



*Legislatura de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires*

**Expediente 356-D-2017
Recuperación Habitacional del barrio de La Boca**

PROYECTO DE LEY

**LA LEGISLATURA DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES
SANCIONA CON FUERZA DE LEY**

Artículo 1°.- Declárese la emergencia habitacional y urbanística del barrio de La Boca como marco para la promoción de intervenciones de carácter público y privado tendientes a su recuperación integral con miras a revertir los déficits que lo afectan y garantizar el derecho de sus vecinos/as a una vivienda digna y un hábitat adecuado.

Artículo 2°.- El Instituto de la Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IVC) será la autoridad de aplicación de sus disposiciones, a cuyo fin creará una Mesa de Gestión Participativa.

Artículo 3°.- Dicha Mesa será presidida por el titular del IVC y estará integrada por representantes de las otras áreas de gobierno involucradas en el cumplimiento del objeto de la ley, la Junta de la Comuna 4, organizaciones sociales y vecinos/as del barrio.

Se invitará a participar a la Defensoría del Pueblo, la Defensoría General, el Ministerio Público Tutelar, la Procuración General del Gobierno de la Ciudad y la Comisión de Vivienda de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 4°.- La Mesa se reunirá como mínimo mensualmente y tendrá por función:

- a) realizar estudios y diagnósticos sobre la magnitud del problema habitacional en el barrio;
- b) definir pautas y prioridades de intervención;
- c) establecer criterios de asignación de las viviendas sociales que se construyan;
- d) generar consensos sobre el desarrollo de nuevas líneas de acción;
- e) evaluar la implementación de la ley y
- f) asesorar a la autoridad de aplicación en toda otra cuestión propia de su ámbito de incumbencia.

Artículo 5°.- Crease un fondo especial destinado a financiar las acciones previstas en la presente ley y administrado por la autoridad de aplicación, al que anualmente se le asignará las correspondientes partidas que, en ningún caso, podrán ser inferiores al 0,5% del Presupuesto General de Gastos y Recursos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 6°.- Dentro del plazo de noventa (90) días de promulgada esta ley, la autoridad de aplicación deberá realizar y presentar los resultados de un relevamiento del barrio que incluirá:



*Legislatura de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires*

- a) los inmuebles de dominio privado del IVC, la Corporación Buenos Aires Sur y cualquier otro organismo dependiente del Estado de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
- b) los inmuebles de propiedad privada con destino a vivienda colectiva o multifamiliar, indicando los datos de su titularidad, cantidad de ocupantes y carácter, estado edilicio y condiciones de habitabilidad;
- c) los inmuebles de propiedad privada que se encuentren desocupados y sean susceptibles de cumplir fines habitacionales.

Artículo 7°.- Dentro del plazo de noventa (90) días contados a partir de la presentación del relevamiento, la autoridad de aplicación deberá presentar un programa quinquenal para la construcción de viviendas sociales en los inmuebles comprendidos en el inc. a) del artículo 6 que admitan ese destino.

Las viviendas que se construyan serán adjudicadas a personas que acrediten una residencia mínima de tres (3) años en el barrio a través de alguna modalidad habitacional precaria.

Artículo 8°.- Los inmuebles del barrio de La Boca comprendidos en el inc. b) y c) del artículo 6 que al 31 de diciembre de 2016 que no hayan sido incorporados al Registro del Distrito de las Artes quedan a partir de esa fecha, excluidos de cualquiera de los beneficios establecidos en la Ley 4.353.

También están excluidos los inmuebles respecto de los cuales haya procesos de desalojo en trámite, aunque se hayan incorporado al Registro con anterioridad a esa fecha. En esos casos, la autoridad de aplicación deberá consensuar con los titulares el freno de las causas iniciadas y la implementación de mecanismos que aseguren una solución habitacional a las familias afectadas.

Artículo 9°.- Cuando la autoridad de aplicación detecte problemas dominiales o arrendamientos informales en los inmuebles comprendidos en el inc. b) del artículo 6, deberá impulsar planes de regularización a favor de los ocupantes y/o inquilinos que también contemplen medidas de rehabilitación edilicia, sin perjuicio de las acciones judiciales que puedan corresponder contra quienes saquen provecho de ese tipo de situaciones.

Artículo 10°.- Dentro del plazo de sesenta (60) días contados a partir de la presentación del relevamiento, la autoridad de aplicación abrirá una línea de subsidios y créditos a tasa cero especialmente dirigida a la rehabilitación y puesta en valor de los inmuebles comprendidos en el inc. b) del artículo 6, con prioridad de aquellos en estado de riesgo edilicio.

