

## PROYECTO DE LEY

### Generalidades

**Artículo 1°.-** Créase el Programa de Puesta en Valor de Edificios de Propiedad Horizontal.

**Artículo 2°.-** Objeto: el presente programa está orientado a la puesta en valor y mantenimiento de edificios de pequeña y mediana escala con el objetivo de fomentar el fortalecimiento de la práctica consorcial, elevar los niveles de mantenimiento de edificios e inyectar recursos públicos en la economía local.

**Artículo 3°.-** La autoridad de Aplicación de la presente ley es el Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires.

**Artículo 4°.-** Incorpórese como inciso j) al artículo 4 de la Ley 1251 (texto consolidado según Ley N° 5666) el siguiente texto:

*j) Fomentar el fortalecimiento de la práctica consorcial, en edificios de pequeña y mediana escala, a través del asesoramiento, tanto en lo legal como en lo técnico; Cómo así también el financiamiento, mediante créditos y subsidios, para la ejecución de obras de mediana y baja escala.*

**Artículo 5°.-** Delimitación: el presente programa está destinado a edificios de propiedad horizontal de dominio privado que posean hasta de 20 unidades funcionales y tengan más de 20 años de antigüedad.

**Artículo 6°.-** El presente programa financiará micro obras y obras menores, no pudiéndose realizarse ampliaciones. Se podrán abordar las siguientes acciones:

- Tareas de impermeabilización de azoteas.
- Pintura e impermeabilización de frentes, contrafrentes y muros medianeros.
- Reemplazo de cañerías de alimentación a medidores y a cada unidad de gas natural.
- Reemplazo de caños de alimentación hasta tanque de reserva y distribución a cada unidad de agua.
- Reparación y/o reemplazo de caños pluviales y/o cloacales.
- Arreglos de paredes y pintura de pasillos y espacios de uso común.
- Incorporación o reemplazo de instrumentos de seguridad e higiene (matafuegos, luces de emergencia, cañería contra incendio – nichos hidrantes, señalética de evacuación, entre otros).
- Colocación y realización de rejas en espacios comunes y/o fachadas.
- Arreglo o reemplazo de puertas en espacios comunes y/o fachadas.
- Arreglo o reemplazo de ventanas en espacios comunes y/o fachadas.
- Reemplazo de baldosas o cerámicas en espacios comunes.



- Arreglo, mantenimiento o reemplazo de tanque de reserva de agua.
- Reemplazo de cables, cañerías o tableros eléctricos de la instalación desde la caja de medidores a la entrada de cada unidad.
- Arreglo de escaleras y espacios comunes.
- Instalaciones necesarias para el acceso o circulación de personas con discapacidad.
- Arreglos de fachadas para dar cumplimiento a la Ley 257/99 y la 6116/18.

**Artículo 7°.-** Si el consorcio tuviera que realizar alguna obra que no se encuentra en las tareas tipificadas en el artículo precedente, quedará en manos de la Autoridad de Aplicación la aprobación de la misma y su factibilidad, no pudiéndose, de ninguna manera, financiarse ampliaciones u obras de distinta escala a las contempladas en la presente ley que no sean de mantenimiento edilicio.

**Artículo 8°.-** En el caso de consorcios que precisen tramitar aprobación de planos de ajuste de obra por adecuación de reformas posteriores al final de obra del edificio, podrá utilizarse el presente programa para tal fin, en tanto y cuanto el importe total de dichas acciones no supere el 70% del monto total otorgado al consorcio de referencia.

**Artículo 9°.-** Los proyectos aprobados deberán solicitar el permiso o aviso de obra según consta en la normativa vigente, encontrándose los gastos en honorarios y sellados incluidos en el monto total otorgado a cada uno de los proyectos.

**Artículo 10°.-** Los propietarios de consorcios que sean incluidos en el programa, abonarán por el transcurso de dos años una alícuota adicional del 3% del Impuesto de Alumbrado Barrido y Limpieza, porcentaje que será destinado de manera exclusiva al Instituto de Vivienda de la Ciudad y que debe ser reinvertido en ampliar los alcances del presente programa. En aquellos casos que la Autoridad de Aplicación evalúe que se deben subsidiar al 100% las obras a desarrollarse dentro del presente programa, estos propietarios podrán ser exceptuados de abonar esta alícuota adicional.

#### **Solicitud, otorgamiento y aprobación de los proyectos**

**Artículo 11°.-** Los consorcios que cumplan las condiciones desarrolladas en el artículo 4 de la presente ley, podrán solicitar la inclusión en el presente programa a la Autoridad de Aplicación, la misma se realizará mediante una pre-inscripción virtual, presentándose la documentación respectiva al momento de finalización del trámite en el lugar donde la Autoridad de Aplicación indique.

