



**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE
SANCIONA CON FUERZA DE
LEY:**

LEY DE OBSERVATORIO DE DERECHO A LA CIUDAD

TITULO I –

OBSERVATORIO DE DERECHO A LA CIUDAD

ARTÍCULO 1- Créase el Observatorio de Derecho a la Ciudad, en el ámbito del Ministerio de Infraestructura de la Provincia de Santa Fe, destinado al monitoreo, recolección, producción, registro y sistematización de datos e información sobre las viviendas situadas en el territorio provincial y del mercado inmobiliario de Santa Fe.

ARTÍCULO 2- El Observatorio de Derecho a la Ciudad, tendrá por misión el desarrollo de un sistema de información permanente que rinde insumos para el diseño, implementación y gestión de políticas públicas tendientes a garantizar a las santafesinas y santafesino su derecho a una vivienda adecuada, en el marco del derecho a la ciudad.

ARTÍCULO 3- Se entiende por “derecho a una vivienda adecuada” el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte, garantizando la transparencia de la información, la adecuada participación en la toma de decisiones, sustentabilidad y justicia social. Se entiende por por derecho a la ciudad, el derecho a acceder y disfrutar de toda la ciudad, concibiendo a la ciudad como espacio de inclusión.

ARTÍCULO 4- Son funciones del Observatorio de Derecho a la ciudad:

- a) Recolectar, procesar, registrar, analizar, publicar y difundir información, periódica y sistemática sobre las viviendas situadas en territorio provincial y sobre el mercado inmobiliario provincial;



- b) Impulsar el desarrollo de estudios e investigaciones sobre las viviendas situadas en territorio provincial y del mercado inmobiliario provincial;
- c) Celebrar convenios de cooperación con organismos públicos o privados, nacionales o internacionales, con la finalidad de articular el desarrollo de estudios e investigaciones;
- d) Crear una red de información y difundir a la ciudadanía los datos relevantes, estudios y actividades del observatorio mediante un página web propia;
- e) Analizar y elaborar propuestas de estudios del sector de la vivienda y el mercado inmobiliario;
- f) Brindar capacitación, asesoramiento y apoyo técnico a organismos públicos y privados;
- g) Publicar el informe anual sobre las actividades desarrolladas, el que deberá contener información sobre los estudios e investigaciones realizadas y propuestas de reformas institucionales o normativas;
- h) Realizar un relevamiento de las viviendas situadas en territorio provincial, a efectos de determinar cuáles se encuentran deshabitadas y ociosas, pudiendo utilizar las herramientas idóneas necesarias a tales fines, informáticas y tecnológicas o no, tales como desarrollo de software y aplicaciones o plataformas, que permitan generar una base de datos geo-referenciados, de uso público y gratuito;
- i) Impulsar modelos estadísticos e informativos;
- j) Realizar un seguimiento de planes y programas de viviendas en Santa Fe;



- k) Proponer la realización de estudios específicos sobre aspectos propios del sector: innovación tecnológica, criterios ambientales, de sustentabilidad, eficiencia energética;
- l) Realizar seguimiento de precios y de alquileres.

ARTÍCULO 5- El Observatorio del Derecho a la ciudad, estará integrado por:

- a) Una persona designada por el Ministro de Infraestructura con acreditada formación en el mercado inmobiliario, de hábitat e infraestructura.
- b) Un equipo interdisciplinario idóneo en la materia.

ARTÍCULO 6- Las reuniones que lleve adelante el observatorio podrán tener lugar en forma presencial o a través de plataformas virtuales cuando las situaciones del caso lo ameriten y en las condiciones que establezca la reglamentación.

Podrán participar de las reuniones del Observatorio, a instancias de la autoridad de aplicación:

- Delegado del Ministerio de Hábitat de la Nación.
- Cámara de la Construcción.
- Colegio de Arquitectos.
- Presidentes de las Comisiones de vivienda del Senado y Diputados.
- UOCRA.
- Cooperativas.
- Colegio Técnicos en Seguridad e Higiene.
- Delegados de las 5 ciudades de mayor población de la Provincia.
- ONGs.
- UNR
- UNL



- Registro de la Propiedad.
- Defensoría del Pueblo.

