

PROYECTO DE LEY

PROGRAMA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DESTINADAS A TRABAJADORES SINDICALMENTE ORGANIZADOS

Artículo 1. – OBJETO.

La presente Ley tendrá como objeto el fomento y la promoción de la vivienda única familiar destinada a trabajadores sindicalmente organizados.

Artículo 2. – DEFINICIONES.

A los fines de la presente Ley, los términos que a continuación se detallan serán utilizados en el sentido que aquí se definen:

BANCO: Banco de la Ciudad de Buenos Aires que proveerá financiamiento para la adquisición de la vivienda familiar.

BENEFICIARIOS: son los trabajadores activos o jubilados vitalicios sindicalmente organizados, incluyendo a los integrantes de su grupo familiar, cuya solicitud de adquisición de vivienda y otorgamiento de préstamo hayan sido aprobados por la organización sindical y el Banco de la Ciudad de Buenos Aires, respectivamente.

BENEFICIARIO DEL FIDEICOMISO: son los beneficiarios seleccionados para la obtención del préstamo y adquisición de la vivienda familiar.

COSTO DE CONSTRUCCIÓN: costo final y total de construcción de la vivienda.

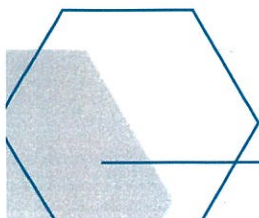
DIRECTOR DE OBRA: es el profesional que dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos medioambientales, de conformidad con el proyecto. El director de obra será designado por la organización sindical.

EMPRESA CONSTRUCTORA: es la persona jurídica encargada de llevar a cabo el proyecto. La empresa constructora será designada por la organización sindical.

ESCRIBANÍA: Escribanía General del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, responsable de toda la labor notarial alcanzada por esta Ley.

FIDEICOMISO: hay contrato de fideicomiso cuando una parte, llamada fiduciante, transmite o se compromete a transmitir la propiedad de bienes a otra persona denominada fiduciario, quien se obliga a ejercerla en beneficio de otra llamada beneficiario, que se designa en el contrato, y a transmitirla al cumplimiento de un plazo o condición al fideicomisario.

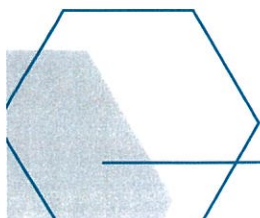
FIDUCIANTE: persona jurídica quien transmite la propiedad de bienes al fiduciario. Serán fiduciantes: la Organización Sindical que aportará los



terrenos sobre los cuales se construirán las viviendas objeto de esta Ley; el Banco de la Ciudad de Buenos Aires que aportará la suma de dinero equivalente al total de los créditos que otorgará a los fines de la financiación para la adquisición de las viviendas objeto de esta Ley, que representará el setenta por ciento del costo de la construcción; y el Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires, que aportará la subvención equivalente al treinta por ciento del costo de la vivienda respectiva.

FIDUCIARIO: persona jurídica encargada del fideicomiso y de la propiedad de los bienes que lo integran, en beneficio de un tercero.

GRUPO FAMILIAR: alcanza a los familiares de primer y segundo grado de consanguinidad, quedando abarcados: el trabajador activo o jubilado y su cónyuge o unido convivencialmente o conviviente con certificado de convivencia, el padre/madre del trabajador activo o jubilado, los hijos del trabajador activo o jubilado, los abuelos del trabajador activo o jubilado, los hermanos del trabajador activo o jubilado y los nietos del trabajador activo o jubilado.



INSPECCIÓN DE OBRA: es la fiscalización de la misma que se lleva a cabo por profesional idóneo desde el inicio, durante su ejecución y al finalizar la obra. El inspector verifica el cumplimiento de las normas, procedimientos y técnicas constructivas, con la finalidad de avalar que el proceso de construcción del proyecto se ejecute adecuadamente.

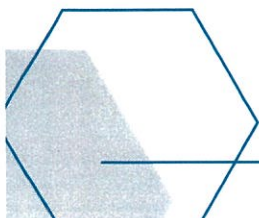
INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES: organismo responsable de llevar adelante la política habitacional de la Ciudad de Buenos Aires.

ORGANIZACIONES SINDICALES: son los sujetos de conformación colectiva de primer y segundo grado que representan los intereses de los trabajadores.

