



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY:

REGISTRO PROVINCIAL DE INMUEBLES OCIOSOS

ARTÍCULO 1 - Objeto. La presente ley tiene por objeto propiciar que los inmuebles ociosos privados sean incorporados a un efectivo uso residencial, comercial, cultural, de bien común o público, u otros usos sociales o ambientales, a fin de garantizar el pleno ejercicio del derecho a la vivienda y al hábitat adecuado y sustentable de las personas humanas habitantes de la Provincia, en cumplimiento de la plena vigencia del principio de la función social, ambiental y cultural de la propiedad.

ARTÍCULO 2 - Definición. A los efectos de la presente, se entiende por inmueble urbano ocioso a toda edificación susceptible de ser habitada por personas de manera temporal o permanente, que se encuentre desocupada por el período consecutivo e ininterrumpido de seis meses.

ARTÍCULO 3 - Autoridad de aplicación. Es autoridad de aplicación de la presente el Ministerio de Hábitat y Desarrollo Territorial o el organismo que en el futuro lo reemplace.

ARTÍCULO 4 - Funciones de la autoridad de aplicación. Son funciones de la autoridad de aplicación:

- a) poner en funcionamiento el Registro Provincial de Inmuebles Ociosos creado en la presente ley;
- b) relevar periódicamente los inmuebles de la provincia a fin de determinar su uso cierto o su condición de ociosidad;
- c) declarar, mediante los mecanismos que dispone la presente ley y los que la autoridad de aplicación estime pertinentes, el carácter ocioso de los inmuebles;



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- d) impulsar la incorporación de los inmuebles ociosos de la provincia a su efectivo uso residencial, comercial, cultural, de bien común o público, u otros usos sociales o ambientales;
- e) coordinar con los organismos nacionales, provinciales y locales correspondientes el relevamiento de los inmuebles, sus datos catastrales, titularidad, contratos de alquiler, la relación jurídica de las personas ocupantes con los inmuebles, la tipología de cada inmueble (metros cuadrados, cantidad de ambientes, característica del inmueble y su categoría correspondiente), y su estado de conservación y mantenimiento;
- f) verificar el estado dominial del inmueble que ingrese al Registro para determinar si es pasible de ser declarado de utilidad pública; y,
- g) ejecutar el Programa Provincial de Alquiler Social creado en la presente ley.

ARTÍCULO 5 - Creación. Créase el Registro Provincial de Inmuebles Ociosos en el ámbito de la Provincia, el que tiene como objeto reunir, clasificar y sistematizar la información de los inmuebles ociosos privados.

ARTÍCULO 6 - Supuestos para determinar la ociosidad. Sin perjuicio de los mecanismos que pueda adoptar la autoridad de aplicación, se considera como parámetro para determinar el carácter ocioso de un inmueble la falta de consumo energético mensual de 45,36 kwh/mes (cuarenta y cinco con treinta seis kilovatios por mes), durante el período de seis (6) meses.

ARTÍCULO 7 - Excepciones. Se establecen las siguientes excepciones al carácter ocioso:

- a) los inmuebles que se encuentren en proceso de construcción;
- b) aquellos inmuebles que estén sujetos a un proceso judicial y que por cuestiones del litigio no esté autorizado a ser destinado a un uso efectivo;



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- c) viviendas cuyos titulares se ausenten temporalmente por razones de trabajo o por la realización de estudios académicos fuera de su localidad de domicilio real y que lo acrediten de manera fehaciente ante la autoridad de aplicación, por un plazo menor a dos (2) años;
- d) aquellos inmuebles y unidades funcionales que acrediten contrato de alquiler registrado en AFIP. La autoridad de aplicación debe comprobar que el contrato de alquiler no sea apócrifo y que haya efectiva ocupación del mismo; y,
- e) aquellos inmuebles cuyo consumo energético se incluya en el marco de los denominados medidores sociales instalados por la EPE.

ARTÍCULO 8 - Adicional del impuesto inmobiliario. Modifícanse los artículos 156, 157 y 158 del Código Fiscal Ley 3456 t.o. 2014, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 156 - Estarán sujetos al pago de un impuesto inmobiliario adicional:

- a) Los terrenos situados en zonas urbanas que este Código considere físicamente como baldíos.
- b) Los inmuebles situados en zonas urbanas que este Código considere como ociosos.”