TITULO II –

DE LOS INMUEBLES URBANOS DESHABITADOS.

ARTÍCULO 7- Incorpórase a continuación del Artículo 156 del Código Fiscal (ley 3456 y modificatorias) el artículo 156 bis, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Art 156 bis: Todo inmueble que se encuentre dentro del radio urbano de municipios y comunas, sea apto para uso residencial, y no se halle habitado durante un lapso de al menos un (1) año -computado al momento de la emisión anual de las correspondientes liquidaciones-, será gravado con un impuesto Inmobiliario adicional y progresivo conforme los parámetros que vía reglamentación establezca al efecto el Poder Ejecutivo a propuesta de la Administración Provincial de Impuestos. La Administración Provincial de Impuestos presumirá deshabitados -salvo prueba en contrario- a los inmuebles aludidos en el párrafo anterior que durante al menos un (1) año presenten consumos de energía eléctrica, gas y agua, inferiores a los calculados y establecidos por el Poder Ejecutivo, pudiendo este último prever otros parámetros o criterios que permitan inferir en forma razonable que los inmuebles se encuentran deshabitados."

ARTÍCULO 8- El adicional por Inmueble Urbano Deshabitado, apto para uso residencial, se calculará con un incremento de entre el cincuenta por ciento (50%) y hasta el cien por ciento (100%) del impuesto Inmobiliario correspondiente y resultará exigible a partir del período fiscal siguiente al de su determinación.



ARTÍCULO 9- La Administración Provincial de Impuestos, a solicitud del interesado, exceptuará del gravamen especial creado por el artículo 12º de la presente ley a los siguientes inmuebles:

a) los que sean cedidos por sus propietarios a los municipios y comunas o al Gobierno de la Provincia de Santa Fe con fines de uso público; b) los declarados de interés general y sujetos a expropiación por ley, mientras subsista tal condición; e) aquellos cuyos titulares dominiales se encontraren ausentes -de la localidad donde se hallaren situados los solares- por razones laborales, académicas o de salud. Sin perjuicio de lo expuesto en el párrafo anterior, la Administración Provincial de Impuestos deberá, de oficio, exceptuar del gravamen aludido a los inmuebles encuadrados dentro del rango 1 a 4 previsto en el artículo 2º inciso b) de la Ley Impositiva Anual - Ley Nº 3650 y modificatorias-.

ARTÍCULO 10- Comuníquese al Poder Ejecutivo.



FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El derecho a una “vivienda digna y adecuada” es un concepto complejo con implicaciones de gran alcance para la concreción de otros derechos como la salud, la educación de los hijos y por lo tanto, de nuestra calidad de vida.

En el ámbito internacional, se identifican tres niveles en los que se han gestado los corpus normativos que reconocen los derechos a la vivienda como parte de los derechos humanos:

1. La Organización de las Naciones Unidas y sus instrumentos jurídicos más importantes en materia de vivienda han sido, el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos
2. El art. 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales
3. Los resultados y consensos alcanzados en la Conferencia de Hábitat II y definidos en la Declaración de Estambul y el Programa de Hábitat, que si bien no tienen carácter vinculante, comprometen a los Estados en los temas críticos acerca del desarrollo de los asentamientos humanos en el marco de los derechos humanos y el derecho a la vivienda en particular.