PROYECTO DE OBRA: conjunto de documentos elaborados por profesional idóneo con las especificaciones necesarias para la realización de la obra, organización de medios, personas, materiales y métodos de construcción.

REGISTRO INMOBILIARIO: registro de la propiedad inmueble.

TRABAJADOR SINDICALIZADO: trabajador activo aportante a una organización sindical o jubilado vitalicio de organización sindical, con domicilio o prestación de trabajo dentro del ámbito de la Ciudad de Buenos Aires.



VIVIENDA: vivienda familiar, individual o colectiva, objeto de la presente Ley.

Artículo 3. – ÁMBITO DE APLICACIÓN.

La presente Ley se aplicará para la construcción de viviendas familiares individuales y colectivas dentro del ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, para trabajadores sindicalizados. Mediante convenios especiales podrá extenderse al Área Metropolitana de Buenos Aires.

Artículo 4. – SUJETOS INTERVINIENTES.

Serán parte integrante del Programa para la Construcción de Viviendas Destinadas a Trabajadores Sindicalmente Organizados:

- 4.1. Organizaciones sindicales
- 4.2. Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires
- 4.3. Banco de la Ciudad de Buenos Aires
- 4.4. Beneficiarios

Artículo 5. – DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS SUJETOS INTERVINIENTES.

a. DE LAS ORGANIZACIONES SINDICALES.

1. Donarán los terrenos sobre los que se construirán las viviendas, los que se encontrarán dentro del ámbito de la Ciudad Autónoma
2. de Buenos Aires, salvo que por convenios especiales se extienda la construcción de viviendas al Área Metropolitana de Buenos Aires.
3. El terreno sobre el cual se construirán las viviendas será aportado por la organización sindical al fideicomiso, en su carácter de fiduciante.
4. Presentará al Instituto de la Vivienda y al Banco de la Ciudad de Buenos Aires el proyecto destinado a la construcción de las viviendas alcanzadas por la presente Ley.
5. Propondrá el listado de beneficiarios que se postularán para la obtención del crédito bancario, destinado a la adquisición de la vivienda.
6. Contratará y controlará a la empresa constructora que será la responsable de llevar adelante el proyecto de obra.
7. Contratará al profesional idóneo responsable de la dirección de obra.
8. Será el responsable del pago de los honorarios y gastos que genere la elaboración y ejecución del proyecto y dirección de obra, con los fondos del fideicomiso que vaya liberando el fiduciario en función de los avances de obra que se certifiquen.

b. INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

1. Subsidiará a los beneficiarios que resulten compradores de las viviendas por un valor equivalente al treinta por ciento del costo de la construcción de la vivienda.
2. Aportará los importes subsidiados al fideicomiso, en el carácter de fiduciante.
3. Analizará y aprobará el proyecto destinado a la construcción de las viviendas alcanzadas por la presente Ley.
4. Participará junto al Banco de la Ciudad de Buenos Aires en la aprobación de los certificados de obra.

c. BANCO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

1. Constituirá un contrato de fideicomiso designando al fiduciario.
2. Aportará al fideicomiso en su carácter de fiduciante, los importes correspondientes a los créditos que otorgará a los beneficiarios.
3. Otorgará a los beneficiarios un préstamo hipotecario equivalente al setenta por ciento del costo de la construcción de la vivienda.
4. El préstamo hipotecario que otorgará a los beneficiarios se ajustará como mínimo a las siguientes condiciones:

- 4.1. Plazo de otorgamiento: 30 años.
- 4.2. Saldos actualizables conforme el aumento de salarios que beneficie a cada organización sindical.
- 4.3. Garantizado con derecho real de hipoteca en primer grado.
5. Calificará a los beneficiarios que se postulen para la obtención del préstamo destinado a la adquisición de las viviendas contempladas en la presente Ley.
6. Participará junto al Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires en la aprobación de los certificados de obra.
7. Autorizará los pagos contra la presentación de la documentación requerida relativa a los certificados de obra en relación a la etapa que corresponda.

d. BENEFICIARIOS

1. Finalizada la construcción de la vivienda, al momento de obtener la escritura de titularidad de dominio del inmueble, otorgarán al Banco -en garantía del crédito recibido por éste-, derecho real de hipoteca en primer grado.
2. Pagarán el crédito hipotecario otorgado por el Banco.
3. Se constituirán en beneficiarios del fideicomiso por la cuota parte correspondiente.