Será requisito para acceder a los distintos componentes de esa línea, acreditar el carácter regular de los ocupantes y/o inquilinos.

Artículo 11°.- Los titulares de los inmuebles comprendidos en el inc. c) del artículo 6 que acepten incorporarlos a programas de alquiler social, estarán



*Legislatura de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires*

exentos del pago de las Contribuciones de Alumbrado, Barrido y Limpieza durante el tiempo que dure esa situación.

En esos casos y cuando no opere otra exención prevista en el Código Fiscal, las sumas que reciban en concepto de canon locativo estarán exentas del pago de ingreso brutos.

La autoridad de aplicación también podrá disponer la compra de tales inmuebles con destino a la construcción de viviendas sociales que serán adjudicadas conforme lo establecido en el artículo 7.

Artículo 12°.- Derógase la Ley 2.240

Artículo 13°.- Comuníquese, etc.

Roy Cortina
Diputado de la Ciudad de Buenos Aires



*Legislatura de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires*

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

Ubicado en el sur de la Ciudad de Buenos Aires, a poca distancia del centro porteño, se encuentra el barrio de La Boca donde se estima que viven cerca de cincuenta mil personas.

Forma parte de la Comuna 4 donde están nucleadas zonas largamente postergadas y que presentan peores indicadores económicos, laborales y sociales que el promedio de nuestro distrito, en particular respecto de la cuestión habitacional.

Por ejemplo, la cantidad de hogares afectados por alguna situación de hacinamiento en el 2015, trepaba al 16,7% en la Comuna 4, mientras que el porcentaje general no superaba el 10%. En el mismo sentido, el 25% de los hogares de esa Comuna no son propietarios ni inquilinos regulares de su vivienda, once puntos por encima del índice global.

Sin dudas, esos números son empujados hacia arriba por la realidad dramática que atraviesan cientos de familias de La Boca sometidas al drama de vivir agolpadas, en condiciones precarias, con un acceso deficitario a servicios elementales, expuestas a enfermedades y todo tipo de riesgos.

Sin ingresos ni requisitos para afrontar un alquiler formal, muchas no tienen otra opción que arrendar piezas en edificios sin ningún mantenimiento, con paredes de madera y acumulación de basura, donde cualquier falla eléctrica, escape de gas o el accidente ocasionado por una estufa de carbón, puede causar la muerte de sus integrantes o dejarlas sin techo en un instante.

Paradójicamente, esta dramática realidad convive con un importante proceso de reconversión urbana y revalorización del suelo que, desde fines de la década del '90 cuando se concretó la Renovación de la Rivera fundamental para controlar las inundaciones, ha fortalecido el turismo y ha vuelto al barrio un centro de atracción para la inversión de sectores medios y altos.

Lamentablemente, en esa suerte de puja que se desenvuelve cotidianamente en el territorio boquense, las políticas públicas de los últimos años han mediado a favor del segundo fenómeno, permitiendo que se agravaran los problemas de vivienda y favoreciendo transformaciones urbanas expulsivas.

Es cierto que a fines del 2006, se sancionó la Ley 2.240 que declaró la emergencia urbanística y ambiental de La Boca en lo pertinente a vivienda, servicios, equipamiento, espacios verdes y actividades productivas, creando una unidad ejecutora especial que tendría a su cargo la implementación de un programa de renovación urbana.

Sin embargo, si bien dicha norma sirvió a los fines de poner en la agenda pública el déficit habitacional del barrio y aún cuando la unidad se conformó, los



*Legislatura de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires*

resultados alcanzados en relación a los objetivos que se planteó fueron prácticamente nulos.

Ese fracaso se vio favorecido por las disposiciones de la ley que se limitaban a establecer líneas de acción de manera genérica, sin instrumentos concretos para desarrollarlas, sin plazos para avanzar en la recuperación de los inmuebles ociosos que se identificaban en su anexo y, fundamentalmente, sin una fuente clara de financiamiento.

Pero también influyó la falta de voluntad política para impulsar estrategias de superación de los desequilibrios territoriales y sociales existentes.

Así lo pone de manifiesto, el Programa "Rehabilitación de La Boca" dependiente del IVC, que es el único del presupuesto porteño específicamente referido al tema habitacional de este barrio.

Durante el 2015, ese programa tuvo asignados \$ 145,9 millones de los cuáles sólo se ejecutó un 25% y en el 2016 sufrió un recorte del 51%. Contó con nada más que \$ 75,8 millones de los cuáles al tercer trimestre se habían gastado \$ 30,8 millones.

