



H. Cámara de Diputados de la Nación

PROYECTO DE LEY

La Honorable Cámara de Diputados y Senado de la Nación reunidos en el congreso nacional sancionan con fuerza de ley...

Artículo 1º- Se anula el Decreto N° 950/2024 (DECTO 2024-950-APN-PTE-Enajenación de inmuebles del Estado Nacional) por el cual se ordena a la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO impulsar los procedimientos de enajenación de los inmuebles del ESTADO NACIONAL objeto de los Decretos Nros. 952/16, 1064/16, 1173/16, 225/17, 928/17, 355/18, 1088/18, 345/19 y 518/19 y de las Decisiones Administrativas Nros. 249/18, 24/19, 317/19 y 610/19 que no hubieran sido enajenados a la fecha de entrada en vigencia del presente, junto con otras enajenaciones y transferencias de inmuebles del Estado Nacional.

Artículo 2º- Se declaran intransferibles y exceptuados de toda variante de enajenación, los espacios donde funcionaron centros clandestinos de detención y tortura bajo las dictaduras cívico militares, los cuales todavía hoy pueden ser fuente de prueba respecto del terrorismo de Estado para causas judiciales que están en curso.

Artículo 3º- Se conforma una Comisión integrada por organizaciones sociales, de derechos humanos, de lucha por la vivienda, por representantes de los organismos e instituciones que funcionan en los inmuebles afectados, cuya tarea será analizar y evaluar el destino que corresponda darle a los terrenos afectados por esta disposición. La comisión deberá considerar, para los terrenos que considere aptos, establecer como prioridad el derecho a la vivienda y, en función de ello, la puesta en marcha de un plan de construcción de viviendas populares. En base a tales consideraciones y el análisis y evaluación que realice, elevará al Poder Ejecutivo Nacional un plan con carácter vinculante.

Artículo 4º- El Poder Ejecutivo deberá cumplir con el plan elaborado por la Comisión creada en el Artículo 2º de la presente ley, en los plazos que para cada caso se establezcan: algunos de vigencia inmediata, como la continuidad del funcionamiento de instituciones

u organismos que ya funcionaban, y otros debidamente planificados cuando afectan la realización de obras públicas.

Artículo 5º- Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional.

Vanina Biasi

Mónica Schlotthauer

Alejandro Vilca



FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

El presidente Javier Milei ordenó el pasado viernes 25 de octubre, por decreto, poner en marcha un proceso de venta de bienes inmuebles del Estado. Si bien la medida, publicada en el Boletín Oficial, ordena a la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) la venta de 309 inmuebles, el vocero presidencial Adorni anunció que en sucesivas etapas se completará la venta de 1200 propiedades cuyo valor el gobierno estima en 800 millones de dólares.

El decreto no fundamenta la medida, pero Manuel Adorni la explica en que dichas propiedades generan “gastos innecesarios”.

Durante el anuncio, el vocero festejó que una de las propiedades es la que ocupaba el ex Ministerio de la Mujer, pero no es el único bien afectado. No sería el único edificio público a rematar, en la lista se encuentra el Centro de Salud Mental y Acción Social N° 1 ubicado en Manuela Pedraza 1558 de CABA, funcionando en la actualidad. También se encuentra, según denuncian organismos de derechos humanos, el ex centro clandestino de detención conocido como “La Perla Chica”, “La Perlita” o “Escuelita”, que funcionó en la localidad de Malagueño, entre los años 1976 y 1979. Bajo las órdenes del Tercer Cuerpo de Ejército de Luciano Benjamín Menéndez, fue utilizado como anexo de «La Perla», el centro de detención, tortura y exterminio más emblemático del interior del país. Hace apenas unos meses, en noviembre de 2023, la Secretaría de Derechos Humanos de la Nación señaló el lugar que hoy se intenta rematar como Sitio de Memoria.

Quien realmente debe estar festejando es IRSA, el gran monopolio inmobiliario de Eduardo Elzstain que hoy tiene la AABE bajo su control directo. Apenas asumió, el presidente Milei nombró al frente de la AABE a Nicolás Pakgojz, quien en 2017 ingresó al gobierno de la Ciudad de Buenos Aires con 22 años como “Líder en Proyectos en la Dirección General de Proyectos de Articulación Público Privada” de la mano de Andy Freire, Ministro de Modernización del entonces jefe de gobierno porteño, Horacio Rodríguez Larreta, que fue parte del directorio de IRSA.

Tres años después, Pakgojz era Jefe de Gabinete de la Subsecretaría de Gestión Urbana y rápidamente llegó a ser Jefe de Gabinete de la Secretaría de Desarrollo Urbano, un área clave por donde pasan todos los pedidos de rezonificación y convenios urbanísticos que aprueba la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA).

