

PODER LEGISLATIVO



PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR
REPÚBLICA ARGENTINA

LEGISLADORES

Nº: 489

PERIODO LEGISLATIVO: 2023

Extracto:

**P.E.P. MENSAJE N° 12/23 ADJUNTANDO PROYECTO DE LEY
DECLARANDO LA EMERGENCIA HABITACIONAL Y URBANO
- AMBIENTAL EN LA PROVINCIA**

Entró en la Sesión de: Ley Sancionada el 13 de diciembre de 2023

Girado a la Comisión N°: _____

Orden del día N°: _____

D 489/23



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina

Provincia de Tierra del Fuego A.e I.A.S. Poder Legislativo Presidencia		
REGISTRO N° 1198	29 SET. 2023	M.L.F.
Cristian FUGONI FUENTES Jefe División de Asesoría y Documentación Dirección de Despacho Presidencia Poder Legislativo		folios

MENSAJE N° 12

USHUAIA, 29 SEP. 2023

SEÑORA PRESIDENTE:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud., en mi carácter de Gobernador de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, con el objeto de someter a consideración del cuerpo legislativo que Ud. preside, el proyecto de ley a través del cual se declara la Emergencia Habitacional y Urbano-Ambiental en el ámbito de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur.

La problemática habitacional en la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur reviste una importancia crucial en la vida de sus habitantes. El acceso a una vivienda digna es un derecho fundamental, consagrado tanto en la Constitución Nacional como en tratados internacionales con jerarquía constitucional en materia de derechos humanos. El contexto actual, marcado por una creciente demanda de viviendas y desigualdades en el acceso a las mismas, hace imperativo que esta Legislatura Provincial aborde la cuestión de la vivienda de manera integral y urgente.

La declaración de la Emergencia Habitacional y Urbano-ambiental en Tierra del Fuego es una respuesta necesaria a la situación de urgencia que enfrentan miles de ciudadanos. Esta medida se sustenta en la necesidad de garantizar el respeto a la dignidad humana y el derecho a una vivienda adecuada, consagrados en la Constitución Nacional (Art. 14 bis) y en tratados internacionales de derechos humanos, incluyendo el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Artículo 11), la Convención Internacional sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Racial (Artículo 5 (e) (iii)), y la Convención sobre los Derechos del Niño (Artículo 27 (1)) entre otros.

La emergencia habitacional no solo se refiere a la falta de viviendas, sino también a la calidad de las mismas y su impacto en el entorno urbano y ambiental. Es imperativo reconciliar el derecho a la vida y el desarrollo humano con el acceso a una vivienda digna y sostenible.

Por otra parte, la creación del Programa de Alquiler Ciudadano es un paso esencial para abordar la crisis habitacional. Este programa tiene como objetivo principal facilitar el acceso de los ciudadanos fueguinos a una vivienda digna en régimen de alquiler formal. Para lograrlo, se promoverá la adquisición de tierras y la construcción de viviendas destinadas a la locación por parte de nuestros habitantes.

El Instituto Provincial de Vivienda y Hábitat asumirá un rol central en el diseño y la implementación de las políticas públicas necesarias para hacer efectivo este

...//12



*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*



///...2

programa. Esto garantizará que se aborden las particularidades de nuestra provincia y se fomente la innovación y la tecnología en el diseño de viviendas asequibles y la planificación de entornos urbanos sostenibles.

En tanto, la creación del Banco de Tierras Provincial, mediante la utilización de terrenos estatales sin un destino específico, tiene como objetivo facilitar el acceso a la vivienda, optimizar el uso de recursos públicos y promover la urbanización sostenible. Esta iniciativa contribuye al desarrollo equitativo y planificado de nuestras ciudades, en consonancia con la legislación vigente a nivel nacional y provincial:

Constitución Nacional (Artículo 14 bis): "El Estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter de integral e irrenunciable. En especial, la ley establecerá (...) el acceso a una vivienda digna."

Constitución Provincial (Artículo 23): "Todo habitante tiene derecho a acceder a una vivienda digna que satisfaga sus necesidades mínimas y de su núcleo familiar. A este fin el Estado Provincial procurará el acceso a la propiedad de la tierra y dictará leyes especiales que implementarán los planes de vivienda".

