



PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación Argentina, reunidos en Congreso, sancionan con fuerza de ley:

DECLÁRASE LA EMERGENCIA NACIONAL EN EL ACCESO A LA VIVIENDA

IMPUESTO PROGRESIVO A LA VIVIENDA OCIOSA CON FIN DE BANCO DE TIERRAS Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

ARTÍCULO 1°— Declárase la emergencia en el acceso a la vivienda en todo el territorio nacional. El Poder Ejecutivo Nacional destinará partidas presupuestarias extraordinarias en el marco de esta emergencia para garantizar lo que esta ley dictamine.

ARTÍCULO 2°— Impuesto a la vivienda ociosa. Se gravará con el 1,5% anual del valor de mercado a toda vivienda que se encontrare desocupada por el término de 6 meses, plazo que podrá ampliarse en el caso de localidades turísticas. El mismo se pagará en cuotas mensuales actualizadas según la variación promedio de los alquileres. El gravamen se incrementará sobre los propietarios que superen los 1000 (un mil) metros cuadrados desocupados a razón de + 0,5% cada 1000 (un mil) metros cuadrados.

ARTÍCULO 3°— Impuesto a los acaparadores inmobiliarios.

- a) Establézcase un impuesto extraordinario a la persona física o jurídica que posea más de TRES (3) inmuebles en el territorio nacional, cualquiera sea su uso.
- b) Se establece una alícuota mensual extraordinaria en el impuesto inmobiliario a partir del cuarto inmueble, que resultará de la adición del 10% de dicho impuesto. Se incrementará la alícuota en la medida que se

posea más inmuebles, a razón de 5 puntos porcentuales por cada otro inmueble que se posea. El pago de este impuesto no puede ser trasladado a eventuales inquilinos o locatarios, ni puede ser trasladado al precio de un eventual alquiler.

c) Quedan exceptuados del artículo 2° los pequeños propietarios cuyo inmueble no supere los 100 metros cuadrados cubiertos o aquellos que posean dos unidades de no más de 60 metros cuadrados cada una.

ARTÍCULO 3° BIS— Aportes del Estado Nacional

Las Provincias y Municipios que adhieran a la presente Ley recibirán por parte del Estado Nacional una suma equivalente a lo que hubieren recaudado por los gravámenes descriptos en art. 2° y 3°, debiendo estos recursos destinarse exclusivamente a la construcción de viviendas en coordinación con la Comisión de Planificación de Viviendas Populares descripta en art. 8°

ARTÍCULO 4°— Vivienda única. Se eliminan todos los impuestos inmobiliarios a la vivienda única habitada por su propietario.

ARTÍCULO 5°— Suspensión de desalojos. Se suspenden los desalojos por 2 años, sea por ocupaciones de tierra para habitarla o frente a la imposibilidad de pagar los alquileres o créditos

ARTÍCULO 6°— Comisión de Revisión de tierras e inmuebles públicos enajenados

a) Se crea la Comisión de Revisión de Tierras e Inmuebles Públicos enajenados integrado por representantes de organizaciones sociales con intervención en las villas, organizaciones de inquilinos, de profesionales de universidades nacionales que apliquen en la materia. Se asegura la asignación presupuestaria y dotación de personal necesaria para su funcionamiento. Su función será revisar toda venta de tierra pública y/o inmueble ejecutado por organismos del Estado con o sin aval parlamentario y determinará su provecho o no para las necesidades habitacionales de la población. En caso que la Comisión determine que su venta fue en detrimento de los intereses de la población la venta quedará sin efecto, se restituirá como

tierra/inmueble fiscal y de utilidad pública y la Comisión establecerá la compensación correspondiente, si existiere.

ARTÍCULO 7°— Banco Nacional de Tierra y Vivienda (BNTV). Se crea el Banco Nacional de Tierra y Vivienda (BNTV) con recursos de los gravámenes definidos en el artículo 2° y 3° y con uno idéntico sobre la tierra urbana ociosa.

