



HABITAR ARGENTINA

**Iniciativa multisectorial
por el derecho a la tierra,
la vivienda y al hábitat**

HABITAR ARGENTINA

Presentación de proyectos de
ley

Auditorio Cámara de Senadores
Buenos Aires
Octubre de 2011

HABITARARGENTINA.BLOGSPOT.COM

HABITARARGENTINA@GMAIL.COM

Habitar Argentina - Día internacional del Hábitat

Habitar Argentina es un espacio plural, de construcción colectiva de herramientas legales a la que aportan todos los sectores involucrados en la problemática del hábitat con el fin de colaborar en un avance en el piso de derechos en relación con la vivienda, el acceso a la ciudad y al suelo, el ordenamiento territorial y urbano, la planificación del territorio y la regularización dominial, entre otros ejes centrales de trabajo.

Tras dos años de elaboración conjunta, las distintas organizaciones, sectores académicos y legisladores y legisladoras de diferentes fracciones políticas consensuamos cuatro propuestas normativas fruto de los debates y acuerdos logrados en las comisiones de Desalojos, Regularización dominial, Vivienda y Producción Social del Hábitat y Planificación Territorial que serán presentadas en esta jornada.

Habitar Argentina es fruto de un proceso social colectivo que permitió abonar estas propuestas legales que se proponen acompañar un momento de avance de los derechos sociales en el país. Tal como lo señaló la Relatora de Naciones Unidas por una Vivienda Digna, Raquel Rolnik. En Argentina "existe un compromiso del Estado con la vivienda. Y es un punto de partida muy raro en términos internacionales cuando los Estados han librado totalmente el tema vivienda al mercado y al sector financiero".

Hacemos nuestras las palabras de la relatora de Naciones Unidas en ocasión de la audiencia pública organizada por Habitar Argentina en este Senado de la Nación: "Un logro que no se puede dejar pasar en la historia del país es la construcción de un tejido social cooperativo, de solidaridad, de autogestión, de lucha de la gente para poder enfrentar situaciones muy adversas. Se ha logrado consolidar una organización y gestión social muy importante y significativa. Fue la gente la que ha construido su propio lugar, sus barrios, sus viviendas y la mayor parte de la infraestructura que hoy existe. Eso fue producto de la gente organizada, sin acceso a recursos ni medios. Esta es una fortaleza muy importante que no hay que perder".

En una fecha importante como la de hoy los felicitamos por haber llegado hasta aquí con unidad y propuestas concretas, una vez presentados los proyectos serán subidos al blog e invitamos a los legisladores a sumar sus firmas.

Vienen participando de Habitar Argentina:

Alianza Internacional de Habitantes, Asamblea por la Recuperación del Barrio Ejército de los Andes, Asociación Civil Hábitat y Vida, Asociación civil Movimiento 26 de Julio, Au3 Asociación Luz y Esperanza, CELS, Centro de la Cooperación, Comisión de Urbanismo y Vivienda EDE, Cooperativa de vivienda Congreso, Cooperativa 341, Cooperativa Cerro Ventana de San Carlos de Bariloche, Cooperativa de Vivienda y Construcción "Luz de Luna" Ltda., Defensoría General de la Nación, Defensoría General de Ciudad, FADU - UBA - Programa Hábitat y Pobreza urbana de América Latina Facultad de Arquitectura, Universidad de La Plata (Arq. Jorge Lombardi), Federación Cooperativa Todos Juntos, Federación de Tierra y vivienda, FEDEVI, Frente de Hoteles, Foro Nacional de Agricultura Familiar, Foro Permanente por el Derecho a una Vivienda Digna, Foro Social Urbano de Ushuaia Tierra del Fuego, FOTIVBA (Foro de Organizaciones de Tierra, Infraestructura y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires) Asociación Civil Madre Tierra, Fundación Vivienda y Comunidad, Secretaría de Enlace de Organizaciones Autogestionarias, Asociación Civil San Cayetano, Asociación Sagrada Familia, Cooperativas de Vivienda, Foro Córdoba de Instituciones de Promoción del Desarrollo, Inclusión para todos, INFOHABITAT- Universidad Nacional de General Sarmiento, MOI-CTA (Movimiento de Ocupantes e Inquilinos), Movimiento por la Reforma Urbana, Red de Entidades No gubernamentales por el Desarrollo de la Argentina, SEHAS - Servicio Habitacional y de Acción Social, SERVIPROH, Villas unidas por la Urbanización, Sercupo, Mnci, AVE -Asociación de Vivienda Económica, PROYECTO HABITANDO, La Minga Un techo para mi hermano.

