

"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

PROYECTO DE LEY

CREACIÓN FONDO FIDUCIARIO DE EMERGENCIA SOCIAL Y HABITACIONAL

Artículo 1° - Créase el Fondo Fiduciario para la Atención a la Emergencia Social y Habitacional en la órbita del Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante, el Fondo).

Artículo 2° - El objeto del Fondo será financiar proyectos de urbanización, integración, infraestructura, construcción de vivienda, mejoramientos habitacionales y desarrollo comunitario para atender a la emergencia social y habitacional de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Los bienes fideicomitidos podrán ser destinados a:

- I. La urbanización e integración socio urbana de los asentamientos y barrios populares identificados en el marco del Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP), en función a lo establecido por Ley 6760.
- II. El otorgamiento de créditos y subsidios para garantizar soluciones habitacionales a las familias que habiten en la Ciudad que se encuentren en condiciones de vulnerabilidad social y económica, en función a programas existentes o nuevos que puedan surgir en la órbita del Ministerio.
- III. El desarrollo de infraestructuras necesarias y acceso a los servicios para establecer condiciones en el hábitat y las viviendas.
- IV. La promoción de líneas de mejoramiento habitacional para garantizar condiciones dignas de habitabilidad y para la atención a la emergencia social.
- V. El sostenimiento de procesos de alquiler social vinculados a las líneas programáticas que se otorgan desde el Ministerio.
- VI. Otros destinos relacionados a políticas de acceso a la vivienda, integración socio-urbana y/o regularización dominial.

Artículo 3° - El Fondo estará integrado por:

- a) Partidas presupuestarias asignadas especialmente a tales fines.
- b) Aportes o transferencias provenientes del Estado Nacional y/o de sus organismos autárquicos y/o descentralizados, destinados a tal fin
- c) Los fondos provistos por organismos internacionales u organizaciones no gubernamentales.
- d) Los ingresos por legados y donaciones.
- e) Los recursos provenientes de las ventas, subastas o licitaciones de inmuebles públicos.
- f) Los recursos provenientes del impuesto al Alumbrado, Barrido y Limpieza.
- g) Los recursos provenientes del pago del Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable del Código Fiscal (Ley de Plusvalías Urbanas)
- h) 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.
- i) Las tierras y/o inmuebles que ceda el Gobierno de la Ciudad o Gobierno Nacional para el desarrollo de políticas habitacionales.

"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

- j) 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), en función a lo establecido en el Art. 4° de la presente;

El patrimonio del fondo fiduciario público estará constituido por los bienes fideicomitidos, que 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 recursos integrados al fondo se depositarán en una cuenta especial del fiduciario quien actuará como agente financiero del mismo. Con los recursos del fondo y, como parte integrante del mismo, la Autoridad de Aplicación podrá crear diferentes patrimonios de pago de bonos emitidos, para obras de desarrollo, mejora, reciclaje de obras residenciales asequibles y con objeto social. Exímese al fondo fiduciario público y al fiduciario en sus operaciones relativas al fondo, de todos los impuestos, tasas y contribuciones vigentes en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de los que se creen en el futuro.

Artículo 4°- Modifícase el Art. 12° de la Ley N° 52, 2, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"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 un 50% al fondo creado en el artículo siguiente y el otro 50% debe ser incorporado al Fondo Fiduciario de Emergencia social y Habitacional, 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, los organismos responsables de la ejecución de los fideicomisos podrán 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 a dichos organismos de los bienes reputados como herencia vacante, el primer día hábil posterior desde la reputación de la misma."

Artículo 5° - Contrato de fideicomiso. Serán parte del contrato de Fideicomiso:

a. Fiduciantes: El Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat, el Instituto de la Vivienda de la Ciudad y la Agencia de Bienes Inmuebles.

b. Fiduciario: el Banco de la Ciudad de Buenos Aires, como administrador de los bienes que se transfieren en fideicomiso con el destino exclusivo e irrevocable que se establece en la presente norma, cuya función será administrar los recursos del fideicomiso de conformidad con las pautas establecidas en el contrato de fideicomiso y las instrucciones dispuestas por el comité ejecutivo del fideicomiso y/o quien éste designe en su reemplazo. x

c. Fideicomisario: El Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat, el Instituto de la Vivienda de la Ciudad y la Agencia de Bienes Inmuebles como propietarios finales de los bienes fideicomitidos al vencimiento del fideicomiso.



"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

d. Beneficiarios: Las o los habitantes de la CABA, sus contratistas y sus proveedores de bienes y/o servicios; en su caso, los tenedores de títulos de deuda y/o certificados de participación por las emisiones que la Autoridad de Aplicación decida efectuar en el marco de la presente Ley; y los organismos multilaterales de crédito o entidades financieras, en el caso de proveer financiamiento a las obras y destino a llevarse a cabo en cumplimiento del objeto del Fideicomiso y con cargo a éste.

e. Comité ejecutivo del fideicomiso: es el encargado de fijar las condiciones, impartir instrucciones y/o autorizar en forma previa las actividades a cargo del fiduciario y efectuar su seguimiento.

Artículo 5° - El Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat como Autoridad de Aplicación de la presente ley, realizará las acciones que considere necesarias y conducentes para la implementación del Fondo creado por el artículo 1°.