“ARTÍCULO 157- Los terrenos baldíos a que se refiere el Artículo 156 inciso a), soportarán un inmobiliario adicional equivalente a la resultante de aplicar las escalas del impuesto básico sobre una valuación de mejoras potenciales que serán proporcionales al valor fiscal de la tierra, y cuya relación fijará la Ley Impositiva Anual

Serán considerados baldíos los terrenos ubicados dentro del radio urbano de los municipios y comunas cuando los mismos no tengan mejoras habitables o cuando tengan mejoras que sin ser habitables, no cumplan con el propósito para el que fueron efectuadas.

Para el caso de este último supuesto, la sola existencia de muro o cerco perimetral no excluirá su calificación fiscal del baldío.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

La Administración Provincial de Impuestos, a solicitud del interesado, exceptuará del adicional a los terrenos que fueran cedidos al municipio por períodos anuales, con destino al uso público y aceptados por aquél.

No estarán sujetos al adicional por baldío los inmuebles declarados por ley de interés general y sujetos a expropiación, mientras subsista tal condición.

Los inmuebles urbanos ociosos a que se refiere el Artículo 156 inciso b), soportarán un inmobiliario adicional sobre el impuesto determinado por aplicación del artículo 155, que será calculado conforme se determina en el artículo 158.

Serán considerados inmuebles urbanos ociosos, toda edificación susceptible de ser habitada por personas de manera temporal o permanente, que se encuentre desocupada por un período consecutivo e ininterrumpido de 6 (seis) meses.”

“ARTÍCULO 158 - Aquellos contribuyentes que sean titulares o poseedores de un inmueble o grupo de inmuebles identificados como Suelo Urbano Vacante (baldío), que en su conjunto superen tres mil (3000) metros cuadrados de superficie, serán gravadas con un impuesto inmobiliario adicional de acuerdo a las condiciones establecidas en el presente artículo.

El adicional a Grandes Propietarios de Suelo Urbano Vacante (GPSUV) se calculará como un incremento del cien por ciento (100%) del impuesto inmobiliario determinado de acuerdo a los artículos precedentes.

Para aquellos contribuyentes que sean titulares o poseedores de hasta dos (2) inmuebles considerados ociosos, se liquidará un inmobiliario adicional sobre los mismos del 50% sobre el impuesto determinado por aplicación del artículo 155.

Para aquellos contribuyentes que sean titulares o poseedores de tres (3) a cinco (5) inmuebles considerados ociosos, se liquidará un inmobiliario adicional sobre los mismos del 75% sobre el impuesto determinado por aplicación del artículo 155.

Para aquellos contribuyentes que sean titulares de más de cinco (5) inmuebles considerados como ociosos, se liquidará un inmobiliario adicional



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

sobre los mismos del 100% sobre el impuesto determinado por aplicación del artículo 155”.

ARTÍCULO 9 - Programa Provincial de Alquiler Social. Créase el Programa Provincial de Alquiler Social, en adelante el Programa, que tiene como objetivo la adopción de medidas que tiendan a facilitar el acceso a una vivienda digna en alquiler mediante una contratación formal.

ARTÍCULO 10 - Autoridad de aplicación. Es autoridad de aplicación del Programa la Secretaría de Hábitat, Urbanismo y Vivienda de la Provincia o el organismo que en el futuro la reemplace.

ARTÍCULO 11 - Funciones de la autoridad de aplicación. Para el cumplimiento del objetivo del Programa, la autoridad de aplicación debe:

- a) tener especial consideración para el acceso a un alquiler formal con las personas que se encuentren en situación de violencia de género y con las personas adultas mayores, velando por la no discriminación de las mismas;
- b) promover, a través de los organismos competentes, la regulación del accionar de entidades que otorguen garantías de fianza o seguros de caución para contratos de alquiler de viviendas;
- c) propiciar la creación de líneas de subsidios o créditos blandos a efectos de facilitar el acceso a la locación de viviendas;
- d) diseñar e implementar mecanismos orientados a ampliar la oferta de alquileres de inmuebles destinados a la vivienda;
- e) promover en conjunto con la Caja de Jubilaciones y Pensiones de la Provincia y con la Administración Nacional de la Seguridad Social, la adopción de medidas que permitan facilitar el acceso al alquiler a jubilados, pensionados y titulares de la prestación por desempleo;
- f) adoptar cualquier otra medida en su carácter de organismo rector que tenga por objeto facilitar el acceso a una vivienda digna en alquiler para



