PROYECTO DE LEY

MODIFICA LEY 52

Artículo 1.- Modificase el artículo 12 de la Ley 52, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 12.- El primer día hábil posterior a la declaración de vacancia, la Procuración General del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires deberá dar intervención al Ministerio de Educación y al Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat, o a los organismos que en el futuro los reemplacen, para que, dentro del plazo de diez (10) días hábiles administrativos, se expidan acerca de la conveniencia y factibilidad de destinar el bien a fines educativos o habitacionales, según corresponda.

En caso de que alguno de los organismos mencionados manifieste expresamente su interés en la incorporación del bien para el cumplimiento de sus fines, la Procuración General dispondrá su incorporación al patrimonio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y su afectación a la repartición requirente.

Cuando un mismo bien sea requerido tanto para fines educativos como habitacionales, la prioridad en su adquisición será para el Ministerio de Desarrollo Humano y Habitat del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

En el caso de los bienes inmuebles requeridos por el Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat para ser destinados a uso habitacional, estos deberán incorporarse al Plan Integral de Estrategias Habitacionales orientado a personas en situación de vulnerabilidad socio habitacional, o al programa que en el futuro lo sustituya, con el objeto de implementar políticas públicas vinculadas a fortalecer el acceso a la vivienda, acompañando los procesos hacia alternativas habitacionales de mayor estabilidad.

Si ninguno de los organismos intervinientes manifestara interés en la incorporación del bien, este será enajenado mediante subasta pública a través del Banco de la Ciudad de Buenos Aires, dentro del plazo de sesenta (60) días hábiles administrativos contados desde la comunicación de dicha decisión. El producido de la subasta se incorporará al Fondo Educativo Permanente del Ministerio de Educación, una vez pagadas las deudas del causante, deducidos los gastos causídicos y, en su caso, abonada la comisión que corresponda al denunciante."

Artículo 2°.- Incorpórese como artículo 12 bis de la Ley 52 el siguiente texto:

"Artículo 12 bis.- La Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires podrá actuar como veedora institucional del procedimiento previsto en el artículo 12° y formular recomendaciones no vinculantes tendientes a fortalecer la transparencia, la publicidad de los actos y el adecuado cumplimiento de los fines de esta ley."

Artículo 3°.- Comuníquese, etc.

María Rosa Muiños
Defensora del Pueblo
de la Ciudad Autónoma
de Buenos Aires

FUNDAMENTOS

Señora Presidenta:

La Constitución de la Ciudad de Buenos Aires en su artículo 9°, inciso 9°, establece que son recursos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires las donaciones, legados, herencias vacantes y subsidios. La Ley 52 de la Ciudad de Buenos Aires dispone el régimen de herencias vacantes y establece los mecanismos para la obtención de los recursos que formarán parte del patrimonio de la ciudad.

En la actualidad, la normativa vigente dispone que el Ministerio de Educación es el organismo que evalúa si un inmueble declarado vacante puede ser destinado a fines educativos. Si los inmuebles no pueden ser destinados a ese fin, se realiza una subasta pública y el producido de las respectivas ventas integra el Fondo Educativo Permanente, según Decreto N° 2760/GCABA/1998, reglamentario de la Ley N° 52 y sus modificatorias.

En el marco de un convenio celebrado entre la Defensoría del Pueblo y el Centro de Estudios para el Desarrollo Económico y Social Urbano (CEDESU) se elaboró el informe "Herencia Vacante en la Ciudad de Buenos Aires. El Potencial Habitacional de un patrimonio silencioso", cuyos principales hallazgos motivan la presente iniciativa legislativa.

La investigación permitió determinar que en los últimos 15 años fueron incorporados al Régimen de Herencia Vacante al menos de 626 inmuebles, de los cuales se subastaron 613, mientras que 13 fueron declarados de utilidad pública por parte del Ministerio de Educación e incorporados al patrimonio edilicio de la Ciudad (solamente 3 de estos inmuebles tienen fines educativos específicos).

Esto permitió constatar que el régimen se ha orientado casi exclusivamente a la subasta de los inmuebles declarados vacantes. Asimismo, el análisis evidencia que los recursos obtenidos tienen una incidencia acotada en el financiamiento del Fondo Educativo Permanente, circunstancia que pone de manifiesto la conveniencia de evaluar alternativas que permitan un mayor aprovechamiento social de dichos bienes.

Asimismo, otro hallazgo puede observarse de los resultados del informe, el 86.5% de los inmuebles incorporados son departamentos aptos para vivienda. Esta circunstancia permite advertir que, en numerosos casos, la conservación de estos inmuebles en el patrimonio estatal puede generar un beneficio público superior al obtenido mediante su

inmediata enajenación, particularmente cuando resultan aptos para ser incorporados a políticas habitacionales.