Dada la complejidad de la problemática habitacional en Tierra del Fuego, se han previsto diversas medidas complementarias que buscan promover un acceso equitativo a la vivienda, proteger a los sectores más vulnerables y regular la actividad de alquileres temporarios. Entre estas medidas se destacan:

- Destinación de recursos del Fondo de Ampliación de la Matriz Productiva (FAMP): Los recursos de este fondo se utilizarán para apoyar el acceso a viviendas del personal de la Salud, Seguridad y Educación.
- Suspensión de calificación para alquileres temporarios: Se suspenderá la calificación por parte del Instituto Fueguino de Turismo (IN.FUE.TUR.) para alquileres temporarios.
- Reserva de permisos de construcción: Se reservará un porcentaje de permisos de construcción para el Programa de Alquiler Ciudadano.
- Incremento de impuestos sobre alquileres temporarios: Se aumentarán los impuestos sobre alquileres temporarios en calidad de Ingresos Brutos.
- Bonificaciones fiscales: Se otorgarán bonificaciones fiscales para viviendas que se integren al Programa de Alquiler Ciudadano.
- Establecimiento de multas: Se establecerán multas para quienes alquilen viviendas no habilitadas o incumplan con las disposiciones de la ley.

En conclusión, la presente ley tiene como objetivo abordar la crisis habitacional en Tierra del Fuego, garantizar el acceso a una vivienda digna para todos los

...///3





*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*

"2023 - 40° ANIVERSARIO DE LA
RESTAURACIÓN DE LA DEMOCRACIA"



12

///...3

ciudadanos y promover un desarrollo sostenible y equitativo en nuestra provincia. A través de la declaración de la Emergencia Habitacional y la creación del Programa de Alquiler Ciudadano, buscamos sentar las bases para un futuro en el que el derecho a la vivienda sea una realidad para todos los habitantes de nuestra querida provincia.

Esperamos que esta legislación sea un paso importante hacia la construcción de una sociedad más justa, inclusiva y comprometida con el bienestar de sus ciudadanos.

Sin más, saludo a la señora Presidente de la Legislatura Provincial y a los integrantes de la Cámara Legislativa, con atenta y distinguida consideración.



Prof. Gustavo A. MELELLA
GOBERNADOR
Provincia de Tierra del Fuego,
Antártida e Islas del Atlántico Sur

A LA SEÑORA
PRESIDENTE DE LA
LEGISLATURA PROVINCIAL
Dña. Mónica Susana URQUIZA
S/D.-

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas"



*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*



12

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR
SANCIONA CON FUERZA DE LEY

TÍTULO I – DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1º.- Declarar a partir de la promulgación de la presente y por el término de cuatro (4) años, la Emergencia Habitacional y Urbano-Ambiental en el ámbito de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, con el objeto de consensuar, obtener y aplicar soluciones eficaces, oportunas y progresivas frente a la crisis declarada, que concilien los parámetros del derecho a la vida, la dignidad, el desarrollo humano, el acceso a la vivienda, la tutela de situaciones críticas en estado de vulnerabilidad social, brindando oportunidad única para promover la innovación y la tecnología en el diseño de viviendas asequibles y en la planificación de entornos urbanos sostenibles y las normas técnico-ambientales de conformidad con la Constitución Nacional, los Tratados Internacionales con jerarquía constitucional sobre Derechos Humanos, la Constitución Provincial, las Cartas Orgánicas Municipales, las normas provinciales y municipales derivadas a través de procedimientos establecidos en la presente ley, las normas concordantes y las que se dicten. El plazo antes indicado podrá ser prorrogado por igual período mediante un acto administrativo del Poder Ejecutivo Provincial.

TÍTULO II – PROGRAMA ALQUILER CIUDADANO

ARTÍCULO 2º.- Crear el "Programa de Alquiler Ciudadano", destinado a la adopción de medidas que tiendan a facilitar el acceso a una vivienda en alquiler mediante una contratación formal que incluirá a todas las viviendas destinadas para el alquiler de forma permanente para los ciudadanos/as Fueguinos/as.

Los locadores que se inscriban en el presente programa deberán respetar que la relación entre el valor de la locación y los ingresos del grupo familiar del locatario no pueda superar el TREINTA Y CINCO POR CIENTO (35%).

