



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"1983-2023. 40 Años de Democracia"

Proyecto de Ley

Artículo 1°. **Emergencia habitacional.** A partir de la sanción de la presente ley se declara la emergencia habitacional en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por el término de dos (2) años, prorrogables por igual plazo.

Artículo 2°. Definición. A los fines de la presente Ley, se entiende por "Emergencia habitacional" la situación en que la se encuentran las siguientes personas y/o grupos familiares:

- a. Inquilinos de viviendas cuyo valor del alquiler, tras renovación o actualización según lo estipulado por contrato, supere el 30% del ingreso de la persona o grupo familiar;
- b. Ocupantes de casas o edificios, utilizados con uso manifiesto de vivienda única y que no posean bienes inmuebles a su nombre y se vean afectados bajo orden de desalojo administrativo;
- c. Habitantes de NHT (Núcleos Habitacionales Transitorios), barrios populares y asentamientos;
- d. Personas y/o grupos familiares alojadas/os en hoteles o pensiones;
- e. Todas las personas en situación de calle y en riesgo a la situación de calle según lo definido por el artículo 2° de la Ley 3706.

Artículo 3°. Objetivos. Son objetivos de la presente ley los siguientes:

1. Asegurar el acceso a una urgente solución habitacional para toda persona o grupo familiar que lo requiera;
2. Asegurar la continuidad de quienes ya están habitando una vivienda y por razones económicas no puedan seguir sosteniendo el gasto;
3. Elaborar e implementar la realización de un rápido relevamiento sobre la situación habitacional de la Ciudad que pueda discriminar no solo entre propietarios, inquilinos, ocupantes u alojados en hoteles o pensiones, sino también sobre las condiciones de habitabilidad de los inmuebles o el hacinamiento;
4. Asistir prioritariamente a la población más vulnerable resultante de dicho relevamiento a la que se le otorgará un subsidio inmediato, como primera medida.

Artículo 4°. Desalojos. Durante la vigencia de la "Emergencia Habitacional" se suspenderán los desalojos forzosos, judiciales o administrativos en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, de todos aquellos inmuebles pertenecientes al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, utilizados con uso manifiesto de vivienda, hasta tanto se dé intervención y se expida el Comité de Emergencia creado en el art.5° de la presente ley. Cuando los inmuebles en cuestión fueran propiedad del Estado Nacional y localizados en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y utilizados con uso manifiesto de vivienda, el Poder Ejecutivo realizará las gestiones ante los entes nacionales que correspondiere a los efectos de suspender todas las actuaciones iniciadas o a iniciarse en materia de desalojo.

Asimismo, se suspenden por el plazo de dos (2) años, contados a partir de la vigencia de la presente ley, las acciones y medidas procesales que tramiten en los tribunales de la Ciudad y que conduzcan al desalojo de los bienes inmuebles donde habitaren grupos familiares o personas individualizadas en el art. 3° de la presente ley. Los propietarios privados, debidamente acreditados en el proceso judicial, tendrán el derecho a reclamar un monto correspondiente al alquiler del inmueble, al GCBA y a los ocupantes del inmueble por el plazo que dure la suspensión del proceso. La Autoridad de Aplicación deberá establecer el monto a pagar por la ocupación o uso temporario y deducir el importe de los impuestos, tasas, contribuciones o multas que los propietarios adeudaren a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por todo concepto.

Artículo 5°. Comité de emergencia. Para el cumplimiento de los objetivos establecidos en el artículo 3° se constituye un comité de emergencia con la siguiente integración:

1. Un representante de cada una de las asociaciones de inquilinos de la Ciudad, uno de cada Cuerpo de Delegados de los núcleos habitacionales, barrios populares y asentamientos, todos ellos mandatados por asamblea;
2. Un representante de cada Comuna elegido por el Consejo Consultivo Comunal, que deberá ser un vecino inquilino;



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"1983-2023. 40 Años de Democracia"

3. El Presidente del Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires u organismo que lo reemplace en el futuro;
4. Un representante del Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat u organismo que lo reemplace en el futuro;
5. Un representante de cada bloque de la Legislatura de la Ciudad;
6. Un representante de la Defensoría del Pueblo.

Artículo 6°. Funciones. El comité de emergencia establecido en el artículo 5° tiene como principal función el seguimiento y contralor del estricto cumplimiento de la presente Ley y sus resultados, debiendo informar al Cuerpo sobre todo el proceso que se lleve adelante conforme a las disposiciones de la presente Ley.

