

Proyecto de Ley

Art 1º.- Autorízase al Poder Ejecutivo a constituir un Fondo Fiduciario en la órbita del Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires (IVC) conformado mediante el aporte de fondos públicos y privados, con los alcances y limitaciones establecidos en la presente ley y su reglamentación en el marco de la regulación al respecto que plantea el Código Civil y Comercial de la Nación.

Art 2º.- Objeto: el Fondo Fiduciario y los fideicomisos que en el marco del mismo se establezcan, tendrán por objeto la construcción y compra de unidades de vivienda para satisfacer únicamente la oferta de alquiler permanente en la Ciudad de Buenos Aires, estimulando e incentivando la participación público-privada, en las formas y condiciones que establezca la presente ley. El Fondo podrá establecer la cantidad de fideicomisos que se requieran de acuerdo a los proyectos y desarrollos urbanísticos que se desarrollen, apuntando a generar oferta en cada una de las Comunas de la Ciudad de Buenos Aires.

Art 3º.- La Autoridad de Aplicación de la presente ley es el Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC) o el organismo que en el futuro lo reemplace.

Art 4º.- Créase el Sistema de Vivienda de Alquiler de la Ciudad de Buenos Aires (SI VIDA BAIREs) en el marco del Instituto de la Vivienda (IVC) dentro del cual se inscribirán las operatorias desarrolladas dentro del Fondo Fiduciario constituido en el Artículo 1º de la presente ley.

Art. 5º.- Recursos: El Fondo Fiduciario estará integrado por:

- a) Los recursos que anualmente se asignen a través de las correspondientes leyes de presupuesto del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
- b) Los aportes o transferencias provenientes del Estado Nacional, y de sus organismos autárquicos y/o descentralizados;
- c) Los provenientes de legados o donaciones y/o cualquier otro tipo de liberalidades;
- d) Los fondos provenientes de personas humanas o jurídicas que decidan invertir en el mismo;
- e) Las rentas de las operaciones realizadas con recursos del Fondo Fiduciario, 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 mismo;
- f) Las rentas y frutos de los activos obtenidos de la operatoria principal del Fondo Fiduciario;
- g) Préstamos de bancos nacionales y organismos internacionales de crédito.
- h) Las tierras y/o inmuebles que ceda el Gobierno de la Ciudad o Gobierno Nacional para el desarrollo de edificios de viviendas de alquiler;
- i) El espacio aéreo que cedan o vendan en calidad de capacidad constructiva remanente propietarios mediante convenios urbanísticos con el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires para la construcción exclusiva de viviendas en alquiler.
- j) El diez por ciento (10%) de lo recaudado en concepto de derechos de construcción.
- k) Todo otro recurso asignado para satisfacer los fines de la presente Ley por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- l) El cinco por ciento (5%) de los resultados no asignados en cada ejercicio contable del Banco Ciudad, en el marco del artículo 45, inciso d de la Carta Orgánica del Banco. Esta asignación deberá ser integrada anualmente hasta la finalización del fideicomiso.
- m) El veinte por ciento (20%) del resultado financiero anual, en caso de ser positivo, del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Esta asignación deberá ser integrada anualmente hasta la finalización del fideicomiso.

- n) Las viviendas que encuentren en condiciones de ser habitadas y correspondan a herencias vacantes definidas según la Ley N° 52 y modificatorias (Régimen de Herencias Vacantes)
- ñ) Líneas de crédito a tasa preferencial por parte del Banco de la Ciudad en virtud del Artículo 8 de su Carta Orgánica.
- o) Bienes decomisados por la justicia en el marco de actividades ilegales.

Art 6º.- Modifíquese el Artículo 12º de la Ley N° 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 incorporarse al fondo creado 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 Ministerio de Educación o el Instituto de la Vivienda por solicitud del Fondo Fiduciario correspondiente al “Programa Sistema de Vivienda de Alquiler de la Ciudad de Buenos Aires” podrá solicitar que un bien particular que componga la herencia reputada vacante no sea subastado, para ser destinado a su área de competencia. Para ello, el Procurador General deberá dar vista al Ministerio de Educación y el Instituto de la Vivienda de los bienes reputados como herencia vacante, el primer día hábil posterior desde la reputación de la misma.

Art.7º.- Los recursos fideicomitidos que formarán parte del Fondo Fiduciario 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 Fondo Fiduciario 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.