ARTÍCULO 3º.- El Instituto Provincial de Vivienda y Hábitat (I.P.V.y H.), será el organismo rector encargado del diseño de las políticas públicas para efectivizar el Programa de Alquiler Ciudadano. Facúltese al Instituto Provincial de Vivienda y Hábitat a dictar todas las medidas que resulten pertinentes para la adecuada implementación del Programa de Alquiler Ciudadano, la creación de un sistema de Leasing para entrega de viviendas con opción a venta cumplidos los requisitos de ley, la firma y conformación de fideicomisos con el objeto de la construcción de viviendas destinadas a alquiler permanente o la implementación de líneas de créditos exclusivas

...///12



*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*

///...2

para acompañar y garantizar la implementación del "Programa de Alquiler Ciudadano".

ARTÍCULO 4°.- El Ministerio de Jefatura de Gabinete a través de la Secretaría de Comercio de la Provincia o quien el futuro lo reemplace en conjunto con el Instituto Provincial de Vivienda y Hábitat (I.P.V.y H.) o el/los organismo/s que estos consideren necesarios serán los encargados de realizar un registro de todas las viviendas que actualmente se encuentren dedicadas al alquiler permanente para uso y habitación las cuales son objeto del "Programa de Alquiler Ciudadano".

ARTÍCULO 5°.- El Instituto Provincial de Vivienda y Hábitat (I.P.V.y H.) junto a la Secretaría de Comercio de la Provincia serán los órganos rectores en realizar y aplicar, junto a los organismos que estos evalúen necesarios, un sistema de monitoreo y aplicación de multas para aquellas personas jurídicas sean empresas, inmobiliarias, o bien personas físicas y cualquier otra forma de empresa, plataforma o sistema digital que alquilen viviendas contempladas en el "Programa de Alquiler Ciudadano" y que no cumplan con el requisito establecido en el artículo 2° de la presente.

ARTÍCULO 6°.- El Instituto Provincial de Vivienda y Hábitat (I.P.V.y H.) deberá implementar un sistema de atención telefónica o virtual para denuncias de los inmuebles que no cumplan con los requisitos establecidos en el "Programa de Alquiler Ciudadano".

ARTÍCULO 7°.- Las multas que resultaren de la aplicación del Artículo 5° de la presente serán gestionadas administrativamente por el Instituto Provincial de Vivienda y Hábitat (I.P.V.y H.). El trámite ante dicho Organismo agotará la vía administrativa.

El valor de la sanción será de QUINCE MIL (15.000) UAPES, las que se duplicarán ante la reiteración de la falta por el mismo locador.

Vencido el plazo fijado para abonar la multa, y habiendo quedado firme en sede administrativa la resolución que la establece, tendrá carácter de título ejecutivo y será pasible de ejecución judicial conforme las normas establecidas en el Código Procesal Civil y Comercial, Rural y Minero de la Provincia.

TÍTULO III – DE LOS FONDOS

ARTÍCULO 8°.- Solicitar al Comité Ejecutivo del fondo generado por las industrias radicadas en la Provincia de Tierra del Fuego Antártida e Islas del Atlántico Sur, denominado Fondo de ampliación de la Matriz Productiva (FAMP), afecte un CINCO POR CIENTO (5%) de su recaudación anual por el termino de cuatro (4) años para la conformación de un fondo que ayude a asistir en el proceso de alquiler y el otorgamiento de garantías para los ciudadanos/as Fueguinos/as.

Los fondos generados por la presente deberán ser administrados por el Instituto Provincial de

...///3



*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*

12

///...3

Vivienda y Hábitat y tendrán afectación específica para el cumplimiento de los objetivos de la presente Ley.

ARTÍCULO 9°.- Solicitar al Comité Ejecutivo del fondo generado por las industrias radicadas en la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, denominado Fondo de ampliación de la Matriz Productiva (FAMP), afecte un DIEZ POR CIENTO (10%) de su recaudación anual por el término de cuatro (4) años con el fin de utilizarlo en la adquisición de tierras, construcción de viviendas, o compra de inmuebles destinados a paliar la crisis habitacional declarada en la presente ley y consolidar el Programa de Alquiler Ciudadano.