4. Accederán a la titularidad de su vivienda una vez culminada su construcción.

Artículo 6. – DE LAS VIVIENDAS.

Las viviendas contempladas en esta Ley:

- 6.1. Serán individuales o colectivas.
- 6.2. Se entregarán mediando certificado aprobado de final de obra.
- 6.3. Contarán con todos los servicios debidamente aprobados y habilitados. A modo de ejemplo, se enumeran los siguientes: agua potable, cloaca o pozo absorbente, energía eléctrica, gas, cordón cuneta y enripiado.
- 6.4. Para el caso de las viviendas colectivas, a los fines de la división jurídica del edificio, el administrador fiduciario redactará el reglamento de propiedad horizontal, el cual se inscribirá debidamente en el registro inmobiliario, por cuanto integrará el título de propiedad de la vivienda adquirida por el beneficiario.

Artículo 7.- DEL TÍTULO DE PROPIEDAD.

- a) Los beneficiarios suscribirán la escritura de dominio una vez que la vivienda cuente con certificado final de obra aprobado por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires y el Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires.
- b) El reglamento de propiedad horizontal, para el caso de viviendas colectivas, se integra al título de propiedad de la vivienda y se entregará en el momento de la suscripción de la escritura respectiva.
- c) Por la misma escritura de titularidad de dominio se constituirá derecho real de hipoteca a favor del Banco de la Ciudad de Buenos Aires por el término que dure el préstamo hipotecario por éste otorgado.
- d) Cancelada la totalidad del préstamo hipotecario y saldados los gastos y honorarios que se hubieren generado en relación al mismo, se procederá a la cancelación del gravamen.
- e) El reglamento de propiedad horizontal -en el caso de viviendas colectivas-, la escritura de titularidad de dominio y la constitución y levantamiento de la hipoteca que grave la vivienda, se realizarán con la intervención de la Escribanía General de la Ciudad de Buenos Aires.

Artículo 8.- DE LAS ASOCIACIONES MUTUALES Y COOPERATIVAS.

8.1. Las asociaciones mutuales constituidas conforme la Ley Orgánica de Mutuales N°20.321 y las entidades cooperativas constituidas conforme la Ley Orgánica de Cooperativas N°20.337 que se encuentren debidamente inscriptas en el Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social podrán constituirse en *sujetos intervinientes* en los términos del art. 4 esta ley.

8.2. A los fines de ser considerados *sujetos intervinientes*, las asociaciones mutuales y entidades cooperativas deberán acreditar titularidad de dominio sobre los terrenos en los que propongan desarrollar el proyecto destinado a la construcción de viviendas conforme los términos de esta Ley.

8.3. Si las asociaciones mutuales y las entidades cooperativas son consideradas *sujetos intervinientes*, serán *beneficiarios* en los términos de esta Ley únicamente las personas humanas que sean socios activos de las asociaciones mutuales y los asociados de las cooperativas, incluyendo a los integrantes de su grupo familiar.

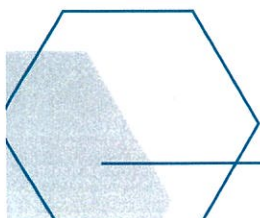
Artículo 9.- IMPUESTO DE SELLOS. EXENCIÓN.

El contrato de fideicomiso, al que hace referencia el Artículo 5 de la presente Ley, y las escrituras públicas por las que se otorgue el dominio

de las propiedades a los beneficiarios, se encuentra exento del Impuesto de Sellos.

Artículo 10.- El Poder Ejecutivo reglamentará la presente Ley en el término de 60 días.

Artículo 11.- Comuníquese al Poder Ejecutivo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

La vivienda es un indicador básico del bienestar de la población, y un derecho que todos tenemos, fundamental para la vida y para la célula primigenia de la sociedad: la familia.

Ya la Constitución Nacional de 1853, en su reforma de 1957, protegía el derecho de acceso a la vivienda digna al consagrar en el art. 14 bis que "... la ley establecerá ... el acceso a una vivienda digna".