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- todas aquellas personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad;
- g) fomentar la creación de mecanismos tendientes a asegurar el efectivo cumplimiento por parte del locador y del locatario de las obligaciones a su cargo;
 - h) apoyar a quienes tengan dificultades para cumplir con los requisitos de garantía, depósito y demás gastos necesarios para obtener una vivienda en alquiler, siempre que el destino de la locación sea el de vivienda familiar única en los términos y con los alcances que establezca la reglamentación;
 - i) promover, a través de los organismos competentes, la creación de un seguro obligatorio que cubra la falta de pago de alquileres y las indemnizaciones por daño y ocupación indebida del inmueble; y,
 - j) generar alternativas para la resolución de conflictos entre locador y locatario, en general dictar o propiciar todo tipo de medidas orientadas a favorecer y ampliar la oferta de alquileres de inmuebles destinados a la vivienda y facilitar el acceso a dicha modalidad contractual.

ARTÍCULO 12 - Fondo para el Alquiler Social. Créase el Fondo para el Alquiler Social, dependiente del Programa Provincial para el Alquiler Social, que se integra con los siguientes recursos:

- a) lo recaudado en concepto de adicional por inmuebles urbanos ociosos, de acuerdo a lo establecido por los Artículos 157 y 158 del Código Fiscal;
- b) las sumas que se depositen voluntariamente a dicho Fondo;
- c) los recursos que por otras leyes se destinen específicamente al mismo;
- d) los recursos que el Estado Provincial pudiere aportar; y,
- e) los intereses, recargos y multas por la falta de pago en tiempo y forma del aporte adicional por los inmuebles urbanos ociosos, que se establece por la presente ley.

ARTÍCULO 13 - Destino del Fondo. Los recursos del Fondo para el Alquiler Social deben ser destinados a las políticas públicas desarrolladas



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

para el cumplimiento del objetivo del Programa Provincial para el Alquiler Social.

ARTÍCULO 14 - Vigencia. La presente ley entrará en vigencia luego de que cese el estado de emergencia sanitaria en la Provincia.

ARTÍCULO 15 - Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Lucila De Ponti
Diputada Provincial



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

FUNDAMENTOS

Señor presidente:

El proceso de crecimiento exponencial de las ciudades registrado en todo el mundo, ha instalado en las agendas públicas nacionales, provinciales y locales un profundo debate acerca de los alcances de la propiedad privada y el uso del suelo urbano.

Durante las últimas décadas se produjo un proceso de financiarización de la vivienda, que tuvo su origen en las políticas neoliberales, la desregulación de los mercados inmobiliarios y los programas de ajuste estructural impuestos por los organismos financieros internacionales.

En el marco de la recuperación económica que se dio en nuestro país tras la crisis del 2001-2002, la construcción fue una de las industrias que mostró mayores índices de crecimiento. Es así que las grandes urbes pero también localidades más pequeñas recibieron cuantiosas inversiones que se volcaron al sector inmobiliario, generando entonces gran cantidad de inmuebles cuyo destino debería ser el de vivienda pero que se convirtieron en bienes de inversión y no fueron puestos en la oferta de alquileres del mercado.

Históricamente el Estado concibió exclusivamente a los alquileres como una relación civil y comercial entre pares, concepción que hoy muestra sus límites en tanto resultan evidentes las desigualdades entre locatarios y locadores.

Este proyecto fue elaborado junto a la Asociación de Inquilinos de Rosario que registró durante el año 2020, por medio de distintas encuestas, demoras de entre 3 y 6 meses en las búsquedas de departamentos que se adapten a las necesidades y demandas de las personas que alquilan.

Según informes Centro de Estudios Scalabrini Ortiz, el costo de alquiler de un departamento de dos ambientes en Rosario aumentó un 33% en los últimos doce meses y un 31% en los monoambientes,



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

mientras que los departamentos de más de dos ambientes lo hicieron en torno al 47%.