Los hallazgos de la investigación permiten postular que el régimen podría transitar de un modelo que en la actualidad se encuentra orientado a la liquidación de activos, hacia uno que fortalezca la función social del patrimonio estatal, para lo cual resulta necesario establecer una norma que habilite y amplíe las alternativas de destino a los inmuebles provenientes del Régimen de Herencias Vacantes.

Analizando los datos del Censo Nacional de Población, Vivienda y Hogares (INDEC 2022), se puede observar que la Ciudad enfrenta un persistente déficit habitacional que se manifiesta, entre otros aspectos, en las crecientes dificultades de amplios sectores para acceder al mercado formal de alquiler, aun cuando cuentan con capacidad económica para afrontar un canon locativo.

En atención al déficit habitacional que presenta la Ciudad, los inmuebles incorporados al patrimonio de la Ciudad mediante el Régimen de Herencias Vacantes —en su mayoría departamentos y otras unidades funcionales aptas para vivienda— constituyen un recurso estratégico para el desarrollo de programas de alquiler social u otras modalidades de acceso a la vivienda destinadas a personas y hogares que, aun contando con capacidad de afrontar un alquiler, encuentran obstáculos para acceder al mercado formal por la informalidad de sus ingresos, la composición de su grupo familiar, la falta de garantías suficientes u otras situaciones de vulnerabilidad.

En este sentido, cabe destacar que desde el Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat se aprobó recientemente el "Plan Integral de Estrategias Habitacionales orientado a personas con trayectorias en situación de vulnerabilidad sociohabitacional" mediante la Resolución 2026-91-GCABA-MDHYHGC (20 de marzo de 2026), destinado a fortalecer alternativas de acceso a la vivienda para personas y hogares en situación de vulnerabilidad habitacional, lo que refuerza la conveniencia de incorporar esta perspectiva al régimen de herencias vacantes.

Es preciso remarcar que el artículo 31 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires reconoce el derecho a una vivienda adecuada y a un hábitat digno, imponiendo a las autoridades el deber de resolver progresivamente el déficit habitacional y dar prioridad a las personas y grupos en situación de vulnerabilidad. Asimismo, dicho mandato debe interpretarse de manera complementaria con lo establecido en el artículo 17 de la Constitución local, que dispone el desarrollo de políticas sociales coordinadas destinadas a superar las condiciones de pobreza y exclusión mediante la utilización de

recursos presupuestarios, técnicos y humanos orientados a garantizar el acceso efectivo a los derechos económicos, sociales y culturales.

En este marco, resulta necesario promover acciones de carácter transversal e integral que permitan incorporar los inmuebles provenientes del Régimen de Herencias Vacantes a programas y políticas públicas orientadas a ampliar las soluciones habitacionales disponibles, contribuyendo así a la plena promoción del derecho humano a la vivienda.

Conforme la Ley 52, la Procuración General interviene en el procedimiento de herencias vacantes y da vista al Ministerio de Educación para que determine si corresponde afectar el inmueble a fines educativos antes de disponer su subasta.

En este sentido, es necesario incorporar al procedimiento vigente la intervención del Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat, o al organismo que en el futuro lo reemplace, en la decisión acerca del destino de los inmuebles reputados vacantes. Esto permitirá que, antes de proceder a su eventual subasta, se evalúe la aptitud técnica del inmueble para ser incorporado al patrimonio habitacional público. Asimismo, se debe relevar el estado ocupacional del mismo y su tipología edilicia a fin de constatar su aptitud para vivienda social y/o familiar.

El ingreso de bienes inmuebles al dominio del Estado a través del Régimen de Herencias Vacantes destinados directamente a políticas de vivienda permitirá contribuir al diseño de políticas públicas locales para ampliar el patrimonio habitacional público y fortalecer las herramientas disponibles para las políticas de acceso a la vivienda.

La incorporación de estos inmuebles al patrimonio público permitiría ampliar la oferta estatal de soluciones habitacionales sin necesidad de adquirir nuevos inmuebles.

Por último, se establece que, si el inmueble no es requerido ni por el Ministerio de Educación para ser utilizado con fines educativos ni por el Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat para ser destinado a fines habitacionales, se procederá a la subasta pública tal como se estipula en la actual ley 52 y el producido de la venta formará parte del Fondo Educativo Permanente creado por dicha ley.

La presente iniciativa no tiene por objeto disminuir los recursos destinados al Fondo Educativo Permanente, sino optimizar el aprovechamiento social del patrimonio público mediante la incorporación de bienes inmuebles aptos para el desarrollo de políticas habitacionales. En definitiva, el proyecto propone que la subasta constituya una alternativa subsidiaria, procedente únicamente cuando se descarte fundadamente su utilización con fines educativos o habitacionales.

Por todas las razones expuestas y en virtud de las facultades conferidas por el artículo 85 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y el artículo 13 inciso I), de la Ley 3 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, solicito al cuerpo legislativo que acompañe el presente proyecto de ley.

María Rosa Muiños
Defensora del Pueblo
de la Ciudad Autónoma
de Buenos Aires