Introducida la reforma constitucional de 1994, el derecho de acceso a la vivienda digna se robustece como consecuencia de la incorporación de los tratados de derechos humanos a nuestra Carta Magna, dándoles así jerarquía constitucional (CN, art. 75 inc. 22). En consecuencia, el art. 14 bis debe interpretarse y aplicarse en conjunción con los tratados internacionales de jerarquía constitucional entre los que se encuentran la Declaración Universal de los Derechos Humanos (art. 25, inc. 1), el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (art. 11.1), la Declaración Americana de Derechos Humanos (art. 11) y la Declaración Americana de Derechos y Deberes del Hombre (art. XI).

El art. 14 bis in fine de la Constitución Nacional contempla la protección de la familia que se relaciona de manera inseparable con el acceso a una vivienda digna. El derecho de acceso a la vivienda digna

obliga al Estado a procurar mediante políticas diversas que todos los hombres puedan obtener un ámbito donde vivir decorosamente.¹

Asimismo, como complemento interpretativo de estas normas no debemos perder de vista las Observaciones Generales emitidas por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas.

La Observación General N°4, de 1991, sostiene que “En opinión del Comité, el derecho a la vivienda no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo que lo equipare, por ejemplo, con el cobijo que resulta del mero hecho de tener un tejado por encima de la cabeza o lo considere exclusivamente como una comodidad. Debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte.”. Y agrega: “... b) *Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura*. Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición.

Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deberían tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable, a energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado,

¹ Tratado elemental de derecho constitucional argentino, Tomo I, Bidart Campos, Germán, Ediar, 1992, p. 437.

instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia.”

En el ámbito local, la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires garantiza a través del art. 20 el derecho a la salud integral que está directamente vinculado con la satisfacción de necesidades de alimentación, vivienda, trabajo, educación, vestido, cultura y ambiente. Y el art. 31 del mismo cuerpo legal postula que: “La Ciudad reconoce el derecho a una vivienda digna y a un hábitat adecuado. Para ello: 1. Resuelve progresivamente el déficit habitacional, de infraestructura y servicios, dando prioridad a las personas de los sectores de pobreza crítica y con necesidades especiales de escasos recursos. 2. Auspicia la incorporación de los inmuebles ociosos, promueve los planes autogestionados, la integración urbanística y social de los pobladores marginados, la recuperación de las viviendas precarias y la regularización dominial y catastral, con criterios de radicación definitiva. 3. Regula los establecimientos que brindan alojamiento temporario, cuidando excluir los que encubran locaciones”.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha puesto de manifiesto lo que estipula en materia de vivienda el art. 31 de la constitución porteña, el que contempla en sus disposiciones un amplísimo reconocimiento de este derecho, con claros deberes a cargo del Estado

con el objeto de asegurar la progresividad de su reconocimiento a través de la puesta en marcha de políticas especiales. ²

En el año 2011, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas emitió sus Observaciones Finales sobre la Argentina³ concluyendo que:

- a) “reitera su preocupación por el persistente déficit de vivienda en el Estado parte”, expresado en el “desfase entre las necesidades de grandes sectores de la sociedad y la oferta de alojamiento adecuado y asequible”;
- b) Critica la “inexistencia de datos analíticos oficiales fiables a este respecto”;
- c) Subraya que “la especulación con la tierra, la propiedad inmobiliaria y la construcción” crea “dificultades de acceso a la vivienda para la población de ingresos medios y bajos”. ⁴

² El acceso a la vivienda digna en un fallo de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, Daniel Sabsay, *pensar en derecho*, p.273.

³ <http://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2012/8770.pdf?view=1>

⁴ Un techo razonable: el derecho a la vivienda en un fallo de la Corte Suprema Argentina, Horacio Javier Etchichury, *Estudios Constitucionales*, Año 11, Nº 2, Chile, 2013, p. 737-768.

Cabe recordar que la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha definido al Comité como “intérprete autorizado” del PDESC; las elaboraciones del Comité integran las condiciones de vigencia del Pacto (conf. “Q. C., S.Y. c/Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires s/Amparo”).

5

La Ciudad de Buenos Aires no queda exenta de las deficiencias advertidas por el Comité, las cuales pretenden, al menos, ser morigeradas por medio de esta Ley.

La escasez relativa de recursos le impide a la Ciudad dar respuesta cabal a las necesidades habitacionales que crecen día a día. La situación de emergencia habitacional ha sido reconocida, incluso normativamente por la Ciudad de Buenos Aires por medio de la Ley 1408, prorrogada por la Ley 2472 hasta el año 2010 y nuevamente prorrogada hasta el año 2013 aunque por decreto N°038/011 el GCBA vetó la última decisión de la Legislatura que prorrogaba la Ley de Emergencia Habitacional. Este veto no puede ser leído como la superación del problema habitacional.

