



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

ALQUILER JOVEN

Artículo 1º: Objeto. La presente Ley tiene por objeto la promoción del derecho de acceso a la vivienda de la población joven de la provincia de Santa Fe, conforme la Función social de la propiedad inmueble.

Artículo 2º: Objetivos. Son objetivos de la presente Ley:

- a) Facilitar la gestión del contrato de locación.
- b) Atender integralmente la diversidad y complejidad de la demanda.
- c) Generar nuevos instrumentos que permitan reducir la especulación inmobiliaria.
- d) Promover la participación ciudadana y el acceso a la información.

Artículo 3º: Principios. Las políticas de alquileres de vivienda se deben regir por los siguientes principios:

- a) El derecho a la ciudad y a la vivienda. Todos los habitantes de la Provincia tienen garantizado el derecho al uso y goce de la ciudad y de la vivienda, entendiéndose a éstos como el derecho a un lugar adecuado para vivir en condiciones que favorezcan la integración plena a la vida urbana, acceder a los equipamientos sociales, a las infraestructuras y a los servicios, desarrollar apropiadamente las actividades sociales y económicas, y a usufructuar un hábitat culturalmente rico y diversificado. El acceso a un hábitat y una vivienda digna no supone el derecho de propiedad.
- b) La función social de la propiedad inmueble. La propiedad inmueble cumple su función social cuando respeta las exigencias y determinaciones expresadas en las Leyes y normas generales, así como en los planes, proyectos y reglamentaciones que regulan la producción del hábitat, con el fin de garantizar la calidad de vida, el uso ambientalmente sostenible del territorio y la justicia social.



- c) La gestión democrática de la ciudad. La gestión democrática de la ciudad se entiende como un proceso de toma de decisiones que asegure la participación activa, protagónica, deliberante y autogestionada de la comunidad en general y de los ciudadanos en particular y, en especial, de las organizaciones o asociaciones civiles que fomenten el acceso al hábitat y a la vivienda.
- d) La redistribución de los costos y los beneficios de los procesos de desarrollo urbano, en forma justa e igualitaria. Se entiende como la utilización justa y razonable de la facultad regulatoria por parte del Estado a nivel Municipal, en los procesos de planificación y ordenamiento urbano, con el objeto de evitar producir desigualdades que fomenten la concentración del suelo.

Artículo 4º: Beneficiarios. Se encuentran contempladas en el alcance de esta ley todas las personas radicadas en la provincia de Santa Fe con edad legal para alquilar y hasta los 35 años inclusive.

Artículo 5º: Autoridad de Aplicación. La Secretaría de Hábitat, Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos y Hábitat de la Provincia de Santa Fe, será la autoridad de aplicación de la presente Ley.

Artículo 6º: Fines. La Autoridad de Aplicación y los Municipios y Comunas deben implementar en forma progresiva actuaciones dirigidas a jóvenes beneficiarios/as a fines de:

- a) Proveer y facilitar el acceso a inmuebles para alquiler con destino habitacional.
- b) Defender al inquilino y brindar asesoramiento para alquilar en condiciones justas, y mediar en situaciones de conflicto para evitar abusos de parte de las inmobiliarias o propietarios.
- c) Promover conjuntos urbanísticos que cuenten con la infraestructura y los servicios, las reservas de equipamiento comunitario y espacios verdes.



- d) Impulsar programas de construcción, autoconstrucción, reparación, remodelación o ampliación de inmuebles para alquiler con destino habitacional.
- e) Desalentar la tenencia especulativa de inmuebles destinados a vivienda.

Artículo 7°: Deberes de los propietarios. Son deberes de los propietarios de inmuebles destinados a vivienda:

- a) Realizar los trabajos de mejora y rehabilitación tendientes a su conservación. Preservarlo de la degradación y la ocupación irregular, informal o inadecuada. Mantenerlo en buen estado de uso, conservación y cuidado.
- b) Ofertar la propiedad en el mercado inmobiliario.

Artículo 8°: Registro de inmuebles destinados a vivienda. La Autoridad de Aplicación, en coordinación con Municipios y Comunas, será responsable de registrar y publicar la oferta de inmuebles destinados a vivienda.

En este sentido, debe mantener actualizado un portal web que concentre toda la oferta de alquileres de cada ciudad, que permita comparar precios, ver referencias de inquilinos previos y facilitar los alquileres entre particulares.

Artículo 9°: Garantía Joven. La Autoridad de Aplicación debe gestionar garantías de parte del Estado Provincial para jóvenes beneficiarios/as en situaciones de vulnerabilidad socioeconómica, violencia o discapacidad.

Artículo 10°: Banco de inmuebles para alquiler joven. Créase el Banco de Inmuebles para Alquiler Joven, constituido por un porcentaje no menor al 10% de los inmuebles de propiedad del Estado Provincial que no cuenten con afectación específica, o que habiéndose afectado haya quedado sin efecto la causa de su afectación. También podrán incorporarse al Banco otros inmuebles que el Estado provincial adquiera o disponga para este fin.



