



PROYECTO DE LEY

SISTEMA DE ALQUILER DE VIVIENDAS PÚBLICAS

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°.- Creación. Se crea en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el programa “Sistema de Alquiler de Viviendas Públicas”, dependiente del Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat, o el organismo que en el futuro lo reemplace.

Artículo 2°.- Objeto. La presente ley tiene por objeto la implementación de un programa para que el Poder Ejecutivo de la Ciudad destine inmuebles de su propiedad a viviendas únicas en alquiler permanente a un precio asequible.

Artículo 3°.- Autoridad de aplicación. El Instituto de la Vivienda de la Ciudad (IVC) será la autoridad de aplicación de la presente ley, teniendo a su cargo las siguientes funciones:

- A. Impulsar la adquisición de inmuebles y la afectación de herencias vacantes que sean aptos para ser destinados a vivienda única en el marco de la presente ley;
- B. Diseñar el proceso de registro y selección de las personas beneficiarias del Programa Sistema de Alquiler de Viviendas Públicas;
- C. Diseñar, registrar y actualizar semestralmente los datos del Banco de Viviendas Públicas en Alquiler creado en el artículo 6° de la presente ley;
- D. Actuar como órgano de consulta, asesoramiento e intermediación permanente respecto a la aplicación del Programa Sistema de Alquiler de Viviendas Públicas;
- E. Velar por el cumplimiento de los contratos de locación celebrados en el marco del programa, según la normativa vigente y las condiciones establecidas en la presente ley;
- F. Determinar el precio del alquiler inicial de los contratos de locación habitacional que se enmarquen dentro del Programa Sistema de Alquiler de Viviendas Públicas, de manera tal que se garantice el acceso a la vivienda a un precio acorde a los ingresos declarados por los locatarios;
- G. Instrumentar los medios necesarios para hacer pública la información de las acciones que se enmarcan en la presente ley.

Artículo 4°.- Del valor del alquiler inicial. La fijación del valor inicial establecido en todo contrato de locación habitacional celebrado entre la autoridad de aplicación de la presente ley y una persona que se postule para ser inquilina, no podrá superar el 20% del ingreso declarado por la misma.

A su vez, no podrán ser exigidos por la Autoridad de Aplicación pagos de alquileres anticipados ni de depósitos en garantía, habilitándose la posibilidad a la persona locataria de ofrecer una Declaración Jurada en concepto de garantía.

Artículo 5.- Beneficiarios. Son beneficiarias del presente Programa todos los trabajadores y trabajadoras que cuenten con una residencia mínima de 2 (dos) años en la Ciudad de Buenos Aires y no sean propietarias de un inmueble, teniendo prioridad en el acceso aquellas que a su vez cumplan alguna de la siguientes condiciones:

- A. Jefes o Jefas de Hogar monoparental con niños, niñas o adolescentes a cargo;
- B. Personas adultas mayores;



- C. Personas con discapacidad;
- D. Personas víctimas de violencia de género;
- E. Personas travestis-trans;
- F. Monotributistas de las categorías inferiores.

La asignación de un inmueble del registro deberá seguir un criterio de adecuación entre las características del inmueble y las necesidades de la persona solicitante, de manera tal que se garantice el derecho a una vivienda digna asegurando al mismo tiempo el uso racional de los recursos disponibles, dentro de ese esquema de prioridades.

TÍTULO II

BANCO DE VIVIENDAS PÚBLICAS EN ALQUILER

Artículo 6°.- Creación. Se crea el Banco de Viviendas Públicas en Alquiler de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con el objetivo de agrupar y llevar registro de todos aquellos inmuebles que se destinen al Programa Sistema de Alquiler de Viviendas Públicas.