**Artículo 12°.-** La solicitud de inclusión dentro del presente programa será realizada por las administraciones de cada uno de los consorcios en consonancia con las ley 941/2002 y su modificatoria 5.983/2018. En caso de consorcios que no se encuentren en funcionamiento, podrá realizarlo uno de los propietarios, a referéndum de la convocatoria a asamblea de propietarios.

**Artículo 13°.-** Los consorcios que deseen participar de la iniciativa completarán el formulario de pre-inscripción detallando el estado estructural del edificio, la composición de los núcleos familiares, la existencia de aspectos que presenten un riesgo para sus habitantes y descripción de la forma en la cual funciona el consorcio. Dichos



elementos serán utilizados por la autoridad de aplicación para establecer criterios de prioridades de asignación de los proyectos.

**Artículo 14°.-** Una vez realizada la pre-inscripción la Autoridad de Aplicación desarrollará una inspección a fin de constatar la información enviada de forma electrónica.

**Artículo 15°.-** La documentación a presentar a fin de poder participar en el programa constará de una detallada explicación de las obras a realizar por parte del administrador del consorcio, reglamento de propiedad horizontal y un presupuesto de los comercios y profesionales respectivos en relación a los costos de la misma. También se deberá presentar copia de acta de asamblea extraordinaria donde se evidencie que los propietarios avalan la presentación del proyecto y, en caso de aprobación del mismo, declaración jurada de cada uno de los propietarios en la cual expresen su compromiso de realización de las obras y pago de las cuotas crediticias.

**Artículo 16°.-** En el caso de consorcios que no se encuentren funcionando con normalidad, deberán llamar a una asamblea de propietarios para dar a conocer la oportunidad de presentación del proyecto, a la cual concurrirá personal de la Autoridad de Aplicación para asesorarlos de manera gratuita en relación a la manera en la cual pueden poner en funcionamiento el consorcio, generándose un acompañamiento por 3 meses del Instituto de la Vivienda de la Ciudad para tal fin. El consorcio podrá iniciar los trámites para participar en el presente programa, con el compromiso que, en caso de acceder al mismo, deberán finalizar los trámites de normalización de la situación de manera anterior a que se depositen los fondos en las cuentas bancarias respectivas.

#### **Modalidades de inclusión en el programa**

**Artículo 17°.-** El presente programa funcionará con distintas modalidades, las cuales serán elegidas por los consorcios al momento de inscribirse en el programa. Las formas de inclusión en el programa serán las siguientes:

- Otorgamiento de un subsidio de hasta el 50% del costo de las obras, siendo el consorcio quien deba abonar el resto de la erogación que demande la obra. Esta modalidad deberá poseer un 33% de los proyectos aprobados durante el ejercicio económico correspondiente al año de referencia.
- Otorgamiento de un crédito a tasa fija con un plazo máximo de 5 años con una tasa de interés preferencial por el 80% del costo de las obras. Esta modalidad deberá poseer un cupo de 33% de los proyectos aprobados durante el ejercicio económico correspondiente al año de referencia.
- La autoridad de aplicación subsidiará el 100% del costo de las obras. Esta modalidad deberá poseer un cupo del 34% de los proyectos aprobados por cada ejercicio económico correspondiente al año de referencia.

**Artículo 18°.-** La Autoridad de Aplicación de la presente ley resolverá, una vez iniciado el trámite, completado la solicitud y realizada la visita al domicilio, que modalidad de inclusión en el programa se desarrollará en cada uno de los casos, de acuerdo a la cantidad de proyectos presentados, su viabilidad, criticidad y tipo de población a la cual pertenezcan los edificios. En casos de riesgo edilicio podrá no cumplirse con los cupos de tipos de implementación de proyectos que constan en el artículo 17 de la presente ley.



**Artículo 19°.-** En el caso de las modalidades que contengan componentes de subsidios desarrolladas en el artículo 17 de la presente ley, el consorcio deberá realizar la rendición correspondientes dentro de los 6 (seis) meses de depositado los fondos en la cuenta bancaria del consorcio.

#### **De las empresas e individuos que realicen las obras**

**Artículo 20°.-** Las obras a desarrollarse en el marco del presente programa deberán ser realizadas por las siguientes tipos de empresas o emprendedores:

- Cooperativas de trabajo con domicilio en el Área Metropolitana de Buenos Aires.
- Pymes de hasta 30 empleados con domicilio en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Emprendedores y profesionales de la construcción que tengan domicilio en el Área Metropolitana de Buenos Aires y posean forma de acreditar experiencia mínima de tres años en las tareas pertinentes.

**Artículo 21°.-** Las empresas, emprendedores y profesionales de la construcción que realicen las obras deberán inscribirse en un registro que se encargará de confeccionar la Autoridad de Aplicación, el cual deberá ser de libre inscripción.