El Comité de Emergencia se reunirá quincenalmente y en el ámbito de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires.

Complementario a la función principal, también serán sus funciones:

1. Dictar su propio reglamento de funcionamiento en un plazo no mayor a los 30 días a partir de la sanción de la presente Ley;
2. Definir criterios, pautas y métodos de intervención para la realización del relevamiento establecido en el Artículo 3°;
3. Ejercer las facultades de control y seguimiento de la implementación de la presente Ley;
4. Dar a publicidad y difusión toda información útil relativa a los derechos, programas de gobierno y garantías existentes para las personas con problemas habitacionales;
5. Elaborar y publicar informes semestrales con datos cuantitativos y cualitativos respecto al estado de situación del problema habitacional de la Ciudad de Buenos Aires;
6. Elaborar propuestas para avanzar hacia soluciones estructurales de la emergencia habitacional y las problemáticas de acceso a la vivienda en la Ciudad de Buenos Aires, para la regulación del uso del suelo, el mercado inmobiliario y de alquileres.

Artículo 7°. Presupuesto. Los gastos que demande el cumplimiento de la presente ley se obtienen:

1. De la anulación de las exenciones fiscales a grandes empresas en los llamados "distritos";
2. De la aplicación de una alícuota del uno y medio por ciento (1,5%) en concepto de Impuesto a los Ingresos Brutos sobre las operaciones de compra-venta de títulos y acciones, hoy exenta;
3. De la creación de un impuesto especial del diez por ciento (10 %) mensual sobre el monto bruto del total de apuestas del Casino del Hipódromo y los barcos-casino instalados en el Puerto de la Ciudad;
4. De la creación de un impuesto a aquellos bienes inmuebles que, encontrándose aptos para ser utilizados con destino habitacional permanente para vivienda familiar, permanezcan deshabitados por un plazo mayor o igual a cuatro (4) meses consecutivos sin mediar causa justificada. Dicho impuesto consiste en una alícuota del 30% (treinta por ciento) sobre la base imponible y que se irá incrementando a razón de 10% (diez por ciento) por cada año adicional en que la vivienda se encuentre ociosa y esta Ley se encuentre vigente. El impuesto será de imputación anual, y sus pagos mensuales.

Artículo 8°. Reglamentación. El Poder Ejecutivo reglamentará esta ley dentro de los treinta (30) días de su publicación.

Artículo 9°. Comuníquese, etc.



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"1983-2023. 40 Años de Democracia"

Fundamentos

Sr. Presidente:

Cualquier persona que habite nuestro país no puede, como mínimo, no estar preocupada por la situación económica que empeora día a día luego de la brutal devaluación del peso.

El poder adquisitivo de los salarios, que ya venían perdiendo por la creciente inflación y las paritarias que siempre corrieron por detrás, ahora han sufrido un mazazo que ha dejado a miles y miles por debajo de la línea de pobreza y miles en la indigencia.

La Ciudad de Buenos Aires, no solo no es una isla, sino que como parte del AMBA es la gran vidriera en donde se ven los problemas sociales y la brecha entre pobres y ricos que no para de crecer. Y como parte de esta realidad, los trabajadores que vivimos en la Ciudad también sufrimos la depreciación de nuestros salarios, la precarización de nuestros trabajos y principalmente el creciente y grave problema de acceso a la vivienda.

Con una Ciudad a precios de regalo para el turismo internacional, Buenos Aires se ha convertido en un destino de compras para los extranjeros y con ello se ha provocado la dolarización de los alquileres y que los propietarios elijan poner sus departamentos para alquileres turísticos temporarios en dólares y retirarlos del mercado de alquileres para viviendas permanentes. Todo esto con el aval del Gobierno de la Ciudad que no ha controlado el desarrollo de la actividad de las plataformas online de alquileres (Ej: Airbnb). A pesar de haber votado una ley en 2019 en esta casa para la creación de un registro de alquiler turístico temporario, no se estableció ninguna regulación, por consiguiente no han tributado por semejante negocio. A septiembre de 2023 existían 445 viviendas registradas sobre 26.200 que se estaban ofertando en la Ciudad sólo por la plataforma Airbnb. El 90% correspondía a departamentos enteros, y tan sólo el 10% corresponden a habitaciones.