Art. 8º.- Usuarios. Se considerarán usuarios de las unidades de vivienda construidas por la operatoria que crea la presente ley aquellas personas humanas mayores de 18 años que no tengan ingresos individuales superiores a 8 (OCHO) salarios mínimos vital y móvil, o familiares superiores a 10 (DIEZ) salarios mínimos vital y móvil, hayan residido durante los últimos dos (2) años en la Ciudad de Buenos Aires y no ejerzan derechos reales sobre ningún bien inmueble en el país.

Art. 9º.- El precio a abonar por parte de los usuarios deberá tener un carácter promocional, siendo, por lo menos, un 20% menor al precio de mercado establecido por la Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad, según cantidad de ambientes y barrio de emplazamiento de la vivienda de referencia.

Art. 10º.- Los contratos de alquiler a celebrarse deberán tener una duración de 3 años, pudiendo actualizarse cada 6 meses en base a la evolución del índice de salarios de los trabajadores del sector público publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Art. 11º.- El Instituto de la Vivienda (IVC) se encuentra autorizado a la hora de renovar los contratos a fijar el precio inicial del alquiler respetando lo establecido en el Artículo 9º de la presente ley.

Art. 12º.- La autoridad de aplicación garantizará que sean aceptadas como garantía por parte de los locatarios en los contratos de alquiler a celebrarse recibos de sueldo, garantías bancarias, tal cual lo establece la Ley 3720 o seguros de caución. En ningún caso, será obligatoria la presentación de inmuebles en concepto de garantía.

Art. 13º.- En situaciones de violencia de género, de acuerdo a la Ley N° 26.485 que en su artículo 26º, inciso b2 y b3, establece la exclusión de la parte agresora de la residencia común, a los efectos de la presente normativa, se establecen las mismas disposiciones para la vivienda

de alquiler incorporada en el marco de la presente Ley. Los contratos de locación cuya titularidad esté a nombre de la parte agresora se podrán modificar a pedido de la víctima.

Art. 14°.- Registro de proveedores de construcción. Toda persona humana o jurídica que lleve adelante la construcción de las unidades de vivienda que forman parte de la presente Ley deberá registrarse en el Registro de Proveedores de Construcción para el Desarrollo de Viviendas en Alquiler.

Art. 15°.- Empresas constructoras. Características: podrán formar parte de la operatoria creada por la presente ley empresas constructoras pequeñas y medianas con fines de lucro y cooperativas que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Hayan cumplido por lo menos TRES (3) ejercicios contables de existencia de la misma.
- b) Hayan tenido no más de CIENTO VEINTE (120) empleados o socios durante el último año.
- c) Su patrimonio neto no deberá ser superior al equivalente a 1500 (MIL QUINIENTOS) metros cuadrados del costo de construcción en esta unidad de medida publicado por el Instituto de Estadísticas y Censos al momento de inscribirse en el Registro de Proveedores de Construcción para el Desarrollo de Viviendas en Alquiler.

Art 16°.- Contrato de fideicomisos. Suscripción. Los contratos de fideicomisos serán suscriptos entre la Autoridad de Aplicación, como Fiduciario, las personas humanas de carácter privado, (Fiduciantes A) o personas jurídicas (Fiduciantes B) que decidan invertir en el Programa SI VIDA BAIREs.

Al momento de celebrar los contratos de fideicomisos correspondientes, el/los fiduciantes A y B no deberán registrar deuda exigible ante la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP).

Art 17°.- Las personas humanas que participen como fiduciantes A deberán ser mayores de 18 años, tener más de 2 (DOS) años de residencia en el país y no podrán tener un patrimonio superior al establecido por la reglamentación de la presente. Asimismo, no podrán integrar al Fondo Fiduciario un monto superior al equivalente en pesos argentinos de diez mil (10.000) dólares estadounidenses.

Art 18.- Sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 15°, se aceptarán operatorias de proyecto, inversión y construcción a personas jurídicas que tengan permitido en su objeto social la operatoria y que su patrimonio neto no supere los 5000 (CINCO MIL) metros cuadrados del costo de construcción en esta unidad de medida publicado por el Instituto de Estadísticas y Censos. La empresa podrá enajenar a sus favor hasta un 25 % de las unidades habitacionales a construir, debiendo ceder las restantes al Fideicomiso.