Para el 2017, se previeron \$ 163,8 millones que apenas llega a superar el 2% de los recursos totales previstos para el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Como agravante, en noviembre de 2012 se aprobó el Distrito de las Artes que abarca además de San Telmo y Barracas, a La Boca. La Ley 4.353 fijó un conjunto de facilidades impositivas y beneficios destinados a promover inversiones inmobiliarias supuestamente vinculadas al fomento de actividades artísticas.

La consecuencia directa de su aplicación, deseada o no, fue la desocupación de distintos conventillos e inquilinatos para su venta y posterior reconversión. Organizaciones sociales estiman que, en el transcurso del 2016, esa política dejó un saldo de por lo menos noventa y dos familias desalojadas y hablan de la existencia de unas cincuenta y cuatro causas judiciales en las que el lanzamiento ya fue ordenado.

Eso ocurrió a pesar que en el mismo marco normativo se obligaba al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires a atender la situación de vulnerabilidad social en la zona, relevar la necesidad de situaciones habitacionales y disponer acciones direccionadas a facilitar la permanencia de las familias radicadas en el Distrito.

En ese contexto, el proyecto que venimos a presentar se propone profundizar el camino de la Ley 2.240, sosteniendo la declaración de emergencia pero solucionando las dificultades de su texto para abordar el drama habitacional de La Boca de una manera integral y más efectiva, con miras a garantizar el derecho a una vivienda digna y un hábitat adecuado de todos sus vecinos/as.



*Legislatura de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires*

Puntualmente, dispone la creación de una Mesa de Gestión Participativa para llevar adelante un conjunto de acciones específicas, presidida por el IVC y con participación de las áreas de gobierno involucradas, la junta comunal, las organizaciones sociales y vecinos/as del barrio

Entre esas acciones cuya ejecución se sujetas a plazos determinados, se incluye un relevamiento de los inmuebles de dominio privado del Estado para la construcción de viviendas sociales a través de un programa quinquenal, adjudicadas a personas que acrediten una residencia mínima y precaria en La Boca.

El relevamiento también alcanza a los inmuebles de propiedad privada con destino a vivienda colectiva o multifamiliar y aquellos que se encuentren desocupados y sean susceptibles de cumplir fines habitacionales.

En ambos supuestos, nuestra propuesta los excluye expresamente de las facilidades establecidas por la Ley 4.353, a sabiendas de la imposibilidad cierta de avanzar en su derogación conforme la composición legislativa actual, como una forma de morigerar el proceso de gentrificación que este tipo de políticas genera, palmario en el caso del Distrito de las Artes aplicado a La Boca.

Con la excepción se alcanza a los inmuebles no incorporados en el registro respectivo al 31 de diciembre de 2016 y aquellos respecto de los que exista un proceso de desalojo en trámite, en cuyo caso se obliga a la autoridad de aplicación a la búsqueda de soluciones habitacionales para las familias afectadas, consensuadas con los propietarios, a fin de garantizar su permanencia en el Distrito, como la propia Ley 4.353 planteaba.

Además, respecto de los inmuebles donde funcionan viviendas colectivas o multifamiliares se promueve la regularización a favor de los ocupantes y/o inquilinos de los problemas dominiales o arrendamientos irregulares que se detecten, además de la apertura de una línea de subsidio y créditos a tasa cero para la rehabilitación y puesta en valor de los edificios.

En relación a los inmuebles ociosos, dispone beneficios impositivos para los titulares que acepten incorporarlo a programas de alquiler social y admite la posibilidad de su compra por parte del IVC para desarrollar programas de vivienda.

Con la vista puesta en asegurar su financiamiento y evitar que estas herramientas no corran la misma suerte que las previstas en la declaración de emergencia, el proyecto impulsa la conformación de un fondo especial con un piso presupuestario mínimo afectado a la ejecución de la ley.

Estamos convencidos que la aprobación de esta iniciativa está encaminada a cumplir la meta de resolver progresivamente el déficit habitacional consagrada en el artículo 31 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, dando expresa prioridad a las personas de los sectores de pobreza crítica y con necesidades especiales de escasos recursos.



*Legislatura de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires*

Tenemos que poder encontrar una síntesis en la que el desarrollo económico y cultural no se logre a expensas de la expulsión territorial de los sectores más vulnerables ni se vuelva contradictorio con el sueño de una Ciudad con igualdad y respetuosa de la diversidad.

Por eso y las demás razones expuestas, es que solicitamos su pronto tratamiento y aprobación.

Roy Cortina
Diputado de la Ciudad de Buenos Aires