Durante 2020, Pakgojz participó de un programa de la Universidad de Tel Aviv, institución de la que Elzstain es asiduo concurrente. Meses más tarde estaba defendiendo en la Legislatura uno de los proyectos más deseados por el dueño de IRSA, Costa Urbana, la “Dubai” de Elzstain en Puerto Madero. El empresario había intentado conseguir la rezonificación de la ex ciudad deportiva de Boca durante décadas y lo logró durante la gestión de Rodríguez Larreta. Así, lo que debía pagar la empresa al tesoro porteño siendo una zona vecina a Puerto Madero se calculó con un índice de desarrollo urbano similar a Villa Lugano o Villa Riachuelo y eso le permitió a Eduardo Elzstain ahorrarse 450 millones de dólares.

El precio fue estipulado en U\$s260 millones de los cuales 150 se pagarían con otras tierras, comprometiéndose IRSA a construir un parque público de 12,5 hectáreas que no puede realizarse porque está en un espejo de agua intransitable. (LPO 8/1/24).

En la actualidad, IRSA posee una cantidad enorme de reservas de tierra, 15 centros comerciales, cinco edificios de oficinas, tres hoteles incluidos el hotel Libertador (donde pernoctó gratis un período prolongado Milei), el Intercontinental en Capital y el Llao Llao en Bariloche, además posee una participación del 29% en Banco Hipotecario S.A. (IP 9/11/23).

El acercamiento de Milei a Elzstain le abrió la puerta a Jabad Lubavitch, una organización judía ortodoxa que llevó a su conversión al judaísmo y a alinearse incondicionalmente con el Estado genocida de Israel. Aunque los intereses comunes son más terrenales. Milei hizo su carrera con Eurnekian, otro broker inmobiliario, dueño de 33 aeropuertos en Argentina y 19 más en varios países.

Con este panorama parece que el vocero Adorni se quedó muy corto al tasar los inmuebles que salen a la venta.

Todos los bloques políticos gobernantes han convalidado este saqueo y las rezonificaciones sucesivas que transformaron el derecho constitucional a la vivienda en un mal chiste.

Mientras el gobierno prepara un gigantesco negociado para sus socios de IRSA, las necesidades de tierra para viviendas populares ya son desesperante.

Un reciente estudio elaborado por el CELS, la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ), el Instituto de Altos Estudios Sociales (IDAES), el CEUR Conicet y el Instituto de Geografía de la UBA sobre los efectos de la desregulación en el mercado de

alquileres con el DNU 70, sostiene: “los contratos disminuyeron, se redujo su duración y aumentó la frecuencia de actualización de los precios”, en un contexto donde el “62% de los hogares inquilinos declara ingresos por debajo de la línea de pobreza”. El informe revela que “ha aumentado el número de hogares endeudados que utilizan el dinero para pagar el alquiler, pasando del “62% al 67%”. Aún así el porcentaje de hogares que debe el alquiler aumentó del “18% al 21%” y también creció “la de los que destinan más de la mitad” de sus ingresos al alquiler, del “32% al 38%”.

Coincidente con el porcentaje de hacinamiento el 56% de los hogares inquilinos tiene ingresos debajo de los \$600.000, de los que un 26% tiene ingresos iguales o menores a \$300.000. Según la canasta básica definida por el INDEC para mayo de 2024, “el 62% se encuentra por debajo de la línea de pobreza” y de éstos “el 90% de los hogares destina más de la mitad de sus ingresos al alquiler”.

Mientras el lobby inmobiliario festeja, la población trabajadora es sistemáticamente expulsada de las grandes ciudades. Al mismo tiempo, la Cámara de Diputados se resiste a tratar el DNU 70 rechazado en el Senado a pesar de que se requiere una mayoría simple para derogarlo definitivamente poniendo en vigencia nuevamente la ley de alquileres. Con sus límites, esta ley establecía un plazo de tres años en los contratos y actualizaciones anuales. Pero fue el gobierno de los Fernández-Massa el que declaró el “fracaso de la ley” ante el retiro de las propiedades en lugar de propiciar, como plantea el proyecto del FITU, un impuesto extraordinario a la vivienda ociosa y la creación de un Banco de Tierras para construir viviendas populares.

El drama de la falta de acceso a la vivienda involucra a inquilinos, hipotecados UVA, habitantes de las villas y de las tomas de terrenos y requiere medidas urgentes. El Estado cuenta con tierra suficiente como para resolver la crisis habitacional. Rechazamos la venta de los bienes del estado para beneficio de un puñado de especuladores y reclamamos un impuesto a sus grandes fortunas para garantizar los millones de viviendas que la población trabajadora necesita.

Por todos estos motivos, solicitamos a las y los diputados nacionales el acompañamiento del presente proyecto de ley.