Art 19°.- A los fines de agilizar la operatoria el fideicomiso podrá adquirir unidades de vivienda llave en mano según las siguientes condiciones:

- a) Las viviendas adquiridas no podrán superar el 20% del total de las unidades de vivienda del fideicomiso.
- b) Se deberá priorizar la compra de las mismas en la zona de Desarrollo Prioritario Sur establecida por el Código Urbanístico.
- c) No podrán comprarse durante el mismo ejercicio económico más de 20 viviendas por cada uno de los barrios, tal como se encuentran representados por la Ley 1777. En caso de ser un proyecto de vivienda colectiva que exceda este límite podrá ejecutar la compra hasta un límite de 40 unidades.
- d) Se priorizará la compra de, por lo menos, 10 viviendas en modalidad de propiedad horizontal, evitándose la compra de unidades de vivienda individuales, excepto en caso que las mismas sean utilizadas para desarrollar proyectos de construcción de vivienda colectiva en el marco del Programa “SI VIDA BAIREs”.
- e) Se priorizará la compra de edificios con obras paralizadas cuyas estructuras se encuentren conservadas y se encuentren en condiciones legales de ser adquiridos.

- f) El precio a abonar por parte del fideicomiso deberá ser, por lo menos, 5% menor al metro cuadrado, según tipo de edificación, establecido por el Instituto de Estadísticas y Censos para cada uno de los barrios.

Art 20°.- Comité Ejecutivo. La dirección del Fondo Fiduciario estará a cargo de un Comité Ejecutivo, integrado por representantes a designar por los Fiduciantes y presidido por la Autoridad de Aplicación, quien tendrá derecho a veto sobre las decisiones del mismo. Este comité tendrá competencia para realizar el análisis y definir la elegibilidad de los usuarios a los que se proveerá una solución habitacional de acuerdo a los criterios consagrados en la presente ley.

Art 21°.- Consejo Asesor Técnico. El Comité Ejecutivo designará un Consejo Asesor Técnico que intervendrá en la evaluación y preselección de los usuarios para los fines previamente mencionados, la formulación de los proyectos arquitectónicos, la localización de los mismos y el análisis financiero de sustentabilidad de la operatoria. Para la elección de los miembros se deberá tener en cuenta su idoneidad y trayectoria en cuestiones referentes a la planificación urbana y vivienda, así como también, su imparcialidad y ausencia de intereses pecuniarios en ese sector de la economía, conforme lo determine la reglamentación.

Art 22°.- Luego de transcurridos 15 años ininterrumpidos de pertenecer al Programa SI VIDA BAIREs las unidades de vivienda podrán ser enajenadas, teniendo prioridad para su adquisición los usuarios que hayan pertenecido durante, al menos un período contractual, al mismo. La Autoridad de Aplicación podrá convenir con el Banco Ciudad Líneas de Crédito Hipotecario a tasa diferencial a los fines que los usuarios adquieran las viviendas de referencia.

Art 23°.- Plazo. El Fondo Fiduciario tendrá un plazo máximo de TREINTA (30) años a partir de su conformación. Una vez transcurrido este plazo, los inmuebles que se hayan desarrollado dentro la operatoria, y no se encuentren contemplados en el Artículo 22° de la presente Ley, pasarán a formar parte del Banco de Inmuebles del Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires, debiendo ser afectados a operatorias de alquiler promocional o asequible u otros programas del organismo.

Art 24°.- Fiscalización. Los fiduciantes tendrán derechos de fiscalización de la explotación de los fideicomisos y del destino de los fondos, a través del Comité Ejecutivo y Consejo Asesor, según se establezca en los Contratos de Fideicomisos. Asimismo, el Comité Ejecutivo remitirá al Poder Ejecutivo y a la Legislatura de la Ciudad un informe de rendición de cuentas cuatrimestral.

Art 25°.- Exenciones impositivas a la operación del Fondo Fiduciario. Exímase al Fondo Fiduciario, a los fideicomisos que en el marco del mismo se establezcan, y al fiduciario en sus operaciones directamente relacionadas, del impuesto sobre los Ingresos Brutos e impuesto de sellos.

Asimismo, exímase del pago de la tasa por servicio de verificación de obra, el Impuesto inmobiliario, y la tasa retributiva de los servicios de alumbrado, barrido y limpieza, a los inmuebles construidos a partir de la operatoria durante la existencia del mismo.

