



PROYECTO DE LEY

Artículo 1°.- Creación. Créase el Banco de Viviendas Públicas para Alquiler Protegido de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 2°.- Objeto. La presente ley tiene por objeto dotar al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de un conjunto de bienes inmuebles que contribuya a incrementar el número de viviendas de alquiler a precios asequibles orientada a grupos en situación de vulnerabilidad respecto al acceso a la vivienda y sectores de ingresos medios y bajos.

Artículo 3°.- Definición. Entiéndase por “Alquiler Protegido” a aquel contrato de locación habitacional celebrado entre la Autoridad de aplicación de la presente ley y una persona que se postule para ser inquilina, donde:

1. La fijación del precio de alquiler no podrá superar el 30% del ingreso declarado por el hogar y será definido de acuerdo a valores locativos de referencia, según determine la autoridad de aplicación.
2. La actualización, la duración y todos aquellos aspectos que rigen a los contratos de locación habitacional se adecúen a las previsiones que establezca la autoridad de aplicación.
3. No se exijan pagos de alquileres anticipados ni de depósitos en garantía.

Artículo 4°.- Integración. El Banco de Viviendas Públicas para Alquiler Protegido estará conformado por:

1. Inmuebles provenientes de herencias vacantes, sobre las que el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires tenga la propiedad plena;
2. Inmuebles provenientes de contraprestaciones de convenios urbanísticos;
3. Inmuebles de propiedad del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en desuso y que sean susceptibles de ser destinados a vivienda;
4. Inmuebles provenientes del pago en concepto del Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable;
5. Inmuebles que el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires adquiera en el marco de la enajenación de inmuebles realizada por el Gobierno Nacional;



6. Todo otro inmueble que el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires adquiera o reciba para ser destinado al Banco de Viviendas Públicas para Alquiler Protegido;
7. Inmuebles del dominio privado destinados al alquiler protegido a partir de acuerdos público-privados.

Artículo 5°.- Prioridad. La Autoridad de Aplicación definirá el universo de potenciales beneficiarios de acuerdo al objeto de la presente Ley, en base a criterios de equidad y no discriminación.

Artículo 6°.- Modifíquese el artículo 12° de la ley 52 por el siguiente:

“Los bienes inmuebles que componen la herencia reputada como vacante deben ser destinados al Banco de Viviendas Públicas para Alquiler Protegido de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en un plazo de sesenta (60) días hábiles administrativos, contados desde la reputación de la vacancia.

Aquellos bienes inmuebles que, luego de un análisis técnico, se estime que no son susceptibles de ser destinados a vivienda, 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 destinarse de acuerdo a lo dispuesto 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”.

Artículo 7°.- Modifíquese el artículo 13° de la ley 52 por el siguiente:

“El producido por la subasta de bienes que la Ciudad obtenga en concepto de herencias vacantes y cuyo análisis técnico estime como no susceptible de ser destinado a vivienda, debe destinarse a la adquisición de viviendas, el reacondicionamiento y el posterior mantenimiento de los inmuebles incorporados al Banco de Viviendas Públicas para Alquiler Protegido de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires”.



“2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires”

Artículo 8°.- Modifíquese el Artículo 1° de la Ley 6.062, que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 1°.- Objeto. Es objeto de la presente Ley crear un instrumento urbanístico que regule el mayor aprovechamiento constructivo de aquellas parcelas donde se genere plusvalía por cambios normativos. El mismo consistirá en que quien utilice una constructividad adicional tendrá la obligación de pagar un porcentaje de este plusvalor a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en dinero y/o en su equivalente en unidades funcionales destinadas al Banco de Viviendas Públicas para Alquiler Protegido de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en los términos establecidos por la presente.

En caso de optar por la segunda opción, las unidades funcionales dadas en pago deberán ser adecuadas para el uso de vivienda, estar desocupadas y en condiciones de habitabilidad. Podrán pertenecer al mismo desarrollo por el cual se paga el plusvalor o a otro desarrollo perteneciente al mismo titular, en cuyo caso deberán constituirse derechos sobre las futuras unidades funcionales a favor del Estado, sobre los que no se podrán exigir al Estado pagos de ningún tipo con posterioridad a la cesión de derechos.

La tasación de las unidades funcionales será realizada por el Banco Ciudad, cuyos honorarios se encontrarán a cargo del solicitante”.

Artículo 9°.- Autoridad de Aplicación. La autoridad de aplicación de la presente ley será el Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC).

Artículo 10°.- De forma. Comuníquese, etc.



FUNDAMENTOS

Sra. presidenta:

Es un hecho que en la República Argentina el proceso de inquilinización se ha acelerado en las últimas décadas con un marcado aumento de hogares inquilinos en paralelo a una disminución de los hogares propietarios. También es un hecho que desde hace 40 años los precios de las viviendas están dolarizados y, como consecuencia, las expectativas respecto del alquiler también tienden a estarlo.