Serán funciones del BNTV: financiar la construcción de vivienda popular sobre las tierras ociosas y fiscales que pueden ser destinadas para loteos sociales y para la vivienda única, adquirir inmuebles ya construidos para destinarlos al alquiler social o venderlos bajo el régimen de créditos hipotecarios precisado en el artículo 10°, organizar un censo de inmuebles desocupados e investigación de la propiedad de estos, así como de inquilinatos y conventillos.

ARTÍCULO 8°— Plan de viviendas populares. Créase la Comisión de Planificación de Viviendas Populares. La misma estará integrada por representantes de vecinos, trabajadores, organizaciones sociales con intervención en las villas, organizaciones de inquilinos, organizaciones ambientales y profesionales (arquitectos, ingenieros) de universidades nacionales. Los diputados de la Nación podrán participar como veedores. Se asegura la asignación presupuestaria y dotación de personal necesaria para su debido funcionamiento.

- a) La Comisión elaborará un plan de construcción de viviendas a partir de la disposición de tierras establecidas en el artículo 7°. Las viviendas contarán con todas las condiciones de habitabilidad y accesibilidad necesarias.
- b) La Comisión establecerá el número de viviendas necesarias a partir del Censo 2022.
- c) La Comisión establecerá la asignación, el tipo de vivienda y el orden de prioridades para el otorgamiento de las viviendas.
- d) El valor de las viviendas quedará establecido a partir del costo de construcción de las mismas.
- e) El Estado proveerá los materiales y el asesoramiento técnico, empleando mano de obra de trabajadores actualmente desocupados,

registrándolos bajo el convenio de la actividad. Los planes de construcción y/o autoconstrucción serán controlados colectivamente por los trabajadores y vecinos involucrados a través de mecanismos asamblearios democráticos incluyendo a los trabajadores extranjeros, sin discriminaciones.

f) De igual modo deberán destinarse recursos para la urbanización efectiva de los llamados “barrios populares”, villas de emergencia y asentamientos, bajo control de los vecinos para garantizar la extensión de los servicios básicos (electricidad, agua, cloacas, gas e internet). La Comisión en acuerdo con los vecinos podrá definir si esas tierras son aptas para urbanizar o si corresponde otra alternativa para garantizar las necesidades habitacionales de dichos vecinos.

ARTÍCULO 9°— Créditos para el acceso a la vivienda. El Estado otorgará créditos a través del Banco Nación a todo aquel que no posea inmueble. El mismo cubrirá el CIENTO POR CIENTO (100%) del valor de la vivienda requerida del plan de viviendas establecido en el artículo 9 de la presente ley. Se podrá solicitar plazos de pago de hasta veinte (20) años. La tasa de actualización de las cuotas se incrementará de forma anual proporcionalmente al Índice Salarial del INDEC que pondera también la variación de los ingresos informales. En ningún caso la cuota mensual puede superar el VEINTICINCO POR CIENTO (25%) del ingreso normal del solicitante.

ARTÍCULO 10°— De forma.

Romina Del Plá
Néstor Pitrola



FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

Volvemos a presentar este proyecto de Ley que estipula la emergencia nacional en el acceso a la vivienda y un plan nacional para combatir esta situación a partir de la creación de un banco de tierras y un programa de construcción de viviendas, financiado a través de un impuesto progresivo a la vivienda ociosa y a los especuladores inmobiliarios. El precedente inmediato de este proyecto fue el expediente 3027-D-2024, cuyos fundamentos reproducimos a continuación, en la comprensión de que la situación no hizo más que agravarse en estos últimos 2 años:

“Hoy existen en las grandes ciudades edificios suficientes para remediar en seguida, si se les diese un empleo racional, toda la verdadera «penuria de la vivienda»” Federico Engels (1873)-

Luego de una intensa campaña de los especuladores inmobiliarios cuyo objetivo es terminar con cualquier regulación sobre los precios de los alquileres, plazos de actualización y extensión de los contratos, el Poder Ejecutivo Nacional mediante el Decreto 70/23 arrasó con la Ley de Alquileres vigente provocando como era de esperar un aumento exponencial en los valores de los alquileres favoreciendo exclusivamente a los especuladores inmobiliarios, dejando en la absoluta indefensión a los inquilinos. Tras la derogación de la Ley de Alquileres, por ejemplo, el 91,5% de los contratos pasó a tener actualización cada seis meses o menos (antes, era anual). Los contratos de dos o tres años dieron paso a otros de corta duración. Así, el 41% de los contratos firmados luego del DNU 70 son por un plazo menor a un año. Los aumentos del alquiler y las expensas, sumados a la caída estrepitosa del salario hace que su incidencia supere el 50% de los ingresos promedio.

Atribuir esta incompatibilidad absoluta entre las necesidades de propietarios e inquilinos a las regulaciones menores que establecía la Ley de alquileres oculta

que el encarecimiento de la propiedad en los conglomerados urbanos es un proceso de larga data que merece un análisis más profundo.

Los valores de las viviendas y de los alquileres se han convertido en inaccesibles para la inmensa mayoría de la población. Con propiedades que cotizan en dólares y salarios en pesos devaluados, la posibilidad de adquirir una vivienda es prácticamente imposible. La relación entre la cantidad de salarios necesarios para adquirir una propiedad media (un departamento de 3 ambientes de 60 metros cuadrados) se ha incrementado notablemente. Pasó de una media histórica de 60 salarios a unos 250 salarios en la actualidad -el equivalente a más de 20 años de trabajo. Según el último censo (INDEC 2022) en Argentina hay 2.084.013 viviendas desocupadas. Según el Centro de Estudios para el Desarrollo Económico, Social y Urbano (CEDESU), en CABA superan las 228.000 unidades. Según cálculo de investigaciones especializadas en el país el déficit de viviendas oscila entre los 3,5 y los 4 millones de viviendas para sendas familias que no disponen de ellas.

El derecho a una vivienda digna, consagrado por la Constitución y varios tratados internacionales suscriptos por el país es letra muerta a pesar de fallos de la Justicia en el sentido de que no se trata de un principio abstracto sino de una obligación del Estado.

Según el último relevamiento sobre situación habitacional del INDEC (2020) 7,2 millones de personas habitan en viviendas de calidad total o parcialmente insuficiente. 1,4 millones viven en condiciones de hacinamiento (4 o más personas en un cuarto), 2,3 millones viven cerca de basurales y 3,6 millones en zonas inundables.

En cuanto al acceso a los servicios públicos 3,5 millones no cuentan con agua potable, 10 millones de personas no tienen cloacas y 11,2 millones carecen de conexión de gas. El 53,6% de la población no accede a algún servicio público esencial.

La combinación entre la caída del salario y la especulación inmobiliaria produce una permanente expulsión hacia la periferia de las ciudades. Esto genera un costo económico gigantesco ya que la mayoría de los que trabajan en las

ciudades viven en los suburbios, dedicando muchas horas de su vida y parte de sus ingresos solo a trasladarse a su empleo.

La vivienda promedio tiene un costo de 2.500 dólares el m² construido, el costo de la construcción no representa más de U\$S 500 (IProfesional 5/3/22), el resto corresponde al valor del suelo. Este es una mercancía peculiar, ya que al no ser producto del trabajo humano su valor no está determinado por el tiempo socialmente necesario para su producción, sino que se deduce teniendo en cuenta la renta que arroja y la tasa de interés vigente (“es renta capitalizada”). Si por ejemplo la renta que arroja es 1.000 dólares y la tasa de interés es 10% se concluirá que un terreno tendrá por valor 10.000 dólares. Ese valor del terreno luego se transfiere a la propiedad, lo que se denomina costo de incidencia. A partir de esta consideración se deduce que a mayor posibilidad de construcción en un terreno mayor será el valor de la tierra. El valor que el suelo representa en el costo total es el resultado de distintas modificaciones a los códigos urbanos que autorizan a seguir construyendo en altura, invadiendo el espacio público o cediendo tierras fiscales urbanas al gran capital especulativo.

Así se incrementa sistemáticamente el precio de la tierra urbana generando propiedad suntuaria y ociosa que impacta artificialmente sobre los costos de compra y alquiler. Gran parte de la renta agraria es volcada en la especulación inmobiliaria. La propiedad inmobiliaria es crecientemente usada como reserva de valor y no como bien de uso destinado a satisfacer la necesidad de techo de vastos sectores de la población.

El valor de la vivienda no está determinado ni por la capacidad adquisitiva del salario ni por su costo de producción. Si se disminuyera drásticamente el valor de la tierra se podría disminuir significativamente el costo de las viviendas y hacerlas accesibles para el conjunto de la población. La crisis habitacional hunde sus raíces en la expansión de la especulación inmobiliaria. La construcción de emprendimientos habitacionales de gran valor expulsa a la población trabajadora a las periferias y localidades aledañas. La carencia habitacional se agrava mientras se experimenta un boom de la construcción, un fenómeno de flagrante contradicción que sucede en todo el país. La inversión especulativa y parasitaria es parte del problema y no de la solución a la catástrofe habitacional que padece el pueblo argentino.

La política de incentivos fiscales a los capitalistas para garantizar derechos es inocua como lo demuestran las exenciones de todo tipo para promover el empleo registrado. En lugar de propiciar el no pago de impuestos planteamos gravar fuertemente a la propiedad habitacional ociosa.

Este proyecto plantea que a todas las viviendas desocupadas se les imponga un impuesto progresivo -absoluta y relativamente- para que sean colocadas en el mercado para la venta o alquiler. Quedarán exceptuados los pequeños propietarios de hasta dos viviendas en alquiler, que suelen ser trabajadores y jubilados intentando compensar sus magros ingresos, cuya realidad dista abismalmente de la de los acaparadores inmobiliarios. Frente al incumplimiento el Estado podrá incautar dichas propiedades y entregarlas en comodato a personas en situación de emergencia habitacional. Un impuesto progresivo al acaparamiento de viviendas incentivaría la venta, bajando precios de ventas y alquileres. No deberían cobrarse impuestos inmobiliarios a quien habita su única vivienda y por ende no recibe renta.

Recientes ejemplos internacionales demuestran que no es un planteo utópico.

Este tipo de impuesto se viene aplicando en el Reino Unido, Dinamarca, España y Canadá, en todos los casos con un importante incremento de la oferta de alquileres. En Berlín, una consulta popular, votó la incautación de 240.000 viviendas desocupadas.

El alquiler es sólo un aspecto del problema. El Estado no propicia una política de acceso universal al crédito hipotecario para los sectores populares. El anunciado plan Casa Propia otorga sólo 65.000 créditos para refacción inferiores a dos salarios mínimos, aunque se exige a quien lo recibe ingresos superiores a esa cifra. Lo mismo sucede con el Procrear y el Reconstruir, programas que no constituyen una solución al problema.

Por el contrario el Estado privilegia las ganancias de los bancos colocando a los trabajadores hipotecados por los créditos UVA al borde del desalojo debido a la pérdida sistemática de su poder adquisitivo. En 2021 la cuota superó el 100% de aumento.

Como planteamos en 2019 al presentar un proyecto de anulación de este sistema “La salida que ha esbozado el gobierno ante esta situación es una suerte de endeudamiento a perpetuidad: prolongar las cuotas. Es decir, el trabajador que no pueda cubrir este desfasaje entre la indexación de la unidad de vivienda y el salario va a tener que ir incrementando cada vez más una determinada cantidad de cuotas, es decir que se van a prolongar en el tiempo. Una hipoteca que en un periodo razonable de la vida de un trabajador permite el acceso a la vivienda es una cuestión, pero lo que aquí tenemos es otra cosa: se trata de una carga usuraria perpetua sobre un trabajador y eventualmente la ejecución de esa hipoteca y un desalojo, que es a todas luces confiscatorio” “con este sistema se ha creado una burbuja financiera. Si el valor de la propiedad se deprime, como está sucediendo, no tenemos como contrapartida una caída de la cuota, que se sigue indexando de acuerdo a la inflación general, sino que lo que tenemos es que el deudor debe mucho más que la propiedad que opera como garantía de la hipoteca”.