Art 26°.- Incentivos fiscales a los fiduciantes A y B que integren el Fondo Fiduciario. Las personas humanas y personas jurídicas, podrán computar como pago a cuenta del Impuesto sobre los Ingresos Brutos, en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, según corresponda:

1. El 25% del monto que hubieren aportado al Fondo Fiduciario al momento de la constitución del mismo; y/o
2. El 25% del/de los monto/s que hubieren aportado al Fondo Fiduciario con posterioridad a su constitución.

A los contribuyentes que se constituyan como fiduciantes A y B, se les reconocerá el crédito fiscal indicado en el primer párrafo, hasta el límite del diez por ciento (10%) del impuesto determinado sobre los Ingresos Brutos que deberá detallar, al menos, el desempeño financiero y universo alcanzado por los instrumentos de financiamiento creados en el

presente capítulo. La reglamentación de la presente ley podrá establecer demás elementos a ser incluidos en la rendición de cuentas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, del ejercicio fiscal anual anterior al aporte. La Administración General de Ingresos Públicos (AGIP) determinará en la reglamentación los topes aplicables, el procedimiento y las formalidades necesarias para la instrumentación de dicha imputación. El cupo fiscal anual destinado a este beneficio será determinado en la Ley de Presupuesto.

En ambos casos, el pago a cuenta efectivamente aplicado será considerado como una devolución parcial del capital invertido, por lo cual se exime al Fondo Fiduciario de reintegrar dichos montos al momento del rescate del mismo por parte de los fiduciantes, sin perjuicio de los intereses a pagar estos por el monto total suscrito previo a la deducción de pago del impuesto a los ingresos brutos.

Art 27°.- Créditos Hipotecarios. Aquellos fiduciantes A que no posean vivienda única podrán computar los fondos aportados al mismo como adelanto de cuotas de préstamos hipotecarios del Banco de la Ciudad de Buenos Aires, otorgándosele prioridad sobre demanda general, y una tasa de interés subsidiada para la devolución del mismo.

El adelanto de dichas cuotas de préstamos hipotecarios será considerado como una devolución parcial del capital invertido, por lo cual se exime al Fondo Fiduciario de reintegrar dichos montos al momento del rescate del mismo por parte de los fiduciantes A, sin perjuicio de los intereses a pagar por el monto total suscrito previo a la utilización del adelanto de cuota de préstamos hipotecarios.

Art. 28°.- Otros beneficios. El Gobierno de la Ciudad facilitará con celeridad los trámites, habilitaciones y permisos para la construcción de los nuevos inmuebles en el marco de los proyectos llevados adelante por las operatorias citas en la presente Ley.

Art. 29°.- Control Institucional. El Fondo Fiduciario – Programa SI VIDA BAIREs será auditado por los órganos de control interno y externo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, independientemente de la fiscalización que se establezca en su estatuto. La Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires actuará como organismo de control externo y realizará un informe integral periódico. El control interno estará a cargo de la Sindicatura General de la Ciudad, conforme las atribuciones que le son propias.

Art. 30°.- Comuníquese, etc.

FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

Hace tiempo que en la Ciudad de Buenos Aires las dificultades que enfrentan los inquilinos han ido en aumento. Esta cuestión se evidencia no sólo en el crecimiento de hogares bajo esta condición sino que también en el profundo desacople que han tenido los precios de los alquileres durante los últimos tiempos en relación al deterioro de los ingresos de la mayoría de la población.

Durante el período 2020-2024 la discusión pública en relación a la problemática sufrió una excesiva simplificación en torno a comprenderla solamente como falta de oferta de viviendas, cuando la cuestión reviste una complejidad mayor. La situación de los alquileres debemos analizarla encadenada a los procesos que se vienen desarrollando durante los últimos años en el mercado de suelo y vivienda y las políticas urbanas aplicadas. En la Ciudad de Buenos Aires, desde la posconvertibilidad, se ha profundizado una tendencia al desarrollo y construcción de vivienda como reserva de valor, generando un fuerte aumento del precio del suelo y los inmuebles en dólares.

Mientras que en la década 2011-2021 se construyeron 10.206.634 m² nuevos en la Ciudad de Buenos Aires, se ha profundizado el deterioro de todos los indicadores relacionados con la situación habitacional. En este marco, donde el mercado inmobiliario construyó en su gran mayoría vivienda suntuosa como reserva de valor en zonas de alta demanda (comunas 14, 13, 12, 6 y 1), -proceso intensificado luego de la sanción del Nuevo Código Urbanístico - la oferta posee un desacople, no sólo cuantitativo sino cualitativo con la demanda de alquiler. Al mismo tiempo, también el avance de procesos de recualificación y turistificación elevó el precio del suelo, empujando a muchos inquilinos al mercado de alquileres de zonas más periféricas de la Ciudad y la Región Metropolitana o al mercado informal. Este proceso se encuentra asociado, como afirmamos anteriormente, también a la fuerte alza del precio del alquiler en relación al deterioro de los ingresos de gran parte de la población en tiempo recientes.

