

Río Gallegos, 22 de julio de 2026

Manifiesto sobre el Proyecto de Emergencia Habitacional en Santa Cruz

Tras realizar un análisis técnico del Proyecto Legislativo, desde la Asociación Civil Inmobiliarias Santacruceñas (ACIS) expresamos nuestra posición sobre la iniciativa del diputado Santiago Aberastain tendiente a sancionar una Ley para declarar la Emergencia Habitacional en la provincia de Santa Cruz.

Desde la organización se considera indispensable contribuir al debate aportando la experiencia de quienes diariamente trabajamos en el mercado inmobiliario y conocemos de primera mano la realidad de propietarios, inquilinos, desarrolladores e inversores.

Del análisis efectuado desde la ACIS surge que el Proyecto de Ley parte de un diagnóstico que se entiende como parcial y poco objetivo.

Si bien existen dificultades concretas para acceder a una vivienda, sostenemos que la crisis que atraviesa actualmente Santa Cruz tiene un origen predominantemente económico y financiero, más que habitacional.

La evidencia del propio mercado demuestra que existen numerosas viviendas disponibles tanto para alquiler como para venta en distintas localidades de la Provincia. El verdadero problema es que una gran parte de la población ya no cuenta con capacidad económica para acceder a ellas.

Con una inflación interanual superior al 33% y aumentos salariales que, en muchos casos, apenas rondan el 17%, el poder adquisitivo de los trabajadores —especialmente de quienes se desempeñan en la administración pública, que representan uno de los principales sectores laborales de la Provincia— se ha deteriorado significativamente. Esa pérdida de ingresos provoca que muchas familias ya no puedan afrontar adecuadamente el costo de un alquiler y, mucho menos, reunir las condiciones necesarias para acceder a un crédito hipotecario.

Las inmobiliarias que integran la ACIS observan diariamente situaciones que hasta hace pocos años resultaban excepcionales. Familias que antes alquilaban dos o tres viviendas hoy deben concentrarse en una sola para compartir gastos.

También registramos casos de excelentes inquilinos que, aun recibiendo propuestas para renovar sus contratos sin aumentos, optan por mudarse a viviendas de menor valor porque su economía ya no les permite sostener el alquiler anterior. Estos hechos reflejan claramente que el problema no radica en la falta de voluntad de cumplimiento, sino en el deterioro del ingreso de las familias.

Por ello, desde la ACIS consideramos que la crisis habitacional no puede analizarse exclusivamente desde la oferta de viviendas. El principal obstáculo hoy es la pérdida del poder adquisitivo de la población, situación que condiciona tanto el acceso a la vivienda propia como la posibilidad de sostener un contrato de alquiler.

Asimismo, observamos que el Proyecto de Ley propone agilizar y flexibilizar procedimientos administrativos mediante el otorgamiento de facultades extraordinarias al Poder Ejecutivo. Frente a ello nos surge un interrogante institucional que merece ser debatido: si las demoras y la burocracia son reconocidas como uno de los problemas por el propio Estado, ¿por qué no avanzar directamente en una reforma administrativa permanente que elimine esos obstáculos, en lugar de recurrir a una declaración de emergencia para un caso puntual?

Entendemos que modernizar el funcionamiento del Estado debería constituir una política pública permanente y no depender de una ley de emergencia.

Otro aspecto que nos preocupa desde la ACIS es la necesidad de preservar plenamente la seguridad jurídica. Toda política habitacional debe brindar previsibilidad a quienes invierten y generan oferta de viviendas. En ese sentido, entendemos que las medidas que eventualmente se adopten en el marco de la emergencia deberán respetar estrictamente las garantías constitucionales, en especial el derecho de propiedad y la seguridad jurídica, evitando generar incertidumbre que pueda desalentar la inversión privada. La confianza de los propietarios y de los inversores constituye un elemento indispensable para ampliar la oferta habitacional y favorecer el acceso a la vivienda.

En el análisis realizado por la ACIS también se advierte que el proyecto no determina el monto de los recursos que se destinarán a esta política, la cantidad de viviendas que se construirán, las localidades que serán priorizadas ni los plazos concretos de ejecución. Del mismo modo, no incorpora medidas destinadas a incentivar la inversión privada, facilitar el acceso al crédito hipotecario, promover nuevas construcciones ni fortalecer el mercado de alquileres.

Por todo ello, la ACIS (Asociación Civil Inmobiliarias Santacruceñas) considera que la Provincia necesita una política habitacional integral que combine la participación del Estado y del sector privado, fomente la construcción de viviendas, amplíe el acceso al crédito, genere suelo urbano con servicios y, principalmente, impulse políticas que permitan recuperar el poder adquisitivo de los trabajadores.

Finalmente, la ACIS entiende que la declaración de una emergencia solo resulta útil cuando constituye el punto de partida de un programa serio, financiado y con objetivos verificables. De lo contrario, existe el riesgo de que la iniciativa se limite a una declaración de intención sin resolver las verdaderas causas del problema. Confiamos en que la Honorable Cámara de Diputados analizará este Proyecto con responsabilidad institucional, evaluando tanto su constitucionalidad como su eficacia práctica, para adoptar las herramientas que mejor protejan el acceso a la vivienda, la seguridad jurídica y el desarrollo económico de Santa Cruz.

Comisión Directiva ACIS

Graciela Martínez
Tesorera

Graciela Sancho
Secretaria

Pedro Uribe
Presidente