Proponemos además un impuesto a la tierra ociosa para financiar la construcción de vivienda popular y constituir un Banco Nacional de Tierra y Vivienda para conocer y dar a conocer exactamente la cantidad de tierras ociosas y fiscales que pueden ser destinadas para loteos sociales y para la vivienda única. Revisando aquellas que el Estado cedió a particulares, revisando los procesos de enajenación de dichas tierras más allá de que contarán o no con la aprobación de los cuerpos legislativos. Sobre estas tierras el Estado debe garantizar la construcción inmediata de un millón de viviendas de calidad y entregarlas a través de créditos hipotecarios cuyas cuotas no deberán superar el 25% del ingreso familiar mensual. Para esta tarea deberá emplearse mano de obra de trabajadores actualmente desocupados, registrados y bajo el convenio de la actividad.

De igual modo deberán destinarse recursos para la urbanización efectiva de los barrios, villas y asentamientos, bajo control de los vecinos, para garantizar la extensión de los servicios básicos (electricidad, agua, cloacas, gas e internet).

Promovemos la suspensión de los desalojos de tierras que han sido recuperadas en todo el territorio nacional por personas que no poseen ni tierra ni vivienda.

La suspensión de las ejecuciones a los hipotecados UVA y la eliminación del sistema y su reemplazo por cuotas que nunca superen el 25% del ingreso familiar.

Eliminación del Impuesto inmobiliario sobre la vivienda única.

Volvemos a citar nuestras conclusiones de aquel proyecto contra el sistema confiscatorio de los créditos UVA, tan vigentes hoy como lo eran para el gobierno anterior.

“A la luz de todo lo expuesto, se hace evidente como primera conclusión que la política de los gobiernos en esta materia no ha hecho más que reproducir su orientación económica más general: el endeudamiento. En este caso el endeudamiento de las familias a perpetuidad, igual que ocurre en el país. La ‘salida’ oficial de alargar las cuotas, es muy parecida a las cláusulas que abarcan a la deuda pública argentina, donde se crea el síndrome de la deuda eterna, la refinanciación usuraria y permanente y la esclavización del país al capital financiero. En este caso es la esclavización de las familias al capital financiero.”

“La conclusión es que el drama de fondo de la vivienda popular sólo puede ser encarado positivamente con una transformación social profunda, que reorganice por completo las prioridades nacionales, mediante una reorganización económica y social que tenga por eje los intereses de los trabajadores. Sería necesario un shock de inversión real a cargo del Estado, con trabajadores bajo convenio, la expropiación de las grandes constructoras y su capacidad ociosa, y centralizar el crédito bancario mediante la nacionalización de la banca y el comercio exterior. Esta será una tarea de primer orden de un gobierno de los trabajadores”.

El gran drama que enfrenta la población trabajadora para acceder a la vivienda familiar es, en primer lugar, el resultado de la especulación inmobiliaria, del aumento en el valor del suelo y de las propiedades que surge de un proceso económico, que no solo toleraron, sino que alentaron los que han gobernado el país en las últimas décadas. Se trata de un fenómeno vinculado a los extraordinarios beneficios del capital agrario, minero y de otros sectores, que se localizaron en la compra del suelo y en la especulación inmobiliaria. El Estado

ha sido un factor activo en este encarecimiento, bajo todos los gobiernos. No hubo grieta en esta materia.

Por todo lo expuesto. Llamamos a todos los Diputados y las diputadas a estudiar y apoyar este proyecto.

Romina Del Plá

Néstor Pitrola