El concepto de “vivienda digna” ha evolucionado desde 1948 con la Declaración Universal de Derechos Humanos, donde se reconoce el derecho al techo en el marco del derecho a la salud hacia la definición de “Vivienda adecuada”, en la narrativa de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas de 1976 y “derecho a la vivienda” acuñada en las conferencias de Vancouver de 1976 y Estambul de 1996, el concepto de hábitat ha mutado desde el concepto de techo en condiciones de salubridad (dentro del derecho a la salud, reivindicando la estructura, los servicios públicos y el equipamiento básico de la casa y espacio mínimo) a la afirmación de “vivienda digna y adecuada”, debatiéndose una vivienda



digna en asentamientos sustentables (se tiene en cuenta, la locación, condiciones de entorno, tenencia segura, infraestructura y servicios de transporte y movilidad).

Por otra parte, el Comité de las Naciones Unidas de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en oportunidad de realizar el Foro Global Urbano en Barcelona en 2004, ha subrayado que el "derecho a una vivienda adecuada" no se debe interpretar en el sentido estricto o restrictivo, sino que debe considerarse como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte, garantizando la transparencia de la información, la adecuada participación en la toma de decisiones, sustentabilidad y justicia social.

A partir de la década del 60, Henri Lefebvre, ante la reconstrucción de París que consistió en movilizar la población en situación de pobreza a la periferia, sostuvo que toda la población debe gozar del derecho a acceder y disfrutar de toda la ciudad, concibiendo a la ciudad como espacio de inclusión y no de segregación.

Esta concepción comenzó a ganar espacio en todas las discusiones políticas internacionales, gestándose entonces un nuevo paradigma.

En el plano jurídico, el derecho a la ciudad recae sobre la función social de la ciudad, que importa que todas las relaciones existentes en ella tienen que tener un objetivo social compatible a un Estado Social de Derecho, que cumpla con los derechos fundamentales. En ese marco, el Derecho a la Vivienda puede ganar una nueva mirada, al tornar colectivo un derecho que hoy es calificado como individual.

El derecho a la ciudad es una oportunidad para cambiar el paradigma, entonces el derecho a una vivienda con servicios básicos, equipamiento público, transporte y trabajo no constituye un derecho aislado, sino un derecho de toda la comunidad.

Hasta aquí el plano nacional e internacional. A nivel local, la Constitución Provincial establece en el artículo 21, el compromiso del Estado en crear condiciones necesarias que permitan a sus habitantes asegurar el bienestar,



a través de la vivienda, alimentación, cuidados médicos y demás servicios sociales.

Ahora bien, como es de público conocimiento, bajo condiciones de rápido crecimiento urbano, la concentración de la propiedad de la tierra y las leyes que regulan su uso contribuyen con frecuencia a la escasez de tierras dotadas de servicios públicos. Esta escasez, a su vez, lleva a grandes aumentos de los precios de la tierra e increíbles ganancias especulativas. Cuando los marcos legales y administrativos no se pueden cambiar fácilmente (para permitir que los mercados operen ajustes graduales del precio que puedan ser tasados por medio de los impuestos existentes a la propiedad y las ganancias de capital). En consecuencia, es necesaria una intervención apropiada para obtener un desarrollo urbano sostenible, eficiente y equitativo.

En la Argentina, a pesar de la inversión por parte del Estado en materia de vivienda y urbanización a través de los Planes Federales —que ya llevan terminadas o en ejecución más de un millón de soluciones habitacionales— la resolución definitiva de la problemática habitacional está lejos de ser realidad. La dotación de infraestructura de servicios básicos es deficiente para una parte significativa de la población; todavía hoy encontramos barrios enteros que no cuentan con los servicios más elementales para el desarrollo de una vida digna en el entorno urbano. Los equipamientos comunitarios, especialmente los espacios verdes y recreativos, son marcadamente insuficientes. El acceso al suelo, la vivienda y el hábitat en condiciones dignas es todavía una meta pendiente y no sólo para las clases más desfavorecidas.

En este marco, nos planteamos un paquete de proyectos destinados a mitigar la profunda crisis en la que estamos inmersos -sumado el imprevisible escenario producto de la pandemia del virus COVID-19- y que importa el progresivo ensanchamiento de la brecha que existe entre el imperativo constitucional del derecho a una vivienda digna -o derecho a la



vivienda adecuada y a la ciudad- y el incremento de las dificultades económicas y financieras para acceder a la misma.