Los fondos generados por el aporte de la FAMP deberán ser administrados por el Instituto Provincial de Vivienda y Hábitat (I.P.V.y H.) y tendrán afectación específica para la compra de tierras o inmuebles, construcción de viviendas o desarrollo de suelo urbano con el fin de paliar la crisis habitacional y consolidar la Ampliación de la Matriz Productiva.

TÍTULO IV – DE ALQUILERES TEMPORARIOS

ARTÍCULO 10.- Suspender por el término de por cuatro (4) años contados a partir de los 30 días corridos de la sanción de la presente ley el otorgamiento de nuevos certificados de apto turístico por parte del Instituto Fueguino de Turismo (IN.FUE.TUR.) para los emprendimientos denominados alquileres temporarios.

ARTÍCULO 11.- Establecer que el certificado de apto turístico otorgado previo a la vigencia de la presente ley y las renovaciones de ellos tendrá una duración anual a contar desde el momento del otorgamiento o renovación del mismo.

ARTÍCULO 12.- Establecer que las multas correspondientes para los casos de alojamientos turísticos que estén funcionando como Casas de Alquiler Temporario (CAT) o Departamentos de Alquiler Temporario (DAT) sin el apto turístico correspondiente serán sancionados con la aplicación de una multa que será graduada entre un valor mínimo de QUINCE MIL (15.000) Unidades Ajustables por Evolución Salarial (UAPES) y un máximo de DOSCIENTAS MIL (200.000) Unidades Ajustables por Evolución Salarial (UAPES).

Las multas que resultaren de la aplicación de la presente serán gestionadas administrativamente por el IN.FUE.TUR. y el trámite ante éste organismo agotará la vía administrativa.

Vencido el plazo fijado para abonar la multa que fije el IN.FUE.TUR., y habiendo quedado firme en sede administrativa la resolución que la establece, tendrá carácter de título ejecutivo y será pasible de ejecución judicial conforme las normas establecidas en el Código Procesal Civil y Comercial, Rural y Minero de la Provincia.

ARTÍCULO 13.- Prohibir la realización de la actividad de alquiler temporario mediante la

...///4



*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*

"2023 - 40° ANIVERSARIO DE LA
RESTAURACIÓN DE LA DEMOCRACIA"



///...4

utilización de las viviendas creadas oportunamente como sociales o adjudicadas por el Instituto Provincial de Vivienda y Hábitat que no cuenten con título de propiedad al momento de la vigencia de la presente. El incumplimiento de esta limitación será causal de desadjudicación del inmueble.

Para todas las adjudicaciones que realice el I.P.V.y H., a partir de la vigencia de la presente, será obligatorio incluir la limitación establecida precedentemente.

ARTÍCULO 14.- Crear en el ámbito del Ministerio de Jefatura de Gabinete u en el organismos que este último considere, un programa de control y seguimiento de las políticas públicas implementadas por la presente ley, con el objetivo de controlar la aplicación efectiva de la misma.

ARTÍCULO 15.- Los nuevos edificios de viviendas multifamiliares, que se construyan durante la vigencia de la presente ley, que reserven un mínimo de TREINA POR CIENTO (30%) de los metros cuadrados edificados y se inscriban en el Programa de Alquiler Ciudadano podrá obtener el certificado de Apto Turístico emitido por el IN.FUE.TUR. por hasta el SETENTA POR CIENTO (70%) restante.

ARTÍCULO 16.- Invitar a los municipios de la Provincia a suspender, por el plazo de cuatro (4) años a partir de la promulgación de la presente Ley, la emisión de nuevas habilitaciones comerciales destinadas a alojamientos temporarios, salvo los que cumplan con lo dispuesto en el artículo precedente.

TÍTULO V – RÉGIMEN IMPOSITIVO

ARTÍCULO 17.- Eximir en el pago del Impuesto sobre los Ingresos Brutos y sus adicionales, por el plazo de vigencia de la presente ley, a aquellos contribuyentes que se encuentren adheridos al "Programa de Alquiler Ciudadano".

El presente beneficio será exclusivamente por los ingresos obtenidos por el alquiler de vivienda familiar permanente, que se celebren por el plazo y en las formas establecidas en el Código Civil y Comercial de la Nación, cuyos instrumentos sean debidamente intervenidos por la Agencia de Recaudación Fuegoína.