Artículo 11º: Viviendas Deshabitadas. Incorpórase a continuación del Artículo 156 de la Ley 3456 (t.o. 2014 y sus modificatorias, Código Fiscal), el Artículo 156 bis con el siguiente texto:

“Artículo 156 bis- Los inmuebles situados en zonas urbanas que este Código considere fiscalmente deshabitados, estarán sujetos al pago de un impuesto inmobiliario adicional.”

Incorpórase a continuación del Artículo 157 de la Ley 3456 (t.o. 2014 y sus modificatorias, Código Fiscal), el Artículo 157 bis con el siguiente texto:

“Artículo 157 bis- Para la aplicación del impuesto inmobiliario adicional a que se refiere el Artículo 156 bis, las viviendas deshabitadas soportarán un impuesto inmobiliario adicional y progresivo de acuerdo a la escala prevista en el Artículo 3 de la Ley 3650 - Ley impositiva de la provincia- y sus modificatorias.

Son consideradas viviendas deshabitadas los inmuebles ubicados dentro del radio urbano de los municipios y comunas aptos para uso residencial que permanecieran desocupados de forma permanente, sin causa justificada, por el plazo de 12 (doce) meses o más. La Administración Provincial de Impuestos tendrá por acreditado el estado de vivienda deshabitada a los inmuebles de uso residencial que durante un año presenten consumos de los servicios de energía eléctrica, gas y agua, inferiores al mínimo calculado y establecido por el Poder Ejecutivo en la reglamentación.

Modifíquese el Artículo 3 de la Ley 3650, Ley impositiva de la provincia y sus modificatorias, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 3 - Escalas y factores de alícuotas para adicionales. A los efectos de la liquidación de pagos del Impuesto Inmobiliario adicional por baldío establecido en el Artículo 156 del Código Fiscal, se aplicará la alícuota del inciso b) del artículo anterior sobre una valuación de mejoras potenciales equivalentes a tres veces y media la valuación fiscal de la tierra.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

A los efectos de la liquidación de pagos del Impuesto Inmobiliario adicional por vivienda ociosa establecido en el Artículo 156 del Código Fiscal, se seguirá la siguiente escala:

- a) si la desocupación del inmueble fuera superior a un año y menor a dos años, el 100% del impuesto inmobiliario correspondiente a la propiedad;
- b) en caso de que la desocupación fuere superior a dos años e inferior a cinco, el 300% del impuesto inmobiliario correspondiente a la propiedad;
- c) en el caso que la desocupación fuere superior a cinco años, el 500% del monto del impuesto inmobiliario correspondiente a la propiedad.”

Previo a proceder al cobro del adicional, se notificará al propietario quien dispondrá de un plazo máximo de 30 días hábiles desde recibida la misma para deducir las excepciones previstas en el Artículo 157 bis de la Ley 3456 y modificatorias, Código Fiscal de la Provincia de Santa Fe.

Una vez vencido el plazo o ante la improcedencia de la documentación presentada, se procederá a la liquidación del adicional por vivienda deshabitada para el período fiscal siguiente.

La Autoridad de Aplicación debe firmar convenios con las empresas o cooperativas prestadoras de servicios públicos de energía eléctrica, gas y agua a fin de obtener la información necesaria para identificar las viviendas calificadas como deshabitadas; recepcionar y procesar la información de particulares u organizaciones de la sociedad civil sobre la presunción de existencia de viviendas deshabitadas y proceder a constatar la información conforme a los criterios que se establecen en la presente Ley; notificar a los propietarios ante la presunción de ociosidad para que éstos puedan efectuar su descargo.

Los municipios y comunas podrán crear gravámenes diferenciales sobre las viviendas deshabitadas.



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

La totalidad de los recursos obtenidos debe ser destinada a los fines establecidos por los objetivos de la presente Ley.

Artículo 12º: Crédito para el alquiler joven. Créase en el ámbito de la Autoridad de Aplicación, el "Fondo de Crédito para el Alquiler Joven", con el objeto de financiar gastos administrativos asociados al inicio y renovación del contrato de alquiler y mudanzas de las personas jóvenes que no sean consideradas sujetos de crédito por la banca formal, ya sea por sus bajos ingresos o por carecer de garantías.

