EXPTE. D- 2442 /15-16

H. C. DE DIPUTADOS FOLIO 1 Pcia. BS. AS.

Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires

sancionan con fuerza de

LEY

Impuesto a la Vivienda Ociosa

ARTÍCULO 1.- OBJETO: La presente Ley tiene como objeto contribuir a garantizar el pleno ejercicio del derecho a la vivienda digna de los habitantes de la Provincia de Buenos Aires y dar pleno cumplimiento al principio de la función social de la propiedad.

ARTÍCULO 2.- DEFINICIÓN: Entiéndase por vivienda ociosa a aquel inmueble que se encuentra deshabitado en forma permanente y sin causa justificada por el plazo de un año.

ARTÍCULO 3: Incorpórase a la Ley 10.397 Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires, el Título I Bis denominado "IMPUESTO A LA VIVIENDA OCIOSA", el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Título I Bis

IMPUESTO A LA VIVIENDA OCIOSA

CAPÍTULO I

H.C. DE DIPUTADOS
FOLIO
2
Pcia. BS. AS.

DE LOS CONTRIBUYENTES Y DE LA BASE IMPONIBLE

ARTICULO 181 BIS: Los titulares de dominio de inmuebles situados en el territorio de la Provincia de Buenos Aires, que se encuentren deshabitados durante al menos un (1) año, abonarán anualmente el impuesto establecido en el presente título, el cual se determinará de la siguiente forma:

a) Si la desocupación del inmueble fuera superior a un año y menor a dos años, el 400% del monto del Impuesto inmobiliario correspondiente a la propiedad.

b) En el caso que la desocupación fuere superior a dos años e inferior a cinco, el 800% del monto del Impuesto inmobiliario correspondiente a la propiedad.

c) En el caso que la desocupación fuere superior a cinco años, el 1000% del monto del Impuesto inmobiliario correspondiente a la propiedad.

CAPÍTULO II

DEL PAGO

ARTÍCULO 181 TER: El impuesto establecido por el presente título deberá ser pagado anualmente, en una o varias cuotas, en las condiciones y términos que la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires establezca.

CAPÍTULO III

DE LAS EXENCIONES

ARTÍCULO 181 QUATER: Están exentos de este impuesto las viviendas cuyos propietarios se encontraren ausentes por cuestiones laborales o de salud, y cualesquiera causas debidamente justificadas por ante el organismo

H.C. DE DIPUTADOS FOLIO 3 Pcia. BS. AS.

correspondiente. Asimismo, quedan exentas del presente gravamen aquellas pertenecientes al Estado Nacional, Estados Provinciales, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, las Municipalidades, y sus organismos descentralizados o autárquicos."

ARTÍCULO 4.- REGISTRO: Créase en el ámbito que el Poder Ejecutivo disponga en la reglamentación de la presente, el Registro de Viviendas Ociosas definidas en el artículo 2 y susceptibles del gravamen creado por esta ley.

Serán inscriptas en el Registro de Viviendas Ociosas aquellas viviendas cuyas facturaciones correspondientes al periodo gravado presenten consumos de electricidad inferiores a 80 kWh mensuales o al promedio calculado y establecido para hogares unipersonales por el respectivo ente regulador. Se admitirá prueba en contrario que justifique como habitual valores iguales o inferiores de consumo a quienes pretendan la exclusión del Registro.

ARTÍCULO 5.- AGENTES DE INFORMACIÓN: Facultase a las empresas prestadoras de los servicios públicos de energía eléctrica, gas y agua, a actuar como agentes de información a los fines de la inscripción establecida en el artículo anterior.

ARTÍCULO 6.- FACULTADES DEL REGISTRO: El Registro de Viviendas Ociosas tendrá la facultad de:

a) Producir, recopilar y sistematizar la información sobre los inmuebles situados en la Provincia relativa a su titularidad, el uso efectivo dado a la vivienda, su condición de ociosa, la relación jurídica de los ocupantes con la vivienda, características de la vivienda y su estado de conservación;
b) Declarar la condición de ociosa de las viviendas tanto de oficio como a pedido de quien fuera interesado, y proceder a su registración;

H.C. DE DIPUTADOS
FOLIO
4
PCIA. BS. AS.