ARTÍCULO 18.- Incorporar, por el periodo de vigencia de la presente, la exención del 100% en el Impuesto de Sellos establecido en la Ley Provincial N° 1075 (t.o. Dto. 2408/22) para las locaciones de vivienda única familiar inscriptas en el registro del artículo 4° de la presente ley.

ARTÍCULO 19.- Crear el "Fondo de Financiamiento del Programa Alquiler Ciudadano" destinado a solventar las políticas de la presente ley, que se integrará con:

a) el producido de una alícuota adicional en el Impuesto sobre los Ingresos Brutos del cuatro por

...///5



*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*

"2023 - 40° ANIVERSARIO DE LA
RESTAURACIÓN DE LA DEMOCRACIA"



///...5

- ciento (4,00%) aplicable sobre los ingresos obtenidos en el desarrollo de la actividad de Alquiler temporal de viviendas, independientemente del código de actividad por el cual se encuentre registrado el contribuyente. Establecer que el valor mínimo de pago mensual de este adicional, por cada inmueble, será de CUATRO MIL (4.000) UAPES.
- b) el producido de una alícuota adicional en el Impuesto sobre los Ingresos Brutos del cuatro por ciento (4,00%) aplicable a los ingresos obtenidos por el desarrollo de la actividad de Servicios de alojamiento brindado por los hoteles 4 y 5 estrellas.
- c) lo recaudado en el impuesto sobre los Ingresos Brutos por el desarrollo de la actividad "servicios de hospedaje temporal n.c.p."
- d) los recursos generados por la presente norma.

Dada la afectación específica de los recursos del presente artículo, los mismos no serán coparticipables a los municipios, teniendo en cuenta que los programas y políticas sociales que se financien con los mismos dan cobertura al conjunto de la comunidad de la Provincia.

La A.RE.F. establecerá por vía reglamentaria la forma y condiciones de recaudación de este adicional y la transferencia de los ingresos al I.P.V.y H.

ARTÍCULO 20.- Incorporar al Artículo 231 de la Ley Provincial N° 1075 (t.o. Dto. 2408/22) como inciso k) la siguiente exclusión del Régimen Simplificado:

"k) desarrolle la actividad "servicios de hospedaje temporal n.c.p."

ARTÍCULO 21.- Los valores expresados en U.A.P.E.S. en la presente norma hacen referencia a la Unidad Ajustable por Evolución Salarial establecida en la Ley Provincial N° 440, serán de aplicación las actualizaciones de acuerdo al procedimiento allí fijado.

TÍTULO VI – DEL BANCO DE TIERRAS PROVINCIAL

ARTÍCULO 22.- Crear en el marco del Instituto Provincial de Vivienda y Hábitat (I.P.V.y H.) el Banco de Tierras Provincial el cual estará conformado por los inmuebles pertenecientes al dominio privado del Estado Provincial en su conjunto, aptos para la construcción de viviendas, que no tengan a la fecha de la sanción de la presente un destino específico.

ARTÍCULO 23.- Podrán además incorporarse inmuebles provenientes de donaciones, compraventas, compensaciones y cualquier otra forma de adquisición.

ARTÍCULO 24.- El Instituto Provincial de Vivienda y Hábitat (I.P.V.y H.) como autoridad de aplicación deberá efectuar un relevamiento de los terrenos que formarán parte del Banco de Tierras y determinara el estado de los mismos para la elaboración de planes y programas de urbanización destinados a paliar la crisis habitacional declarada en la presente.

...///6



*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*



///...6

TÍTULO VII – DEL BTF Y EL FOGADEF

ARTÍCULO 25.- Instruir al FOGADEF y al Banco Provincia de Tierra del Fuego, a crear un programa para acompañar a los ciudadanos para acceder a un nuevo alquiler o renovar el mismo, ya sea para garantía del alquiler o el pago de los gastos de ingreso a la vivienda.

ARTÍCULO 26.- Comunicar al Poder Ejecutivo Provincial.

Lic. Paulo Agustín TITA
MINISTRO JEFE DE GABINETE
Provincia de Tierra del Fuego,
Antártida e Islas del Atlántico Sur.

Prof. Gustavo A. MELELLA
GOBERNADOR
Provincia de Tierra del Fuego,
Antártida e Islas del Atlántico Sur