



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

Corresponde a E 191 2023-2024

PROYECTO DE LEY

**El Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires
sancionan con fuerza de**

LEY

ARTÍCULO 1°: Modificar el artículo 38° de la Ley 14.449, que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 38°: Patrimonio. *El patrimonio del Fondo Fiduciario Público "Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat" se integra por:*

- a) *Los recursos del Presupuesto General de Gastos y Cálculo de Recursos que específicamente se le asignen.*
- b) *Los recursos provenientes de planes nacionales para la mejora o solución habitacional que le sean afectados.*
- c) *Una contribución adicional específica sobre el impuesto inmobiliario correspondiente a predios baldíos, conforme se establece en la presente ley.*
- d) Una contribución adicional específica sobre el impuesto inmobiliario correspondiente a las viviendas ociosas, conforme se establece en la presente ley.**
- e) *El producido de sus operaciones y de la renta, frutos y venta de sus activos.*
- f) *Contribuciones, subsidios, legados o donaciones.*

ARTÍCULO 2°: Modificar el artículo 39° de la Ley 14.449, de Acceso Justo al Hábitat y sus modificatorias, que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 39°: Fondeo del sistema de financiamiento. Contribución adicional.

- A) *A partir del ejercicio fiscal del año 2013, establécese una contribución adicional del cincuenta por ciento (50%) sobre el impuesto inmobiliario total determinado que corresponda a la Planta Urbana Vacante o Baldíos por aplicación de la Ley Impositiva, cuya recaudación se destinará al Fondo Fiduciario Público "Sistema de Financiamiento*



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

Corresponde a E 191 2023-2024

y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat".

B) A partir del ejercicio fiscal del año 2024, establécese una contribución adicional del cincuenta por ciento (50%) sobre el impuesto inmobiliario total determinado que corresponda a la Planta Urbana Edificada y Rural por aplicación de la Ley Impositiva, cuando se trate de viviendas ociosas, cuya recaudación se destinará al Fondo Fiduciario Público "Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat."

La Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires instrumentará las modificaciones necesarias en sus sistemas para identificar y transferir diariamente el porcentaje de la recaudación del impuesto inmobiliario establecido como de afectación específica en el presente artículo a una cuenta abierta en el Banco de la Provincia de Buenos Aires, que actuará como Fiduciario.

ARTÍCULO 3°: Incorporar como artículo 39° bis, a la Ley 14.449, de Acceso Justo al Hábitat y sus modificatorias que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 39° bis Definición: *Se entenderá por vivienda ociosa toda edificación susceptible de ser habitada por personas, de manera temporal o permanente, que se encuentre desocupada por más de un año.*

No se encuentran sujetas al pago de la contribución adicional aquellas viviendas:

- a. Cuya titularidad corresponda a las Administraciones Públicas Nacional, Provincial y/o Municipal.*
- b. Cuyos titulares sean trabajadores que por razones laborales se encuentran sujetos a movilidad geográfica comprobable.*
- c. Que correspondan a titulares de una única vivienda.*

ARTÍCULO 4°: Incorporar como artículo 39° ter, a la Ley 14.449, de Acceso Justo al Hábitat y sus modificatorias que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 39° ter: *La Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA), instrumentará las modificaciones necesarias en sus sistemas para detectar e identificar las viviendas calificadas ociosas.*

ARTÍCULO 5°: Incorporar como inciso Y) del artículo 177° de la Ley 10.397 Código Fiscal el que quedará redactado de la siguiente manera:

Y) Los propietarios y demás responsables que sean titulares de hasta 3 (tres) inmuebles pertenecientes a la planta urbana edificada y que se encuentren en



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

Corresponde a E 191 2023-2024

el marco de un contrato de locación o sublocación de inmueble, cuyo avalúo fiscal total no supere la suma que fije la Ley Impositiva.

En el supuesto de pluralidad de obligados al pago, gozarán de la exención solamente los que reúnan los requisitos establecidos en el párrafo anterior. El resto de los obligados abonará la parte proporcional del impuesto que corresponda, el que se liquidará de conformidad a lo establecido en el artículo 178°.

La exención determinada en este inciso será del 50 (cincuenta) por ciento del valor total del impuesto anual.

ARTÍCULO 6°: Los Municipios que dicten normas que establezcan una *contribución adicional sobre las tasas municipales, cuando se trate de viviendas ociosas y exenciones en las tasas municipales a los propietarios y demás responsables que sean titulares de hasta 3 (tres) inmuebles pertenecientes a la planta urbana edificada y que se encuentren en el marco de un contrato de locación o sublocación de inmueble, recibirán el 50 (cincuenta) por ciento de los ingresos que provienen del inciso b del artículo 39 de la Ley N° 14.449 Fondo Fiduciario Público "Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat", con el destino que a esos fondos le otorga la Ley antes citada.*

ARTÍCULO 7°: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

FUNDAMENTOS

En Argentina el derecho a la vivienda adecuada se encuentra reconocido por la Constitución Nacional en el Artículo 14° bis, y en la Declaración Universal de los Derechos Humanos, en la Convención sobre los Derechos del Niño, y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, incorporados con jerarquía constitucional a partir de la reforma de 1994.