Es así que, mediante la adopción de medidas superadoras del estado actual de la cuestión, se persigue amortiguar el déficit habitacional y dar

⁵ <https://www.cij.gov.ar/nota-9003-Derecho-a-la-vivienda--la-Corte-ordeno-a-la-Ciudad-poner-fin-a-la-situacion-de-calle-de-una-madre-y-su-hijo-discapacitado.html>

respuesta –al menos- a un sector de la población que procura por su vivienda propia y digna.

A través del presente proyecto de Ley se persigue, entre otras finalidades, colaborar con el Estado local para evitar su responsabilidad internacional por realizar acciones contrarias a lo que prescriben los tratados u omitir la toma de decisiones que permitan que sus disposiciones sean operativas.⁶

Cabe recordar que el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires ha sostenido que de conformidad con “el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, los Estados parte no están obligados a proporcionar vivienda a cualquier habitante de su país que adolezca de esa necesidad. Su deber se concreta en fijar programas y condiciones de acceso a una vivienda, dentro de las posibilidades que sus capacidades económicas les permitan, conforme el aprovechamiento máximo de los recursos presupuestarios disponibles. A su vez, el Pacto impone una obligación de progresividad. Ello significa que los países signatarios deberán adoptar medidas que demuestren un avance en las políticas públicas destinadas a garantizar plenamente los derechos allí reconocidos”.⁷

⁶ El acceso a la vivienda digna en un fallo de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, Daniel Sabsay, pensar en Derecho, p. 266.

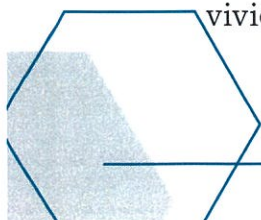
⁷ TSJC, en autos “Q.C., S.Y. c/Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires s/amparo”.

Por su lado, la Corte Suprema de Justicia de la Nación (CSJN) ha manifestado que la primera característica de los derechos y deberes en materia de vivienda es que no son meras declaraciones, sino normas jurídicas operativas con vocación de efectividad. Así, la CSJN ha sostenido que la Constitución Nacional en cuanto norma jurídica reconoce derechos humanos para que éstos resulten efectivos y no ilusorios, pues el llamado a reglamentarlos no puede obrar con otra finalidad que no sea la de darles todo el contenido que aquélla les asigne.

Precisamente por ello, toda norma que debe “garantizar el pleno goce y ejercicio de los derechos reconocidos por esta Constitución y por los tratados internacionales vigentes sobre derechos humanos”, debe “mucho más que abstenerse sencillamente de adoptar medidas que pudieran tener repercusiones negativas”, según indica en su Observación General N°5 el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

De manera que así como el Estado se ocupa de la salud, seguridad o educación, como obligaciones irrenunciables, también debe arbitrar los recursos para que la población tenga acceso a la vivienda.

Por todo lo expuesto, presento este proyecto de Ley para dar solución al tema de la vivienda a un gran número de familias, en particular de trabajadores sindicalmente organizados, que hoy no tienen los medios para adquirirlas, dado que la relación entre el precio de las viviendas y los salarios de los trabajadores hace inviable para la mayoría



de ellos tomar los créditos vigentes. En principio porque la cuota mensual que deben abonar les resulta inalcanzable. El acceso al crédito para la compra se vuelve una posibilidad sólo para segmentos poblacionales con alto poder adquisitivo. Al mes de septiembre de 2018 –y de acuerdo a las líneas crediticias disponibles por bancos públicos y privados, como por estudios realizados por medios especializados- se requiere un ingreso cercano a los \$90.000 mensuales para obtener un monto suficiente para la adquisición de 50 mts² en la Ciudad de Buenos Aires. Asimismo, el ahorro previo para solicitar el crédito supera el millón de pesos. De acuerdo a los cálculos del sitio Reporte Inmobiliario⁸, **actualmente se requiere más del doble de ingresos para comprar el mismo departamento que un año atrás con un crédito hipotecario del Banco de la Nación Argentina.** Es necesario proveer alternativas plausibles para modificar esta situación, teniendo en cuenta la realidad.