Artículo 7°.- Composición. El Banco de Viviendas Públicas en Alquiler se compondrá con aquellos inmuebles aptos para ser destinados a vivienda única, provenientes de:

- G. Inmuebles que constituyan herencias vacantes, sobre las que el Estado tenga la propiedad plena;
- H. Inmuebles adquiridos por el Poder Ejecutivo para ser destinados al Programa Sistema de Alquiler de Viviendas Públicas previsto en la presente ley;
- I. Inmuebles construidos por el Poder Ejecutivo para ser destinados al Programa Sistema de Alquiler de Viviendas Públicas previsto en la presente ley;
- J. Cualquier otro inmueble que ingrese en calidad de legado, cesión, o donación, o como parte de una contraprestación a favor del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 8°.- De las herencias vacantes. Se modifica el Art. N° 12 del Capítulo III “De la realización de los bienes y su destino” de la Ley N° 52, el que queda redactado de la siguiente manera:

"Artículo 12.- Dentro de las cuarenta y ocho (48) horas hábiles de reputado un bien como herencia vacante, el Procurador/a General debe notificar al Instituto de la Vivienda de la Ciudad (IVC) y al Ministerio de Educación para que, en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles, se expidan sobre si dicho bien reputado como herencia vacante puede recibir destino directo de utilidad pública en el ámbito de sus competencias.

En caso afirmativo, el Procurador/a General debe disponer en el mismo término, la incorporación del bien que conforma la herencia reputada vacante al patrimonio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para ser afectado a dicha área. Si ambas áreas de Gobierno se expidiesen afirmativamente, se respetará el orden de prioridad planteado en el párrafo anterior.

Si el bien que conforma la herencia reputada vacante no es necesario para la gestión, dicho bien se enajena en público remate a través del Banco de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en un plazo de sesenta (60) días hábiles administrativos. El producto de los



bienes subastados debe incorporarse a los fondos citados 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.

Según corresponda, la Auditoría General de la Ciudad debe controlar la efectiva utilización de los bienes o recursos resultantes de su subasta con arreglo a los fines previstos.”

Artículo 9°.- De los fondos obtenidos por bienes subastados en concepto de herencias vacantes. Se modifica el Art. N° 13 del Capítulo III “De la realización de los bienes y su destino” de la Ley N° 52, el cual queda redactado de la siguiente manera:

“Artículo 13.- El producto de los bienes subastados en concepto de herencias vacantes mencionados en el artículo N° 12 de la presente ley debe incorporarse en partes iguales a las siguientes partidas presupuestarias (o las que las reemplacen en el futuro, con la misma finalidad):

- K. Programas y operatorias previstas para la adquisición de inmuebles aptos para ser destinados a vivienda única, en el marco de las competencias del Instituto de la Vivienda de la Ciudad (IVC);*
- L. Fondo de afectación específica del Ministerio de Educación para gastos en inversión.”*

Artículo 10°.- Iniciativa de compra. El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires deberá impulsar la adquisición de inmuebles aptos para ser destinados a vivienda única, con el objetivo de su incorporación al Banco de Viviendas Públicas en Alquiler.

Para ello podrá disponer de cualquiera de las modalidades de contratación previstas en la Ley N° 2095 -o la que en su futuro la reemplace-, dando preferencia a aquellas formas que mejor se ajusten con la compra de forma eficaz, pronta y transparente de inmuebles que puedan ser destinados al presente programa.

Artículo 11°.- Tipos de inmuebles. El Poder Ejecutivo se encontrará facultado para adquirir cualquier tipo de inmueble que sea potencialmente apto para ser destinado a vivienda única. Ello incluye:

- M. Inmuebles en buen o mal estado edilicio y que sean susceptibles de restauración;
- N. Terrenos baldíos con capacidad para construir vivienda;
- O. Edificios completos que sean susceptibles de remodelación para albergar viviendas;
- P. Cualquier otro tipo de inmueble que tenga capacidad para ser destinado a vivienda única.

Artículo 12°. Tasación. El Banco Ciudad de Buenos Aires es el encargado de practicar las tasaciones de los bienes inmuebles sujetos a adquisición en el marco del Art. 10° de la presente. Dicha tasación tendrá una vigencia de seis (6) meses a contar desde la fecha de realización de la misma.

Artículo 13°.- Se autoriza al Poder Ejecutivo, a través del Ministerio de Hacienda y Finanzas, o el organismo que en el futuro lo reemplace a efectuar los trámites correspondientes y suscribir todos los instrumentos, contratos y documentación necesaria y/o conveniente a fin de dar cumplimiento a los artículos precedentes.