A nivel provincial, la Ley de Acceso Justo al Hábitat 14.449 propone promocionar el derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable, conforme lo establece la Constitución local. Sus objetivos específicos son: promover la generación y facilitar la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios informales; atender integralmente la diversidad y



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

Corresponde a E 191 2023-2024

complejidad de la demanda urbano habitacional; y generar nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo.

Resulta fundamental que el Estado imparta justicia en un mercado inmobiliario altamente especulativo y distorsionado que coloca cada vez más a la vivienda como una mercancía rentable y una reserva de valor, sin contemplar su función social. El Estado tiene diversas formas de intervenir, fomentando los alquileres urbanos y garantizando al mismo tiempo los derechos de los/as propietarios/as e inquilinos/as.

Actualmente la situación de acceso a la vivienda en las zonas urbanas resulta dramática, no sólo por el valor de la vivienda para la compra, sino también por la retracción en la oferta para el alquiler, situación que eleva los precios y la posibilidad de que se comentan abusos que impactan en las y los inquilinos, quienes son los más desprotegidos ante la Ley.

Según los datos provisorios del Censo 2022, realizado por el INDEC, en Argentina hay 17.805.711 viviendas particulares construidas, y 46.044.703 habitantes. Sobre ese total, la Provincia de Buenos Aires tiene una población total de 17.569.053 bonaerenses y 6.695.273 viviendas particulares. Este último dato arroja que en cada hogar deberían vivir 2,6 personas. Situación que contradice la realidad y la crisis habitacional que estamos atravesando.

A pesar de la falta de datos actualizados, que resaltan aún más esta problemática, el exceso de viviendas desocupadas, desde un enfoque estrictamente urbanístico y territorial, es una realidad que impacta negativamente en varios aspectos. El uso de espacio urbano, del que la vivienda no es más que una porción, debe estar al servicio del conjunto de la sociedad, priorizando siempre los intereses colectivos sobre los privados. El exceso de viviendas vacías da lugar a un funcionamiento ineficiente del espacio urbano.

Además, desde el punto de vista de la sostenibilidad, el territorio es un bien básico y limitado, y si los desarrollos inmobiliarios hacen uso del mismo por encima de las necesidades de alojamiento, pueden estar teniendo un consumo excesivo, en detrimento del paisaje y otros posibles usos no residenciales.

Ante la ausencia de propuestas de financiamiento accesibles a la clase media y media baja, los promotores inmobiliarios concentraron sus inversiones en el sector de mayor poder adquisitivo, capaz de comprar la vivienda sin necesidad de crédito. En este contexto se da una realidad que presenta dos caras: Por un lado el inconveniente para las clases medias y bajas que representa el acceso a su primera vivienda y por el



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

Corresponde a E 191 2023-2024

otro, existe un importante número de sujetos que, disponiendo ya de una vivienda habitual, adquieren otros inmuebles como mera inversión.

Una de las vías a través de las cuales puede rentabilizarse la compra de un inmueble, que no va a ser utilizado como vivienda por su propietario, pasaría por el alquiler de la misma. Sin embargo, en muchas ocasiones no es esa la opción elegida por los propietarios, que prefieren mantenerlos desocupados. Esta decisión puede deberse a un interés especulativo, apostando a que en el transcurso del tiempo se revalorice el precio del inmueble para luego volver a ponerlo en venta. También, se encuentra la realidad de la gran cantidad de viviendas destinadas al alquiler temporario que se encuentran en irregularidad por la falta de registros.

La vivienda es una necesidad humana universalmente reconocida, que permite a hombres y mujeres acceder a todos los bienes y servicios que ésta provee. Constituye asimismo un derecho humano fundamental, en tanto posibilita el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales.

Existiendo en nuestra legislación provincial la Ley N° 14.449, de Acceso Justo al Hábitat, vemos apropiado introducir en ella, las presentes modificaciones un inciso específico sobre el impuesto inmobiliario correspondiente a las viviendas ociosas, estableciendo una contribución adicional del cincuenta por ciento (50%) sobre el impuesto inmobiliario total. Entendiendo como vivienda ociosa a toda edificación que se encuentre deshabitada por más de un año. Además, se prevé la exención de pago a las viviendas de la Administración Pública Nacional, Provincial y/o municipal; a aquellos titulares de una única vivienda y a quienes acrediten movilidad geográfica por razones laborales.

Cabe destacar que dicho impuesto irá destinado al Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat, generando de esta manera un círculo virtuoso para el fomento de la vivienda para las y los bonaerenses. Además, los municipios que dicten normas sobre viviendas ociosas y exenciones en las tasas municipales a los propietarios, recibirán el 50% de los ingresos que provienen de este Sistema de Financiamiento.

También, en pos de promover el uso de estas viviendas vacías e incentivar que el propietario del inmueble haga uso del mismo, proponemos la exención del 50% por ciento del valor total del impuesto anual a aquellos que alquilen sus propiedades.

Es por eso que solicito a las y los senadores que acompañen con su voto esta propuesta.



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

Corresponde a E 191 2023-2024