También es de público conocimiento que el costo del alquiler pesa cada vez más en los ingresos de las familias. Un trabajador o trabajadora que percibe un Salario Mínimo Vital y Móvil destina casi la mitad de su ingreso sólo al pago del alquiler de un monoambiente. Situación similar afronta una trabajadora de casa particular.

Es así que el impacto a la economía de las y los inquilinos también se ve afectada por la suba de las expensas, que alcanzan en promedio el 22% del costo de alquiler, lo que genera una grave complicación a la hora de enfrentar el alquiler de una vivienda. Todo esto demuestra la necesidad de una nueva regulación que equilibre la relación entre inquilinos, propietarios e inmobiliarias evitando los abusos existentes.

El aumento del precio de los inmuebles, las dificultades para ingresar a programas de crédito hipotecario y los obstáculos para alquilar una vivienda de manera regular, hicieron que – paradójicamente- la existencia de una mayor disponibilidad de viviendas no se viera reflejada en una reducción de los graves problemas habitacionales que seguimos atravesando.

Según el INDEC el déficit habitacional en nuestro país es de 2,6 millones de unidades. Como indicador de una situación que se replica en las grandes ciudades de la provincia, el último Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas, del año 2010, arrojaba la existencia de 65.000 unidades habitacionales desocupadas solo en la ciudad de Rosario.

De lo anteriormente expuesto, se desprende que resulta cada vez más difícil para la clase media trabajadora acceder a una vivienda a través del alquiler, porque su valor va aumentando de forma indiscriminada y se hace difícil mantener su pago sin postergar hábitos esenciales para desarrollar una vida digna. El déficit habitacional va en aumento por los altos costos de los alquileres, ya que la distorsión entre el tipo de oferta y la demanda existente empuja los precios de los mismos hacia arriba.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Es por ello que creemos que para enfrentar este escenario se requiere la instrumentación de políticas públicas específicas de los distintos niveles del Estado y creemos que la Provincia puede instrumentar políticas públicas para subsanar esta situación.

El aumento sostenido de la construcción de viviendas que se observa en la provincia, no ha tenido un impacto positivo en el mercado de alquileres, en tanto un número importante de las mismas permanece ociosa como consecuencia de la especulación inmobiliaria. Es por ello que entendemos que gravar la ociosidad es una herramienta que tiene el Estado para propender a solucionar un importante problema social, sin que esto conlleve una restricción ni un menoscabo a la propiedad privada.

Alquilar es una de las formas de acceder al derecho a la vivienda, y corresponde al Estado velar por su cumplimiento, impidiendo – entre otras cosas- que prime la idea de que es un mero negocio,

La propiedad cumple una función social, ambiental y cultural, y la preservación de esas funciones habilita la regulación y restricción del derecho de propiedad, a fin de priorizar el interés social, comunitario, ambiental y cultural.

El derecho de propiedad sobre un inmueble cumple con su función social, ambiental y cultural cuando respeta las exigencias y restricciones expresadas en las leyes, las normas generales, los planes territoriales, las políticas urbanas y las reglamentaciones que regulan la producción del hábitat, el planeamiento urbano y los usos de los inmuebles con el fin de garantizar la calidad de vida, los derechos reconocidos en la Constitución, el uso ambientalmente sustentable del territorio, la igualdad urbana, y la justicia social, espacial y ambiental.

En la formulación, interpretación e implementación de las políticas urbanas deberá prevalecer el interés colectivo en lo social, ambiental y cultural por sobre los intereses individuales, el derecho individual de propiedad y los intereses especulativos.

La Constitución Nacional sostiene en su artículo 14 bis: '(...) El Estado otorgará los beneficios de (...) acceso a una vivienda digna'.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

En el mismo sentido, artículo 21 de la Constitución Provincial establece que: 'El Estado crea las condiciones necesarias para procurar a sus habitantes un nivel de vida que asegure su bienestar y el de sus familias, especialmente por la alimentación, el vestido, la vivienda, los cuidados médicos y los servicios sociales necesarios (...)'

Es por los motivos expresados anteriormente que solicito a mis pares el acompañamiento del presente proyecto de ley.

Lucila De Ponti
Diputada Provincial