TÍTULO III



FONDO FIDUCIARIO PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS PARA ALQUILER

Artículo 14°.- FAVA. Se autoriza al Poder Ejecutivo a constituir un Fondo Fiduciario para la Adquisición de Viviendas para Alquiler, en adelante FAVA, compuesto por el aporte de fondos de origen público y privado, con los alcances y limitaciones establecidos en la presente ley y su reglamentación en el marco de lo establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación.

Artículo 15°.- Objeto del FAVA. El objeto del FAVA es la adquisición y/o construcción de inmuebles destinados a vivienda en el marco de lo establecido por el Art. 10 de la presente ley, para satisfacer únicamente la oferta de alquiler permanente establecida en el Programa Sistema de Alquiler de Viviendas Públicas de la Ciudad de Buenos Aires creado por la presente ley.

Artículo 16°.- Recursos. El FAVA estará integrado por:

- Q. Los recursos provenientes de legados o donaciones y/o cualquier otro tipo de liberalidades;
- R. Los recursos asignados anualmente a través de las correspondientes leyes de presupuesto del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
- S. Los aportes o transferencias provenientes del Estado Nacional, y de sus organismos autárquicos y/o descentralizados;
- T. Los recursos obtenidos de los bienes subastados en concepto de herencias vacantes, en el marco de lo establecido por el Art. 13 de la Ley N° 52;
- U. Los fondos provenientes de personas humanas y/o jurídicas que decidan invertir en el FAVA;
- V. Las rentas de las operaciones realizadas con recursos del FAVA, así como los resultados por reintegros, intereses y sus accesorias de préstamos que se acuerden de conformidad a la presente Ley, y cualquier otro ingreso derivado de las actividades autorizadas al FAVA;
- W. Las rentas y frutos de los activos obtenidos de la operatoria principal del FAVA;
- X. Préstamos de bancos nacionales y organismos internacionales de crédito;
- Y. Las tierras y/o inmuebles que ceda el Gobierno de la Ciudad o Gobierno Nacional para el desarrollo y cumplimiento del objeto del FAVA;
- Z. El quince por ciento (15%) de lo recaudado en concepto de derechos de construcción;
- AA. El diez por ciento (10%) de los Gastos Tributarios estimados en el Presupuesto general de gastos y cálculos de los recursos de la Ciudad de Buenos Aires, para el período anual inmediatamente anterior al año vigente;
- BB. Todo otro recurso asignado para satisfacer los fines de la presente ley por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Artículo 17°.- Los recursos fideicomitidos integrantes del FAVA en ningún caso constituyen, ni serán considerados como recursos presupuestarios, impositivos o de cualquier otra naturaleza que ponga en riesgo el cumplimiento del fin al que están afectados, ni el modo u oportunidad en que se realice.

Los fondos integrados se depositarán en una cuenta especial creada por el fiduciario, quien actuará como agente financiero del mismo. Con los recursos del FAVA y, como parte integrante del mismo, la Autoridad de Aplicación podrá crear diferentes patrimonios de



afectación para lograr una mejor inversión, velocidad de ejecución de obras, asignación y administración de los fondos disponibles.



FUNDAMENTOS

Sra. Presidenta:

Durante este año, la realidad social y económica del país ha empujado a decenas de miles de familias a la pobreza. La Ciudad no ha estado exenta de esta realidad y uno de los ámbitos en donde esto se ha visto duramente reflejado, es en los crecientes problemas de acceso a la vivienda.

Con salarios licuados por la inflación, aumento del desempleo y la precarización laboral y valores de los alquileres que se dispararon sin ningún tipo de control, miles de trabajadores han tenido serios problemas de vivienda en la Ciudad. Esto no sólo se ha reflejado en el aumento de la población en barrios vulnerables, sino en el hacinamiento al que se han visto obligados a vivir quienes deben compartir alquiler con otras personas o familias, para poder llegar a cubrir sus costos.

