia, sito en Av. Juan Bautista Alberdi

² Publicación Anuario Estadístico 2019. Dirección General de Estadísticas y Censos. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

³ <https://elgritodelsur.com.ar/2019/12/ley-341-de-alquileres.html>. 13/12/2019

4139”⁴. En la citada respuesta ante la consulta de cómo fue implementado la aplicación del Fondo Específico de la Ley 52, entre los años 2016 - 2021 fue destinado de manera parcial a la obra de una sola escuela.

Un informe de **Inquilinos Agrupados** muestra que entre los años 2018 y 2023 se pusieron en subasta **455 inmuebles ubicados en la Ciudad**, estas viviendas, en vez de ingresar a un sistema de alquiler público o que su presupuesto se destine en los términos que estima la Ley 52, fueron rematadas en favor del mercado inmobiliario para la especulación y la renta.

Los inmuebles rematados consistieron en 228 viviendas tipo departamentos, 18 viviendas tipo casas con entrada individual, 102 terrenos, 53 locales comerciales, 16 inmuebles tipo PH, 17 unidades de oficinas, 3 edificios de oficinas, 14 cocheras y 5 depósitos. Se trató de **un total de 59.356 metros cuadrados** a razón de 69.5 metros cuadrados en promedio por propiedad⁵.

Uno de los ejemplos para ver cómo el mercado inmobiliario se favorece de los remates, es la subasta del famoso “Mercado del Plata”, donde funcionaron hasta 2011 las oficinas del Gobierno de la Ciudad, a un valor de U\$D 68.114,000 y una superficie de 42.256 metros cuadrados. El adquirente fue Eduardo Elsztain, dueño de IRSA y Banco Hipotecario. Este mega lote, será destinado a alquileres temporarios estilo Airbnb.

Entre estos lotes se encuentran 25 importantes terrenos ubicados en el desarrollo inmobiliario del Parque de la Innovación (más conocido como ex Tiro Federal del barrio de Nuñez) con operaciones por más de \$264.000.000 de dólares y una superficie de 28.203 metros cuadrados.

En su informe, Inquilinos agrupados asegura que **las operaciones se realizaron en pesos y en dólares, con facilidades de pago y financiación pagadas por todos los porteños y las porteñas.**

⁴ Según Respuesta Solicitud información pública Ley 104, IF-2021-21448025-GCABA-DGAR -EX2021-17670340, 20 de julio 2021.

⁵ El Grito del Sur; “Del Estado al negocio inmobiliario: el GCBA remató 455 inmuebles de herencias vacantes entre 2018 y 2023”; URL: <https://elgritodelsur.com.ar/2024/02/del-estado-al-negocio-inmobiliario-el-gcba-remato-455-inmuebles-herencias-vacantes.html> 19/02/2024.



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Entendemos que la Ley podría reorientarse, para ser un instrumento de financiamiento de políticas específicas para las operatorias (Créditos individuales, Programa de Autogestión para la Vivienda y Fideicomisos para fomentar la creación de vivienda) establecidas en el Marco de la Ley 341.

Por todo lo antes expuesto, solicitamos el acompañamiento a la sanción del presente proyecto de ley.

Digitally signed by Juan Pablo MODARELLI
Date: 2024.03.01 12:03:03 -03:00
Diputado
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires