

ANTEPROYECTO DE LEY DE LA NACIÓN

DEFENSA DE LA ECONOMÍA REAL, REGULACIÓN DE LA INTERVENCIÓN DE FONDOS DE INVERSIÓN Y PROHIBICIÓN DEL ACAPARAMIENTO EN MERCADOS DE VIVIENDA Y BIENES ESENCIALES

FUNDAMENTOS

El presente Anteproyecto de Ley responde a la necesidad imperiosa de resguardar la economía real, la soberanía nacional y las garantías constitucionales de los ciudadanos frente a un fenómeno de alcance global que impacta de manera crítica en la Argentina contemporánea: la **mercantilización de bienes esenciales** (vivienda y alimentos) y el acaparamiento especulativo por parte de fondos de inversión institucionales de gran escala (*BlackRock, Vanguard, State Street* y vehículos financieros similares).

1. Del Extractivismo Financiero a la Pérdida de Soberanía

América Latina arrastra una prolongada historia de dependencia estructural donde los centros de poder financiero internacional imponen condiciones que condicionan la autonomía de los Estados. En el siglo XXI, este control adopta la forma de una subordinación invisible pero letal: la compra masiva de activos reales (viviendas, tierras productivas, corredores logísticos e insumos de la canasta básica) por parte de conglomerados transnacionales. Cuando el techo de las familias trabajadoras y la seguridad alimentaria quedan supeditados a la maximización de beneficios de fondos especulativos, la soberanía económica y la paz social se desvanecen.

2. La Falacia del "Libre Mercado" y el Ataque al Acceso a la Vivienda

La irrupción de liquidez multimillonaria destinada al *bulk buying* (compra masiva y concentrada de inmuebles) destruye el mercado inmobiliario competitivo. Al retirar del mercado minorista las propiedades destinadas a la familia trabajadora, los fondos de inversión desplazan a los compradores tradicionales y arrastran los valores de alquileres e inmuebles a niveles inaccesibles mediante la utilización de algoritmos de gestión y operaciones autorreferenciales (sociedades vinculadas que se alquilan o venden entre sí para inflar los precios de referencia).

Este accionar vulnera flagrantemente el **Artículo 14 bis** de la Constitución Nacional (derecho a una vivienda digna) y el **Artículo 42** (defensa de la competencia frente a toda forma de distorsión de los mercados).

3. La Superación de las Falsas Antinomias Políticas

La depredación del capital financiero no distingue colores políticos, afecta por igual a las sociedades independientemente de la administración de turno, enriqueciendo a una élite corporativa a costa de la pauperización ciudadana. Proteger la economía real exige un acto de estricto patriotismo y transversalidad institucional, exigiendo normas objetivas, transparentes y ajenas a la discrecionalidad de "líderes salvadores".

Por todo lo expuesto, el presente proyecto establece topes estrictos a la acumulación inmobiliaria residencial por parte de fondos corporativos, tipifica y prohíbe las prácticas colusorias de auto alquiler, instituye un Registro Público de Beneficiarios Finales para erradicar el anonimato *offshore* y fija un régimen severo de sanciones y desinversión forzosa.

LA CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA NACIÓN ARGENTINA, REUNIDOS EN CONGRESO... SANCIONAN CON FUERZA DE LEY:

CAPÍTULO I: OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES

ARTÍCULO 1°.- OBJETO. La presente ley tiene por objeto resguardar la economía real, garantizar el derecho constitucional a la vivienda digna (Art. 14 bis C.N.), proteger el poder adquisitivo de las familias y preservar la leal competencia en los mercados de bienes esenciales (Art. 42 C.N.), mediante la regulación, limitación y sanción del acaparamiento especulativo, la mercantilización residencial y la manipulación de precios ejercida por fondos de inversión institucionales, fideicomisos financieros y conglomerados corporativos.

ARTÍCULO 2°.- DEFINICIONES. A los efectos de la presente ley se entiende por:

a) Fondo de Inversión Institucional (FII): Todo vehículo financiero, fideicomiso de inversión, Fondo Común de Inversión (FCI), Sociedad de Inversión en Bienes Raíces (REIT), entidad bancaria o conglomerado societario nacional o extranjero que administre capitales de terceros con el propósito de adquirir activos reales en escala masiva.

b) Financiarización de la Vivienda: La transformación de inmuebles destinados al uso residencial familiar en activos financieros negociables con el fin primordial de maximizar rendimientos especulativos, abstrayéndose de la función social de la propiedad.

c) Acaparamiento Múltiple (Bulk Buying): La adquisición concentrada o sistemática de un volumen de inmuebles residenciales o insumos esenciales dentro de un mismo mercado relevante, con capacidad para fijar o influir en las condiciones de oferta y precio.

d) Operación Autorreferencial (Auto-alquiler / Auto-venta): Transacción comercial, contrato de locación o transferencia de inmuebles y activos realizada entre personas jurídicas que compartan el mismo beneficiario final, paquete accionario de control o dirección ejecutiva, orientada a establecer valores de referencia o comparables de mercado de manera artificial.

CAPÍTULO II:

LIMITACIONES A LA ACUMULACIÓN Y PROHIBICIÓN DE PRÁCTICAS DESLEALES

ARTÍCULO 3°.- TOPE DE ACUMULACIÓN INMOBILIARIA RESIDENCIAL. Ningún Fondo de Inversión Institucional, ni sus sociedades vinculadas, subsidiarias o fideicomisos bajo control común, podrá ser titular de más de CINCO (5) unidades funcionales destinadas a vivienda residencial dentro de un mismo ejido municipal o comuna. Quedan exceptuados de este límite aquellos desarrollos inmobiliarios destinados expresamente a programas públicos de vivienda social o crédito hipotecario de primera vivienda regulados por el Estado.

ARTÍCULO 4°.- PROHIBICIÓN DE OPERACIONES AUTORREFERENCIALES Y MANIPULACIÓN DE PRECIOS. Prohíbese de manera absoluta a los Fondos de Inversión Institucionales y sociedades comerciales realizar contrataciones de locación o transferencias inmobiliarias entre entidades del mismo grupo económico cuando dichas operaciones tengan por objeto o efecto fijar precios ficticios de mercado, distorsionar tasaciones de referencia o incrementar de forma artificial el costo medio de los alquileres en la jurisdicción correspondiente.

ARTÍCULO 5°.- REGULACIÓN EN MERCADOS DE COMMODITIES Y ALIMENTOS. Queda prohibido a los Fondos de Inversión Institucionales no vinculados a la producción física o transformación agroindustrial el acopio especulativo en el mercado de futuros de insumos de la canasta básica alimentaria cuando el volumen administrado supere el TRES POR CIENTO (3%) de la producción anual nacional del producto respectivo.

CAPÍTULO III:

TRANSPARENCIA, BENEFICIARIO FINAL Y RÉGIMEN SANCIONATORIO

ARTÍCULO 6°.- REGISTRO PÚBLICO OBLIGATORIO DE BENEFICIARIO FINAL (RPBF). Créase el Registro Público de Beneficiarios Finales de Bienes Raíces y Mercados Esenciales bajo la órbita de la Inspección General de Justicia (IGJ) y la Comisión Nacional de Valores (CNV). Toda entidad jurídica que adquiera inmuebles residenciales o participe en mercados de bienes esenciales deberá identificar de manera fehaciente a las personas humanas que posean, directa o indirectamente, al menos el DIEZ POR CIENTO (10%) del capital o los derechos de voto. La omisión o falsedad en esta declaración implicará la nulidad de pleno derecho de los actos de adquisición realizados.

ARTÍCULO 7°.- RÉGIMEN SANCIONATORIO. Quienes infrinjan las prohibiciones establecidas en los Artículos 3°, 4° y 5° de la presente ley serán sancionados con:

a) Multa: De entre el DIEZ POR CIENTO (10%) y el CINCUENTA POR CIENTO (50%) del valor total de los activos o inmuebles objeto de la infracción.

b) Venta Forzosa: Obligación de desinversión y liquidación en subasta pública de las unidades inmobiliarias que excedan los topes legales en un plazo no mayor a CIENTO OCHENTA (180) días, destinando el producido a un Fondo Nacional para el Crédito Hipotecario Social.

c) Inhabilitación: Suspensión de hasta DIEZ (10) años para operar en la oferta pública de valores y en los registros de la propiedad inmobiliaria de la República Argentina.

ARTÍCULO 8°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional.



IGNACIO ZAVALETA

Laguna Alsina – Partido de Guaminí, Prov. de Buenos Aires

Teléfono: +54 2923 647466

Correo electrónico: zavaletaignacioa@gmail.com