**Artículo 22°.-** La Autoridad de Aplicación en ningún caso contratará a las empresas o individuos por sí misma, sino que será el consorcio quien realizará la contratación de aquellos que figuren en el registro.

**Artículo 23°.-** Una vez aprobados los proyectos, serán los consorcios quienes deberán solicitar 3(tres) presupuestos a distintas empresas y/o emprendedores que figuren en el registro, eligiendo aquel que les resulte más conveniente por precio y calidad de las obras presupuestadas.

**Artículo 24°.- Comuníquese, etc.**



## Fundamentos

Señor Presidente,

Durante los primeros gobiernos peronistas se sancionó la ley 13512 de propiedad horizontal, estableciéndose un instrumento fundamental para que los sectores medios y populares de nuestra ciudad pudieran acceder a la propiedad. Esta medida, junto al masivo otorgamiento de créditos hipotecarios y la construcción de viviendas en distintos sectores de la Región Metropolitana de Buenos Aires significó una clara intervención del Estado en la política habitacional a favor de los y las trabajadoras.

La ley 13512 fue incorporada en el año 2014 al nuevo Código Civil y Comercial, el cual en su artículo 2044 incorpora la persona jurídica consorcio y en el artículo 2048 que “(cada propietario) debe pagar las expensas comunes ordinarias de administración y reparación o sustitución de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, necesarias para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble.”

El impacto que ha tenido a través de los años la ley de propiedad horizontal se evidencia en que en la Ciudad de Buenos Aires, tomando la distribución porcentual de las viviendas por tipo de la misma, según datos de la Dirección de Estadísticas del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires del año 2018, el 78% corresponden a departamentos, evidenciándose una tendencia en crecimiento si tomamos en cuenta que en el año 2003 era de 74,6%.

Según el *Relevamiento de Usos del Suelo de la Ciudad de Buenos Aires*, realizado en el año 2012 por la Secretaría de Planeamiento del Gobierno de la Ciudad, se afirma que el 75,7% de los edificios, exceptuando a aquellos de destino único o productivos, tenían entre uno y dos pisos, lo que evidencia que la mayoría de edificios de propiedad horizontal poseen menos de 20 departamentos. Al mismo tiempo, en el mismo estudio podemos observar que, tomando la distribución territorial de la totalidad de edificios existentes, los que cuentan con mayor cantidad de pisos (por lo tanto de departamentos) se encuentran en la zona de Puerto Madero y al norte de la Avenida Rivadavia en la Comuna 1, en la totalidad de la Comuna 2 y se expanden hacia el norte, atravesando las Comunas 13 y 14. También se evidencian edificaciones en altura hacia el oeste por el eje Rivadavia.

El presente proyecto se encuentra destinado a colaborar con el mantenimiento, justamente, de parte de la mayor cantidad de edificios de propiedad horizontal que existen en la ciudad. Entendemos que los edificios de grandes dimensiones poseen mayor capacidad para hacer frente a sus gastos de reproducción, primero, por su escala que divide los gastos en mayor cantidad de propietarios, al tiempo que sus habitantes presentan una condición socio-económica, en general, satisfactoria

En el actual contexto de deterioro de los ingresos populares, muchos de los residentes de las propiedades de propiedad horizontal de pequeña y mediana escala se encuentran imposibilitados de realizar acciones de mantenimiento imprescindibles para la habitabilidad segura en estas construcciones.

Creemos que el Estado debe cumplir un rol trascendental en términos habitacionales, es hora de rescatar ese espíritu de la ley de propiedad horizontal, en tanto política pública de intervención en el mercado para generar oportunidades de acceso a la vivienda para los sectores medios, y brindar herramientas que ayuden a la buena conservación de los



edificios, la reconstrucción de los consorcios y trabajo para los sectores no concentrados de la construcción. Por su escala, las obras propuestas en el presente proyecto pueden utilizar mano de obra local, lo que en la actual coyuntura sanitaria resulta fundamental, ya que no precisa movilizarse en transporte público.

El proyecto también posee un criterio de sustentabilidad, en tanto y cuanto las propiedades que ingresen al programa y sean intervenidas abonarán una alícuota adicional del 3% durante dos años del impuesto al Alumbrado, barrido y limpieza, porcentaje que se destinará a un fondo solidario en el marco del Instituto de la Vivienda la Ciudad para poder ampliar el alcance del programa a medida que se vaya incrementando.

Creemos que el presente proyecto es una oportunidad para, por un lado, fomentar y fortalecer el funcionamiento de consorcios y elevar niveles de mantenimiento de edificios, generando más seguridad y extendiendo su vida útil, y por otro lado, redireccionar el ahorro privado hacia el ingreso de emprendedores, cooperativas y Pymes, fomentando la formación y profesionalización de sectores que se desenvuelven en general dentro de la economía informal.

Por todo lo expuesto es que solicito la aprobación del presente proyecto.