A la par de esta realidad, la Ciudad de Buenos Aires no ha dejado de recibir un gran número de turistas extranjeros. Nada extraño, por ser una de las capitales más importantes del mundo. El problema que esto ha traído aparejado es que un gran número de propietarios han volcado sus propiedades al sistema de alquileres turísticos temporarios, disminuyendo así la oferta de alquileres para vivienda permanente y, al mismo tiempo, dolarizando el valor de los mismos y empujando para arriba los montos de los alquileres en general. Todo esto es el resultado de una clara falta de regulación por parte de Estado, la cual podría evitar que esto sucediera.

Pero sin dudas, una de las políticas que más ha afectado negativamente el acceso a la vivienda para la mayoría de las y los trabajadores, ha sido la especulación inmobiliaria y las políticas gubernamentales que favorecen la construcción indiscriminada pero sin ninguna política de acceso a las mismas. De esta manera, la Ciudad cada vez tiene más inmuebles pero menos propietarios, lo que implica que pocas manos están concentrando inmuebles y así nos encontramos con más casas sin gente y más gente sin casas.

Si algo ha reflejado sin tapujos esta línea política del Gobierno de la Ciudad, es el magro presupuesto destinado destinado a la construcción de viviendas por parte del Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC) para el 2025 y, peor aún, la sanción de las modificaciones al Código Urbanístico.

Hace años se dejó de lado la denominación de Código de Planeamiento Urbano y no fue algo antojadizo. Desde entonces, se viene construyendo un Código Urbanístico que tranquilamente podría fusionarse con el Código de Edificación. Las modificaciones votadas por esta Legislatura este año dan cuenta de ello. Primero, el Poder Ejecutivo envía un proyecto con modificaciones que, -argumenta- son propuestas surgidas a partir del entendimiento de que el Código sancionado en 2018 terminó yendo contra la identidad de los barrios y perjudicando en general a la Ciudad. Sin embargo, inmediatamente después de leerlo, cualquiera se da cuenta que, maquilladas como respuestas a reclamos vecinales, la mayoría de las modificaciones propuestas obedecen a seguir garantizando los grandes desarrollos inmobiliarios que poco tienen que ver con una política al servicio de revertir el creciente déficit habitacional de la Ciudad.

En paralelo al desarrollo de estos sucesos, la Ciudad continúa rematando mensualmente las propiedades que recibe como herencias vacantes o donaciones de particulares, beneficiando a la mafia de los remates y -principalmente- al mercado inmobiliario y sus especuladores. Del mismo modo que lo hace con edificios y tierras públicas, mientras gasta millones de pesos en alquileres para oficinas gubernamentales.



Para evitar que la Ciudad siga consolidando este perfil extractivista que concentra la propiedad del suelo en pocas manos y especula con la renta inmobiliaria a costa de que casi la mitad de su población viva en la incertidumbre de no tener un techo propio y destinando más del 50% de sus ingresos para pagar un alquiler, es que venimos a proponer la creación de un Sistema de Alquiler de Viviendas Públicas. Dotado de diversas propiedades -entre las que llegan como herencias vacantes, donaciones, las que se puedan adquirir o directamente construir-, este Sistema puede implicar un círculo virtuoso que genere recursos económicos para volcarse a la construcción y/o adquisición de viviendas por parte del Estado, fortaleciéndose año tras año. Con una política como esta y sostenida en el tiempo, Buenos Aires podría sumarse a la gran cantidad de grandes ciudades en el mundo que poseen un parque público de viviendas en alquiler.

Sin dudas, estamos proponiendo un sistema muy sólido que rápidamente podría autofinanciarse. Además, se convertiría en una herramienta que intervendría de manera progresiva en la regulación del mercado de alquileres y en garantizar el acceso a viviendas asequibles que, además, acompañe las trayectorias de vida de las y los trabajadores. La implementación de este Sistema permitirá a todos los beneficiarios lograr cierta estabilidad y certidumbre a corto y mediano plazo, para poder encarar un proyecto de vida que les permita pensar en estudiar, trabajar, proyectar una familia, dedicarse al arte o cualquier otra cosa que no sea vivir para trabajar y trabajar para vivir.

Por todo lo anteriormente expuesto, solicito la aprobación del presente proyecto.