Por un lado, considerando que la normativa que regula los vínculos contractuales necesarios para satisfacer este derecho fundamental presenta zonas grises, siendo que el inquilino -actor más vulnerable de la relación- suele verse perjudicado por el abuso de los propietarios y quienes prestan servicios de intermediación, convencidos de que el Estado Provincial puede y debe intervenir en el mercado inmobiliario en aras a establecer criterios más justos y equilibrados de la relación comercial, es que presentamos el proyecto de ley PROTECCIÓN INTEGRAL DE INQUILINAS E INQUILINOS.

Por otra parte, como una herramienta más destinada a evitar la especulación inmobiliaria, presentamos el proyecto de ley OBSERVATORIO DE DERECHO A LA CIUDAD, destinado al monitoreo, recolección, producción, registro y sistematización de datos e información sobre las viviendas situadas en el territorio provincial y del mercado inmobiliario de Santa Fe, para el desarrollo de un sistema de información permanente que sirva de base para la toma de decisiones sobre políticas públicas en materia de vivienda y del mercado inmobiliario provincial.

El proyecto prevé el relevamiento de inmuebles ociosos, en tanto consideramos que regular la ociosidad debe ser parte de una política integral de hábitat que proteja los derechos de los habitantes de la ciudad, asimismo que constituye una herramienta fundamental a los efectos de planificar el desarrollo urbano, mejorar las políticas de acceso a la vivienda tanto de compra como de alquiler, permitiendo equilibrar las inequidades .

A ello sumamos, la creación de un impuesto inmobiliario ocioso, herramienta tributaria al servicio de la planificación, que induce a los agentes a aumentar la oferta de terrenos disponibles, urbanizados o a urbanizar, promoviendo una disminución del precio del suelo. El mentado impuesto está destinado a aquellas propiedades que siendo de uso



residencial se encuentren deshabitadas por el plazo mínimo de un año. Como se puede observar, si bien el instrumento propuesto es de tipo fiscal, el objetivo fundamental que persigue no es recaudatorio, sino que apunta a estimular una conducta por parte de los propietarios de suelo urbano. Para ello, se vale como herramienta de una imposición que afecta a los bienes urbanos considerados ociosos. En efecto, una utilización más intensiva del recurso suelo permitiría aumentar la recaudación tributaria de las actividades que se generen sobre el nuevo suelo disponible, estimularía la actividad de la construcción, bajaría los costos de la inversión, aumentaría el salario real sin elevar el nominal y elevaría la competitividad urbana a través de las ventajas de red y de aglomeración, entre otros efectos positivos. A la par, el impuesto inmobiliario ocioso coadyuva a evitar situaciones indeseadas generadas por ejemplo, por los procesos de deterioro de los inmuebles ociosos que afectan a los inmuebles linderos generando humedades, filtraciones de todo tipo, y eventualmente riesgo de derrumbe; el hecho de que estos inmuebles se transforman en depósito de basura y esto los convierte en fuentes de plagas de todo tipo que impactan negativamente en la salubridad urbana, y por lo tanto en la salud de los habitantes; en áreas patrimoniales afectan la calidad ambiental y patrimonial y todo ello, afecta al contexto pues su abandono impacta en la disminución del valor de las propiedades aledañas.

Por estas razones, es que solicitamos el acompañamiento de nuestros pares para la aprobación de estos proyectos.

Diputado Provincial

Lenci Esteban

Diputada Provincial
Lionella Cattalini

Diputado Provincial
Pablo Pinotti

Diputada Provincial
Ma. Laura Corgniali



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Diputado Provincial

Joaquín Blanco

Diputado Provincial

Rosana Bellatti

Diputada Provincial

Claudia Balagué

Diputado Provincial

Gisel Mahmud