Frente a esta dolarización de hecho de los alquileres y ante la escasa oferta de los alquileres para vivienda permanente, los precios se fueron por las nubes y se tornaron impagables para la gran mayoría de los trabajadores porteños. Esto está demostrado incluso en datos oficiales, los precios de los alquileres en CABA subieron desde el 284,6% hasta el 308,7% en el último año. En diciembre, el salario mínimo que hoy se encuentra en \$156.000 ya no alcanza para alquilar un monoambiente y solo cubriría el 62,4% del mismo.

Esta política de elitización de Buenos Aires para que sea una Ciudad para unos pocos o para el turismo, no es nueva y en los últimos meses se ha profundizado gravemente. En CABA solo el 52% de sus habitantes es propietario y el 40% son inquilinos. Un cambio total desde el año 2.000 cuando el 75% era propietario y el 20% alquilaba.

Si revisamos los datos de la Ciudad de Buenos Aires entre los dos últimos censos, allí vemos que aumentó el 8% la población y el 16% la cantidad de viviendas. De las 220.000 viviendas construidas en los últimos años, el Estado solo construyó el 10%. De ellas, 160.000 se construyeron en el norte y solo 60.000 en el sur.

De las viviendas del sur, solo 3.000 se hicieron con permisos de construcción. O sea, tenemos más cantidad de construcciones y grandes negocios inmobiliarios en el norte y un crecimiento menor, de manera informal y precaria, en el sur. Esta es la muestra de los negocios en una zona y la miseria en la otra, realidad que se replica en todo nuestro país y ha provocado una grave crisis habitacional.

Este modelo mercantilizador del suelo, ya no solo significa el avance de los grandes emprendimientos inmobiliarios de lujo que incluso se proyectan sobre tierras públicas en muchos casos, sino que es el que profundiza la pérdida de la calidad ambiental a la vez que depreda el arbolado, cementa los pocos espacios verdes que hay y se niega a sumar nuevos, como los que podrían hacerse en los ex playones ferroviarios que los vecinos históricamente reclaman para que sean nuevos y grandes espacios verdes públicos. Ahora enfrentamos ferozmente la etapa de la expulsión de los trabajadores de la Ciudad. La ausencia de regulación y control estatal sobre los alquileres, sumado a la casi ausente políticas de acceso a la vivienda del gobierno, hace que los trabajadores se muden al conurbano, y cada día más y más lejos, mientras los sectores más vulnerables se hacinan en asentamientos y barrios populares de la Ciudad.



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"1983-2023. 40 Años de Democracia"

Toda esta política que mencionamos y que venimos enfrentando y denunciando junto a vecinos y trabajadores desde hace años, no tiene solo un aspecto económico más allá de hablar de bajos salarios, altos alquileres y la casi nula perspectiva que los sectores medios, medios bajo y bajos tienen de adquirir una vivienda propia, sino que la problemática tiene su costado social que es el aspecto más grave de la situación. Tener que irse a vivir a Pcia., no es solo tener que dejar la Ciudad en donde naciste o elegiste vivir, sino también horas y horas de viaje que se pierden de vida y que podrían dedicarse al estudio, deporte, arte o al ocio. Este combo de bajos salarios, condiciones precarias de empleo y encima sufrir para conseguir un alquiler pagable, es lo que nos impulsa a presentar este proyecto para declarar la Emergencia Habitacional e implementar medidas de emergencia para asistir a los sectores más vulnerables, empezando por las personas en situación de calle y pasando a quienes cargan sobre sus espaldas con órdenes de desalojo y no consiguen adonde ir. Pero también para generar un Comité de Emergencia para abordar y dar solución a lo urgente, para aportar en la elaboración de propuestas de políticas públicas y lograr un verdadero acceso a la vivienda asequible para el conjunto de las y los trabajadores de la Ciudad.

La Constitución de la Ciudad es clara cuando expresa en el Artículo 31 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.

Regula los establecimientos que brindan alojamiento temporario, cuidando excluir los que encubran locaciones."

Esta Legislatura no debe mirar para otro lado cuando cuenta con la posibilidad de incidir positivamente en la temática, y más cuando vemos la inacción del Gobierno frente a lo que está pasando.

Hacerlo cuanto antes va a permitir estar mejor preparados para enfrentar lo que se viene. Si desde el Gobierno Nacional se sigue impulsando la derogación de la Ley de alquileres y la desregulación de toda actividad económica, lo real y concreto es que las y los trabajadores estarán totalmente desprotegidos frente a los propietarios que solo se preocuparán por ver de qué manera generan más renta con sus viviendas sin importar lo que a la gente le suceda.

Por lo expuesto anteriormente, solicitamos la aprobación del presente proyecto.