ARTÍCULO 7.- FONDO PARA POLÍTICAS DE VIVIENDA: Los recursos que fueren recaudados en virtud del Impuesto a la vivienda ociosa serán destinados al Fondo Fiduciario Público "Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat" creado por la Ley 14.449.

ARTÍCULO 8.- CRÉDITOS PARA REFACCIONES: El Banco de la Provincia de Buenos Aires otorgará créditos a tasas preferenciales a fin de fomentar la refacción de viviendas que se encuentren en estado de desocupación y abandono, a fin que dichas viviendas obtengan las condiciones necesarias para ser habitables.

ARTÍCULO 9.- SANCIONES: Aquellas personas que de cualquier modo intentaren entorpecer las facultades del Registro detalladas en el artículo 6 inciso A de la presente, serán sancionados con multa cuyo monto no podrá ser menor al equivalente de cincuenta (50) salarios básicos de la administración pública de la Provincia de Buenos Aires.

ARTÍCULO 10: De forma.-

GABRIEL GODOY
Diputado
Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

Lic. CESAR D. VALICENTI
Diputado
Honorable Cámara de Diputados
de la Provincia de Buenos Aires

Dra. LUCÍA PORTOS
Diputada
Bloque Frente para la Victoria - PJ
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.

FERNANDA RAVERTA
Diputada Frente Para la Victoria
H.C.D. Provincia de Buenos Aires

H. C. DE DIPUTADOS
FOLIO
5
Pcia. BS. AS.

Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

Nuestra Constitución Nacional plasmó, en su artículo 14 bis, el reconocimiento del derecho a "el acceso a una vivienda digna". En igual sentido, la Carta Magna de la Provincia de Buenos Aires, en el artículo 36 inc. 7, reconoce el derecho a la vivienda estableciendo que "La Provincia promoverá el acceso a la vivienda única y la constitución del asiento del hogar como bien de familia; garantizará el acceso a la propiedad de un lote de terreno apto para erigir su vivienda familiar única y de ocupación permanente, a familias radicadas o que se radiquen en el interior de la Provincia, en municipio de hasta 50.000 habitantes, sus localidades o pueblos..."

Por su parte, La Declaración Universal de los Derechos Humanos, en su Artículo 25° instituye que "Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad."

En tal sentido, es responsabilidad y obligación del Estado generar los mecanismos tendientes a cumplimentar con los imperativos que le fija el plexo constitucional. Es por ello que establecer un marco regulatorio que tenga como objetivo el acceso a la vivienda digna y a un hábitat de calidad es uno de los tópicos a los a que debe abocarse la acción de los legisladores.

H.C. DE DIPUTADOS
FOLIO
6
Pcia. BS. AS.

De acuerdo al Censo Nacional realizado en el año 2010, el 18% de las viviendas de la Provincia de Buenos Aires se encuentran ociosas. Por su parte, en la capital de la Provincia, en el partido de La Plata, las viviendas desocupadas representan el 19% del total, de acuerdo al Censo poblacional del año 2010. Con excepción de la ciudad de Buenos Aires, que posee un 23,9%, la tasa de vacancia más alta de la Región Metropolitana de Buenos Aires y el país. Estos datos no hacen más que reflejar como la vivienda constituye actualmente más una mercancía que un bien social; más como una reserva de valor sometida a la especulación económico-financiera que como un bien a través del cual se da cumplimiento a un derecho constitucional.

El Gobierno Nacional, encabezado por la Presidenta Cristina Fernández de Kirchner, ha implementado diversas medidas para revertir esta situación. Entre ellas es de destacar por su alcance e impacto el Plan Pro.Cre.Ar. Bicentenario; la política pública contra el déficit habitacional más importante de toda Latinoamérica. El Pro.Cre.Ar. fue creado en el mes de junio del año 2012 mediante el decreto 902/2012, el cual planteó la necesidad de *"impulsar aún más la facilitación del acceso a la vivienda propia para todos los sectores sociales para subsanar la demanda que aún permanece insatisfecha. Que la oferta de crédito hipotecario en los principales bancos públicos y privados en Argentina es relativamente amplia, aunque sus condiciones resultan altamente restrictivas para los potenciales demandantes de distintos niveles de ingresos. En particular, se observa que las personas de menores ingresos cuentan con una baja posibilidad de tomar créditos bancarios para el acceso a la vivienda."*