Artículo 13º: de Forma. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Agustina Donnet
Diputada Provincial

Rubén Giustiniani
Diputado Provincial

Carlos del Frade
Diputado Provincial

Matilde Bruera
Diputada Provincial

Nicolás Aimar
Diputado Provincial

Lucila De Ponti
Diputada Provincial

Mónica Peralta
Diputada Provincial



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Ricardo Olivera

Diputado Provincial

Dámaris Pacchiotti

Diputada Provincial



FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

El 5 de abril de 2022 el Congreso de la Nación dio inicio al debate parlamentario para la modificación o derogación de la Ley de Alquileres vigente desde el año 2020. Para la Cámara Argentina de Inmobiliarias se trata de una “noticia alentadora”. Tal como advirtieron en su momento, los sectores propietarios concentrados respondieron especulativamente, trasladando los costos que la ley les asignaba a los inquilinos. “Los resultados están a la vista...” manifestó Claudio Vodanovich, vocero del lobby inmobiliario, “los inquilinos se vieron muy perjudicados. Han aumentado los alquileres, fundamentalmente por la imprevisibilidad, por falta de seguridad y por una cantidad de medidas que se tomaron de forma inconsulta, asustando a los propietarios”. Los proyectos de Juntos por el Cambio apuntan a impulsar el desalojo express en un plazo de 5 días.

Por su parte, las organizaciones de inquilinos piden mayor control y protección por parte del Estado. Advierten “una fuerte avanzada del mercado inmobiliario contra los derechos de los inquilinos”. Aquellos que deben renovar el contrato de locación en abril se enfrentarán a una suba superior al 50%. Desde la Federación Nacional de Inquilinos sostienen que una salida efectiva para proteger a los locatarios es imponer un techo al porcentaje de indexación que esté vinculado con el incremento de los salarios y no con la inflación. Por otro lado, advierten que los cambios que se proponen provocarán más aumentos en los alquileres, dificultades a la hora de pagar y un mayor número de inquilinos en la calle. La Federación plantea profundizar la regulación del mercado inmobiliario, la presencia del Estado y la ampliación de derechos para los inquilinos. Entienden, con fundamentos, que las inmobiliarias -representantes del sector propietario- buscan “contratos de dos años o incluso de un año de duración, aumentos semestrales o cada tres meses, y que los ajustes los defina de manera unilateral las inmobiliarias y propietarios”.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

En la provincia de Santa Fe sucede además un fenómeno habitacional asociado a la actividad universitaria en los principales conglomerados urbanos, que conlleva una significativa afluencia de estudiantes de localidades cercanas o incluso de otras provincias para radicarse en estas ciudades. José Ignacio Mangiamelli, secretario del área de Bienestar Universitario de la UNR informó que “el 50 por ciento del alumnado de esta casa de estudios viene de afuera”. Solo en la ciudad de Rosario este año, al menos 35 mil estudiantes necesitan dónde vivir. Afirman que el mercado inmobiliario no puede absorber la demanda de alquileres de los estudiantes, y una importante cantidad está recurriendo a alojarse en *hostels*. “Hay una disminución de casas y departamentos en alquiler. También se exigen muchos requisitos para las garantías”, confirma.

“Cuando en abril del año pasado terminó la vigencia del decreto nacional que prohibía los desalojos en el marco de la pandemia, se concretaron muchos desalojos y comenzó a haber una baja en las viviendas en alquiler. Las dejaron ociosas varios meses y los precios se dispararon”, analiza Mangiamelli, y explica que “esto fue orquestado por razones especulativas, a lo que se suma que las inmobiliarias instalaron en la opinión pública que con la ley de alquileres el propietario perdía. Los dueños de una o dos propiedades volvieron a ponerlas en alquiler porque necesitan la renta, no así los grandes tenedores. En este momento existe una gran cantidad de viviendas ociosas”.

Por el lado de la ciudad de Santa Fe, según un sondeo informado a los medios por un Concejal, 3 hogares de cada 10 están en situación de alquiler, lo que representa en la ciudad un mínimo de 25.000 unidades. Esta situación se agrava porque -advierten- gran parte de la población inquilina desconoce sus derechos. En diálogo con medios locales el presidente del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe, Jorge Pighin, comentó que “Hay un faltante de 35% o 40% de propiedades”; además coincide en que “la apertura de las universidades con las clases presenciales hizo un boom de futuros inquilinos estudiantes a la ciudad”.



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Jorge Ferraresi, ministro de Desarrollo Territorial de la Nación, al respecto de la reforma de la Ley de Alquileres, declaró que “debe bregar por cuidar a los más vulnerables, que son los inquilinos”, aunque planteó que “cada provincia tendría que regular con sus propias planificaciones”.

Ante este escenario debemos tomar una postura por la desmercantilización de la vivienda. El derecho a la vivienda y a la ciudad debe ser una realidad, y no una manera de acumular riquezas para unos pocos. Es ineludible la necesidad de crear un andamiaje normativo para poder contener esta situación desde el Estado provincial, y garantizar el acceso a la población joven.

Por estas razones solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto.

Agustina Donnet
Diputada Provincial

Rubén Giustiniani
Diputado Provincial

Carlos del Frade
Diputado Provincial

Matilde Bruera
Diputada Provincial

Nicolás Aimar
Diputado Provincial

Lucila De Ponti
Diputada Provincial

Mónica Peralta



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Diputada Provincial

Ricardo Olivera

Diputado Provincial

Dámaris Pacchiotti

Diputada Provincial