Artículo 6° - El plazo de duración del presente Fideicomiso será de 30 (treinta) años, contados desde la fecha de su constitución mediante la celebración del correspondiente Contrato de Fideicomiso, quedando su liquidación a cargo del fiduciario.



"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

Fundamentos

Sr. Presidente:

El problema habitacional en la Argentina es un tema fundamental a resolver a fin de dotar de dignidad a las personas y dar cumplimiento efectivo a los derechos establecidos constitucionalmente.

En ese sentido, se entiende que generar herramientas para dar solución al problema habitacional constituye uno de los pilares fundamentales para erradicar definitivamente la pobreza en nuestro país. Para ello, necesariamente requiere de la intervención estatal de forma inmediata.

En este marco, las problemáticas más urgentes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires tiene que ver con: la precariedad en la que viven los habitantes de los barrios populares, la situación de hacinamiento y edilia de viviendas colectivas populares, la imposibilidad e irregularidad en el acceso a los alquileres, el aumento de personas que se encuentran en situación de calle, entre otras.

Según el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP) al 31 de diciembre de 2021 existen en el país SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE (6.467) barrios populares, de los cuales en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires hay cuarenta y nueve (49) donde viven aproximadamente 80.517 familias. La Ley Nacional N° 27.453 (RÉGIMEN DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL PARA LA INTEGRACIÓN SOCIO URBANA) declara de interés público el régimen de integración socio urbana de los Barrios Populares identificados en el RENABAP. En 2024, nuestra Ciudad de Buenos Aires adhirió a dicha normativa a través de la Ley 6.760.

En ese sentido, la política habitacional de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires debe acompañar y complementar los lineamientos fijados por el Estado Nacional, garantizando el reconocimiento y efectivo ejercicio de los derechos de las personas que habitan los barrios populares. Existen diversa y variada normativa vigente que es importante reponer en la presente.

En 1996 se sancionó la Constitución de la Ciudad, en la que en su Art. 31 se establece que: "La Ciudad reconoce el derecho a una vivienda digna y a un hábitat adecuado. Para ello: 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. 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".

También en su artículo 27, la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires establece en el inciso 8° su obligación respecto de la provisión de los equipamientos comunitarios y de las infraestructuras de servicios según criterios de equidad social. Asimismo, en el artículo 17 aparece como una de las políticas especiales que: "la Ciudad desarrolla políticas sociales coordinadas para superar las condiciones de pobreza y exclusión mediante recursos presupuestarios, técnicos y humanos. Asiste a las personas con necesidades básicas insatisfechas y promueve el acceso a los servicios públicos para los que tienen menores posibilidades". En ese sentido, garantizar el acceso digno a la vivienda requiere de la planificación y construcción de herramientas efectivas que aborden la problemática habitacional, considerando las características de la población afectada y su contexto para asegurar soluciones adecuadas y sostenibles.

"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

En la Ciudad existen varios programas que tienen por objeto la recuperación de inmuebles, las mejoras de las condiciones habitacionales y la promoción del acceso a la vivienda digna. El Recup - Boca es un ejemplo: sus objetivos tenían que ver con: a) mejorar las condiciones del hábitat para una población con escasos recursos; b) recuperar para la ciudad en su totalidad un área degradada; c) diagramar un proyecto de control de las inundaciones; d) construir un proyecto habitacional que consistía principalmente en: la rehabilitación/ reciclaje de conventillo, obra nueva en aquellos conventillos irrecuperables manteniendo su morfología y tipología arquitectónica, y construcción de complejos habitacionales en espacios disponibles del barrio (principalmente, en el área denominada Casa Amarilla); e) desarrollar un proyecto de promoción social y cultural siendo el objetivo de éste la consolidación e inclusión de los habitantes de los conventillos en el tejido social del barrio a partir diferentes líneas de acción (creación de espacios comunitarios, la articulación con programas de generación de empleo, la participación de la población en la gestión del Programa, etc.).

A su vez, según la segunda Encuesta Nacional de Inquilinos de la Asociación Civil por Igualdad y la Justicia (ACIJ), realizada en 2024, más del 45% de los ingresos de los hogares del AMBA se destina al pago del alquiler. Se resalta en dicho informe que las condiciones de acceso y las posibilidades de pago, son cada vez más preocupantes.

Lo mencionado anteriormente da cuenta que la Ciudad Autónoma de Buenos Aires enfrenta, desde hace varios años, una creciente problemática habitacional, que se ve reflejada en un aumento significativo de la demanda de viviendas y complejidades en el acceso al mercado de alquileres. Esta situación ha generado un escenario complejo para numerosos sectores de la población, especialmente para aquellos de ingresos medios y bajos, que se ven imposibilitados de acceder a una vivienda digna debido a los elevados costos y la falta de regulación efectiva para este tipo de mercado.

En ese sentido, la existencia de este tipo de normativa o de programas específicos son fundamentales para cumplir con los derechos de los habitantes de la Ciudad vinculados al acceso a la vivienda y a condiciones dignas de habitabilidad. Para ello, la creación de un Fondo Fiduciario puede ser una herramienta eficaz y eficiente que promueva estos lineamientos y que sea un vía posible para la realización y el cumplimiento de estos derechos mencionados.

Por todo lo expuesto, se solicita se apruebe el presente proyecto.