Por su parte, la Provincia de Buenos Aires, mediante la sanción de la Ley 14.449, reguló el acceso al hábitat, disponiendo en su objeto *''la promoción del derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable.''* Más específicamente, la Ley de Acceso Justo al Habitat, tiene en miras promover la generación y facilitar la gestión de proyectos habitacionales, abordar y atender la demanda urbano

habitacional, y generar nuevos recursos para reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo. Asimismo, determina que la función social de la propiedad inmueble estará dada siempre y cuando ésta respete *''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.''*

En consonancia con las normas mencionadas ut supra, este proyecto tiene por objeto remediar la crisis habitacional y de vivienda que sufren los habitantes de la Provincia de Buenos Aires. Reconoce el estado de desocupación en que se encuentra aproximadamente el 20% de los inmuebles, y así mismo, la necesidad de muchas familias de acceder a una vivienda digna y su dificultad para lograrlo. Ante este escenario, de oferta y demanda que no logran coincidir, el Estado es quien debe proponer una solución y regular la situación existente. El impuesto a la vivienda ociosa tiene un único objeto: contribuir a garantizar el pleno ejercicio del derecho a la vivienda digna de los habitantes de la Provincia de Buenos Aires y dar pleno cumplimiento al principio de la función social de la propiedad, estipulado en el artículo primero del presente proyecto, pero sin embargo, produce más de un efecto.

El primer efecto, de carácter inmediato y principal, es la subsanación del déficit habitacional promoviendo la ocupación de aquellos inmuebles injustificadamente deshabitados. De esta manera, la función social de la propiedad privada queda consagrada logrando la inclusión y el derecho a la vivienda. El principio de función social de la propiedad fue incorporado al orden jurídico argentino por la Constitución Nacional de 1949 y luego derogada. En 1994 se le otorgó jerarquía constitucional al incorporar la Convención Americana sobre Derechos Humanos 8art. 75 inc. 22 C.N.). Este tratado internacional establece en el art. 21 inc. 1 que "Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social".

H.C. DE DIPUTADOS
FOLIO
8
Pcia. BS. AS.

El otro efecto, de carácter secundario, es la recaudación efectiva de dicho impuesto, destinado al Fondo Fiduciario Público "Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat" creado por la Ley 14.449 cuyo objetivo es la generación de suelo habitable para una solución efectiva al déficit habitacional. En caso de no concretarse el efecto principal anteriormente explicado, el inmueble que permanezca deshabitado por más de un año y reúna los requisitos expresados en este proyecto, será gravado con el impuesto a la vivienda ociosa. Mantener un inmueble deshabitado, sin uso, y gravado con un tributo, eleva su costo de mantenimiento. Cuanto más tiempo pase el inmueble desocupado, mayor es el adicional que debe tributar la vivienda.

Sin dudas, gravar las viviendas ociosas produce incentivos en los propietarios de colocar en alquiler sus propiedades, aumentándose así la oferta del mercado inmobiliario y disminuyendo los precios de alquileres. He aquí el tercer efecto.

La necesidad de contar con contratos de locación debidamente timbrados –a los fines de excluir a la vivienda del carácter de ocioso- a su vez conlleva a la obligación de abonar el impuesto de sellos, acrecentando la recaudación por ese concepto que hoy se encuentra estancada por la marco de ilegalidad en la que se encuentran los contratos de alquiler.

Como representantes de los habitantes de la Provincia de Buenos Aires no podemos permanecer ajenos a los problemas habitacionales; y nuestra obligación no sólo es el diagnóstico del problema sino que debemos ser artífices en la búsqueda de soluciones; esta es una.

Es por ello que peticiono a mis compañeros legisladores acompañen con su voto afirmativo el presente proyecto.

Lic. CESAR D. VALICENTI
Diputado
Honorable Cámara de Diputados
de la Provincia de Buenos Aires

GABRIEL GODOY
Diputado
Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

Dra. LUCIA PORTOS
Diputada
Bloque Frente para la Victoria - PJ
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.

FERNANDA RAVERTA
Diputada Frente Para la Victoria
H.C.D. Provinda de Buenos Aires