La Argentina está entre los países más sindicalizados del mundo, por debajo sólo de Austria, Suecia e Italia. Y es precisamente este segmento de los trabajadores, que aporta a la sociedad su esfuerzo continuo y organizadamente y cuyas demandas no alcanzan a ser cubiertas con las políticas públicas vigentes, a quienes está dirigida esta ley.

⁸ <http://www.reporteinmobiliario.com.ar/nuke/article3555-valores-creditos-alquileres-y-dolarizacion.html>

Lo que se propone es acercar los extremos, costos y medios para afrontarlos, para que la mayoría de los trabajadores sindicalizados pueda acceder a viviendas adecuadas, dignas y propias.

Comenzando por los terrenos, estableciéndose que serán donados por los sindicatos; quienes deberán ocuparse además de proyectar y construir las viviendas para sus afiliados. Se evitarán así importantes costos a solventar, el precio del terreno y los beneficios del vendedor inmobiliario en el caso que se adquiriera el edificio ya construido.

Asimismo, la posibilidad de –mediante convenios- extender el ámbito de aplicación al Área Metropolitana amplía el horizonte respecto a la disponibilidad de terrenos para los proyectos, alineándose asimismo con crédito vigentes del Banco Ciudad de Buenos Aires (Hipotecario Primera Casa BA, Hipotecario Primera Casa BA UVA, Hipotecario Ciudad Vivienda) que habilitan como destino cualquier jurisdicción donde el Banco tiene presencia.

El hecho de que el proyecto y la construcción estén a cargo de los sindicatos –con la participación del Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires y del Banco de la Ciudad de Buenos Aires-, garantiza también la calidad de las viviendas, que serán diseñadas y controladas por los propios beneficiarios.

Para arribar finalmente a importes accesibles, el Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires complementaría el proyecto



otorgando una subvención del 30% del costo neto de la construcción. Adecuándose así la proporción entre la cuota del crédito y los ingresos del grupo familiar, haciéndose viable incorporar, con esta operatoria, a una cantidad sustantiva de trabajadores, hoy imposibilitados de acceder a la vivienda propia.

Restaría hacerlo sustentable en el tiempo, ya que el sistema que se está aplicando para la actualización de los saldos es el índice UVA (relación entre el índice del costo de la construcción correspondiente a cada uno de los períodos de pago y el inicial), que si bien a la larga converge con la variación de los salarios, suele desfasarse transitoriamente –como fue señalado anteriormente-, dejando inerme al deudor frente a las obligaciones contraídas al discontinuar los pagos de las obligaciones asumidas. Esta ley plantea la solución de tal conflicto de intereses, disponiendo la actualización de las cuotas en función del aumento de los salarios del gremio de que se trate, en lugar del UVA.

Esta posibilidad de acceder a la vivienda que se les abre a los trabajadores sindicalizados, constituirá un factor de gran peso que se suma a todos los demás beneficios obtenidos por el trabajo formal, versus el trabajo no registrado. Un factor que también es preocupación permanente de los legisladores.

Desde el punto de vista material, la ejecución de una obra genera ocupación, incorpora a más personas al consumo y provee nuevos

impuestos al Estado. En definitiva, la suma de todos los beneficios económicos supera a la inversión solicitada para subvencionar una parte del costo de la misma.

En cuanto al impuesto de sellos que grava el contrato de fideicomiso y las escrituras públicas por las que se otorgue la titularidad de las viviendas a los beneficiarios de esta Ley, se propugna su exención atento el efecto negativo que el mismo produce sobre dichas operaciones. El impuesto de sellos provoca un encarecimiento del presente programa, a saber: al inicio, momento en que se constituye el fideicomiso que se conformará con los aportes de las organizaciones sociales, del Instituto de la Vivienda de Ciudad y del Banco de la Ciudad de Buenos Aires; y, al finalizar, al escriturarse las viviendas a favor de los beneficiarios.

La propiciada exención del impuesto de sellos es una medida que acompaña el carácter social del presente proyecto y amortigua los gastos a cargo de los beneficiarios.

Nuestro deber como legisladores es crear herramientas y apoyar políticas que brinden soluciones a todos los problemas de la sociedad que representamos; en particular aquellos esenciales, como la vivienda.

Por todo lo expuesto, solicito el acompañamiento de la presente norma.



Dr. Claudio D. Presman
Presidente
Consejo Económico y Social
de la Ciudad de Buenos Aires