Sobre este funcionamiento del mercado de suelo y vivienda en la CABA durante los últimos años se suman otras cuestiones más coyunturales. Una de ellas está relacionada con las fuertes devaluaciones del tipo de cambio producidas a partir del año 2018, que impactaron fuertemente sobre todas las variables macroeconómicas, pero que en un mercado que mantiene dolarizado el precio de los inmuebles, significa un efecto devastador sobre el precio del alquiler a mediano plazo, ya que los contratos se van renovando en el tiempo.

Otro elemento que resulta fundamental es preguntarnos qué tipo de políticas ha venido llevando adelante el Estado en este contexto. Sin agotar la caracterización, las gestiones de Mauricio Macri (2007-2015), de Horacio Rodríguez Larreta (2015-2022) y Jorge Macri (2023-2025) en términos de política urbana han tenido ciertos supuestos que se han mantenido a lo largo del tiempo. Básicamente se trata de una baja performance de la política habitacional y gran eficacia en la generación de posibilidades de negocios al capital inmobiliario concentrado. Esta cuestión se expresa claramente en la fuerte separación entre las áreas de planeamiento, desarrollo urbano y espacio público y las dedicadas a la formulación de políticas de vivienda, las cuales han sido caracterizadas por su desarticulación y rearticulación institucional, la baja o sub-ejecución presupuestaria e intervenciones de carácter focalizado en situaciones de extrema vulnerabilidad.

Entonces, tenemos por un lado una demanda insatisfecha, o mejor dicho, el derecho a la vivienda no cumplido y, por otro lado, un crecimiento exponencial en la cantidad de inmuebles existentes pero que, o no se encuentran disponibles para alquiler permanente o lo hacen a un precio excesivamente elevado en relación a los ingresos de los potenciales inquilinos. Este cuadro de situación se complementa con un Estado que deja en manos del mercado qué se construye, para quien y dónde.

La iniciativa aquí presentada consiste en la creación de un Fondo Fiduciario que pueda captar fondos del ahorro privado de pequeños ahorristas y aportar recursos públicos para la construcción de edificios dedicados a vivienda en alquiler permanente a valores

promocionales. El proyecto no sólo aumentaría la cantidad de viviendas en alquiler en la Ciudad, sino que también permitirá que estas se dispongan plenamente para la modalidad planteada. Es decir, se incrementaría la oferta efectiva, al tiempo que el Gobierno de la Ciudad podría disponer de un stock de vivienda a en el mediano plazo para intervenir en el mercado de alquileres. Un crecimiento de magnitud de esta operatoria, apropiadamente distribuida en cada comuna, podría generar una tendencia a la baja en los precios de los alquileres, contribuyendo así a resolver el problema citado en las primeras líneas de estos fundamentos.

Por este motivo, es importante que la iniciativa propuesta se ejecute tanto en escala como en velocidad. En el primer caso, para buscar que exista un incremento neto de viviendas a precio de alquiler asequible y en el segundo, para que estas soluciones se obtengan en el menor plazo posible. El apalancamiento que puede brindar el sector privado al integrar su capacidad de ejecución y sus fondos sumados a los públicos podría permitir que se cumplan estos dos objetivos, fundamentando la necesidad de la articulación público-privada para el logro de los fines planteados.

Finalmente, también la iniciativa posee objetivos secundarios, como son la creación de un instrumento de ahorro para sectores medios de nuestra ciudad y el fortalecimiento del entramado de pymes y cooperativas dedicadas a la construcción que, generalmente, no logran insertarse como proveedores de obra pública del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

No nos quedan dudas de que el problema habitacional en la Ciudad requiere de múltiples herramientas, que deben actuar de forma conjunta y simultánea, porque al ser una problemática heterogénea precisa distintos programas de abordaje, siendo la iniciativa planteada complementaria con otros instrumentos ya presentados en otros proyectos de ley de nuestro bloque. Consideramos que esta propuesta aporta en este sentido y ya ha demostrado en otros países excelentes resultados.

Por estos motivos señalados solicitamos la aprobación del presente proyecto.