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires no escapa a esta realidad. Hoy, el 36% de los porteños alquilan y se observa una creciente reducción del número de propietarios. La situación de aquellas personas que necesitan acceder a una vivienda digna por medio del alquiler es cada vez más crítica. Quienes demandan viviendas para alquiler residencial perciben ingresos en pesos y no tienen herramientas para equilibrar un mercado distorsionado por estas expectativas. Existen, además, distintos mecanismos de garantía para los propietarios que generan costos adicionales y actúan como barreras de entrada para los futuros inquilinos aun cuando tienen ingresos suficientes para hacer frente al costo del alquiler de una vivienda. Las condiciones extremas del mercado de alquileres podrían incrementar la vulnerabilidad de determinados grupos y personas susceptibles de sufrir prejuicios y discriminación que actúan como barreras adicionales.

Haciendo caso omiso a esta situación, el Gobierno de la Ciudad continúa subastando inmuebles por herencias vacantes que podrían destinarse a dar soluciones en un contexto de crisis habitacional, acentuada por disfunciones del mercado. Según datos proporcionados por el propio Gobierno, en el período 2021-2022 más de 70 inmuebles fueron enajenados en la Ciudad de esta manera, con operaciones realizadas en pesos y en un contexto de caída de los valores de los inmuebles.

A modo de ejemplo, entre mayo y septiembre de 2024, la ciudad enajenó 10 inmuebles y realizará la venta de otros 14 de su propiedad, los cuales podrían destinarse a un programa de vivienda o de alquiler asequible¹.

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires necesita desarrollar instrumentos para intervenir en el mercado de alquileres. Se ha comprobado que las políticas que intervienen en la demanda sin incidir en la oferta, pueden generar un aumento de los precios. Este proyecto se orienta a intervenir en la oferta de viviendas en alquiler a partir de la conformación de un parque público de viviendas destinado a ese fin. En este sentido, la

1

<https://subastas.bancociudad.com.ar/busqueda?idCategoria=1&idSubcategoria=1&ordenFecha=FECHAFINALIZACION>



política sostenida de subastas públicas de herencias vacantes representa una oportunidad desaprovechada. Frente a esta situación, para acelerar la conformación de dicho parque, se deberá recurrir a otros mecanismos que permitan incorporar inmuebles.

Hoy, los convenios urbanísticos suponen la posibilidad de otorgar excepciones a la norma general del Código Urbanístico a cambio de contraprestaciones, en muchos de los casos de dinero. El destino final de esos recursos termina siendo de difícil trazabilidad. El Decreto Reglamentario del Artículo 10.9 del Código Urbanístico establece que se pueden definir “d) Otras formas de contraprestación, siempre que se justifique adecuadamente el beneficio que implique para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires recibir esa forma de contraprestación”. De acuerdo al estado de situación antes referido, incorporar viviendas para destinar a alquileres protegidos representa justificación suficiente, a la vez que permite asegurar el destino final de la contraprestación.

El traslado de ministerios y sedes de gobierno como parte del plan de descentralización llevado a cabo por el Poder Ejecutivo y el proceso de reorganización del Estado supusieron la desocupación de edificios de distintas características, ubicados principalmente en el área central o en centralidades locales, con buena calidad urbana y prestaciones. En muchos casos, estos inmuebles fueron declarados innecesarios y finalmente subastados. Destinar estos inmuebles a vivienda en alquiler protegido supone una alternativa que permitiría incrementar el parque de viviendas para destinar a alquiler protegido y atender a la difícil situación de los inquilinos en la ciudad, a la vez que se evita la descapitalización que conlleva la enajenación sistemática de estos inmuebles.

La redirección de los Derechos para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable a los efectos de desarrollar alternativas para favorecer el acceso a la vivienda tiene antecedentes en el Artículo 12 de la Ley 6.137 del “Plan de Vivienda Asequible” que indica que a quienes les corresponda pagar este tipo de derechos “podrán cancelarlo en metros de superficie destinados al Plan de Vivienda Asequible” en determinadas condiciones. Esta ley, aunque cambia las condiciones de la venta para favorecer la asequibilidad, no modifica el destino privado de las viviendas. La posibilidad de que estas viviendas pasen a integrar un parque público supone la creación de insumos para desarrollar políticas públicas e intervenir en el mercado de alquileres en el largo plazo.

Para finalizar, el Estado Nacional dispuso recientemente por medio del decreto 950/2024 la enajenación de inmuebles de su propiedad, de los cuales 22 se encuentran en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Por lo tanto, el Gobierno de la Ciudad se encuentra ante la oportunidad de comprar inmuebles para intervenir en la oferta de viviendas en alquiler y que estos no sean adquiridos por el sector privado.



"2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

La adquisición de inmuebles para destinarlos a alquileres protegidos supone aprovechar las oportunidades que se presentan para que el Estado intervenga e incremente el stock de viviendas propias para destinar al alquiler protegido.

Este proyecto contribuye a revertir la descapitalización que el Estado local viene sufriendo hace más de una década al mismo tiempo que atiende la principal problemática de quienes hoy habitan la Ciudad. Además, incorpora a la política pública el control de la oferta de inmuebles para alquiler que, en nuestro país y en nuestra ciudad, ha sido históricamente relegado.

Por lo expuesto, solicito a mis pares me acompañen con la sanción de este proyecto de ley.

Digitally signed by Matias Daniel LAMMENS NUÑEZ
Date: 2024.11.01 13:26:19 -03:00
Diputado
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires