

Síntesis del proyecto de Ley de Promoción del Hábitat Popular

El proyecto de Ley de Promoción del Hábitat Popular tiene la finalidad de cumplir con lo establecido en el Inciso 7 del Artículo 36 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, en el cual se garantiza el acceso a la vivienda única y se determina que una ley especial debe reglamentar las condiciones de ejercicio de dicha garantía. A partir de ello, su propósito es brindar un nuevo soporte conceptual, jurídico e instrumental al Gobierno Provincial y a los municipios para enfrentar los problemas de hábitat que afectan, en mayor ó menor medida, a más de 900.000 familias de la Provincia.

El proyecto se estructura en 6 Capítulos según el siguiente ordenamiento:

- El Capítulo I, de Disposiciones Generales, establece el objeto de la ley, define los conceptos de vivienda y hábitat dignos y las corresponsabilidades para garantizar el acceso a la vivienda.
- El Capítulo II instituye los 3 principios fundamentales sobre los cuales se apoyarán conceptual y jurídicamente las políticas de hábitat en la Provincia de Buenos Aires a partir de la aprobación de la Ley.
- En el Capítulo III se establecen 8 directrices generales que, en función de los principios rectores anteriores, regirán los planes y programas de hábitat.
- El Capítulo IV es fundamentalmente operativo y contiene un conjunto de herramientas y procedimientos de gestión del hábitat con el fin de facilitar la implementación de las operatorias y programas.
- En el Capítulo V, y a los efectos de su armonización con el presente proyecto de Ley, se propone la modificación de los Artículos 84 al 92 del DL N° 8912/77.
- Por último, en el Capítulo VI se realizan un conjunto disposiciones finales de carácter general.

Los 3 principios rectores del Capítulo II se apoyan en los contenidos de los pactos y acuerdos Internacionales suscriptos por la República Argentina, en la legislación más actualizada y en las declaraciones de las principales organizaciones mundiales como UN Hábitat. Ellos son:

- a. El derecho a la ciudad y a la vivienda
- b. La función social de la ciudad y de la propiedad ¹
- c. La gestión democrática de la ciudad

Los instrumentos de acción que propone el proyecto pretenden fortalecer una acción pública que promueva la integración entre las operatorias habitacionales, la gestión territorial, la capacidad de manejo tributario y la democratización del proceso de toma de decisiones.

Un resumen sintético de las herramientas operativas propuestas en el Capítulo IV es el siguiente:

- En la Sección 1 se definen los criterios generales para la implementación de los programas habitacionales.
- En las Secciones 2, 3 y 4 se determinan las condiciones generales de ejecución de programas de lotes con servicios, de urbanización de villas y asentamientos y de

¹ Es importante destacar que la función social de la propiedad encuentra un fundamental antecedente en el Artículo 38 del texto constitucional de 1949 de la Provincia de Buenos Aires.

promoción de procesos de organización colectiva de esfuerzo propio, ayuda mutua y autogestión del hábitat a través de cooperativas, mutuales o asociaciones civiles sin fines de lucro. Entre otras cuestiones, para estos casos se determinan diferentes excepciones parciales al cumplimiento de algunos parámetros establecidos en el DL 8912/77 en la medida que la realidad indica que el acceso al suelo con servicios y la regularización de situaciones de ocupación consolidadas en el tiempo no logran ser resueltos ateniéndose a los parámetros descriptos taxativamente en dicha norma.

- En la Sección 5 se estipulan los aspectos generales que regirán el diseño y ejecución de un sistema de micro crédito para la mejora del hábitat de sectores populares. Esto es particularmente importante en la medida que cerca del 60% del déficit provincial se explica por la existencia de viviendas deficitarias pero que resultan recuperables con bajas inversiones.
- La Sección 6 trata del establecimiento de zonas, reservas y cesiones de suelo destinadas a los programas de hábitat. De los mecanismos propuestos, resalta la obligatoriedad de la cesión de suelo con este destino en los casos de toda urbanización privada y de grandes superficies comerciales de manera de iniciar una política de redistribución social hacia los grupos más vulnerables.
- En la Sección 7 se otorga al IVBA la facultad de expropiación contenida originalmente en la Ley N° 5.396/48 actualmente vigente.
- En la Sección 8 se estipula la Participación de las Municipalidades en las rentas urbanas generadas por la acción urbanística. Este mecanismo, en práctica en países como Brasil y Colombia, ha comenzado a ser implementado por varios municipios bonaerenses y del país a fin de hacer más equitativo el reparto de cargas y beneficios del proceso de urbanización.
- En la Sección 9 se crea la figura de los consorcios urbanísticos como fórmula de asociación público – privada dirigida a ampliar la oferta de tierra urbanizada y, con ello, facilitar el acceso al suelo para vivienda en condiciones formales y económicamente accesibles de los sectores con menores ingresos.
- Las Secciones 10 y 11 contienen los dispositivos que fomenten y aseguren la participación de los ciudadanos y de las entidades para la defensa de sus intereses y valores, así como velar por sus derechos de información e iniciativa. Entre ellos se destaca la creación del Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat.

Por último, en el Capítulo V, la modificación de los Artículos 84 al 92 del Decreto-Ley N° 8912/77 tienen la finalidad de promover la aplicación de dos herramientas de extraordinaria importancia para la gestión del hábitat popular: la creación de un régimen de castigo a los inmuebles vacantes especulativos y el mecanismo del reajuste de tierras (o englobamiento parcelario). La aplicación de ambas en conjunto o individualmente buscan la puesta en marcha de proyectos urbanísticos dirigidos a aumentar la oferta de diferentes soluciones habitacionales.