Legisladores Nacionales y Provinciales: Senadores Nacionales María Rosa Díaz (Tierra del Fuego), Osvaldo López (Tierra del Fuego), Eric Calcagno (P. de Bs. As.), Daniel Filmus (Caba), Alfredo Martínez (Santa Cruz) Samuel Cabanchik (Caba) Diputada Mandato Cumplido Silvia Augsburguer (Santa Fe) Diputados Nacionales: Martín Sabatella y Bloque nuevo encuentro, Nélica Belous, Eduardo Macaluse, Mariano West, Oscar Albrieu, Liliana Parada, Verónica Benas,

Legisladores CABA: Laura García Tuñón, Tito Nena, María América González, Rocío Sánchez Andía, Facundo Di Filippo (MC), Gabriela Alegre, Alicia Sánchez Diputada de la Legislatura de la Provincia de Buenos Aires Diputada Provincial — Presidenta de la Comisión de Tierras, Proyecto7 Gente en Situación de Calle, entre otros legisladores, Ongs, funcionarios, académicos, organizaciones sociales...

Planificación Territorial

- El proyecto de Ley de Ordenamiento Territorial¹ (OT) Nacional, se plantea como el marco normativo que guía las políticas de ordenamiento territorial del país. En primer lugar define al OT como una función pública y luego de ello fija los principios sobre los que se apoya el OT y define los objetivos y directrices que guían la política territorial. En la segunda parte define los derechos y deberes de los habitantes del país en relación al ordenamiento territorial. En la tercera parte, define la institucionalidad del OT (autoridad de aplicación de la ley, planes y legislación que comprende el sistema y obligaciones del Gobierno Nacional en la materia). Finalmente, en la última parte, define los instrumentos de la política territorial, los que deberán ser reglamentados en cada una de las jurisdicciones.
- De los principios en los que se basa el OT, cabe destacar la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y beneficios del proceso de urbanización. Estos principios se apoyan en el texto de la Constitución Argentina (CN) y en los pactos internacionales que la integran. La función social de la propiedad (inciso 1 del artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos) y varias constituciones provinciales; la prevalencia del interés general sobre el particular se vincula a las limitaciones que se impone a la propiedad en aras del interés general (artículo 17 de la CN y art. 2.611 del Código Civil); la distribución equitativa de las cargas y los beneficios del proceso de urbanización se apoya en el principio constitucional a la igualdad (art. 16° de la CN).
- Las directrices generales se plantean como una guía que debe seguir la política territorial y se destaca el garantizar contar con territorios sustentables y equitativos, incrementar y racionalizar la dotación de infraestructura y servicios y garantizar la oferta de suelo urbanizado para sectores medios y para los de menores recursos económicos.
- A su vez, define una serie de derechos relacionados al OT, entre los que se destaca el vivir en territorios planificados, sustentables y equitativos, además del derecho a participar en las decisiones de OT, en el marco de la construcción de ciudades más democráticas.
- Finalmente, como una ley nacional de OT que se plantea principios, objetivos, directrices y derechos como los ya mencionados, no debe ser una ley declarativa. Es por ello que es necesario definir una serie de instrumentos de política territorial, que permita a las provincias y los municipios contar con herramientas para dar mayor sustento al desarrollo de sus políticas

¹ Entendemos al OT como una actividad que permite tomar decisiones en materia de política territorial, ambiental y urbana para lograr que el proceso de producción social del espacio se desarrolle en un determinado sentido, el cual se encuentra en constante tensión entre los diferentes actores sociales. Esta actividad se desarrolla a través de la utilización de instrumentos jurídicos (leyes, decretos, convenios, etc.) y de política territorial, como por ejemplo instrumentos urbanísticos, de gestión, financiamiento y promoción (entre otros), prácticas administrativas y el ejercicio de planificación. Asimismo, en tanto que función pública, el ordenamiento territorial no es un fin en sí mismo sino un medio al servicio de los objetivos y directrices definidas en esta ley

territoriales. Dichos instrumentos apuntan a dotar a los gobiernos provinciales y locales de una serie de herramientas para facilitar el desarrollo de las políticas territoriales: Derecho de preferencia del poder público; Subdivisión parcelaria, edificación o utilización obligatoria; Gravamen especial progresivo en el tiempo a los inmuebles ociosos; Contribución por mejoras; Participación del Estado en la valorización de inmuebles generada por acciones urbanísticas; Reajuste de tierras; Evaluación de impacto urbano y del entorno; Preservación de ámbitos urbanos y periurbanos, así como la definición de Zonas especiales de interés social.

Vivienda y Producción Social del Hábitat

Se propone la creación de un Sistema Integral de Políticas para la Vivienda y el Hábitat (SIPVH).

Objetivos y Herramientas

- Los objetivos de esta ley son facilitar las herramientas (regulación, planificación a largo plazo, financiamiento, coordinación y concertación entre los sectores públicos, social y privado), para que toda familia, cualesquiera sean sus recursos económicos, pueda gozar en forma efectiva del **derecho al hábitat**.
- Definimos el derecho al hábitat como el acceso a la propiedad o tenencia segura de la tierra y la vivienda, que incluye la disponibilidad de infraestructura y servicios básicos y sociales, en asentamientos humanos integrados y accesibles, que eviten la discriminación y la segregación.
- Proponemos diversificar las propuestas de solución, atendiendo la multiplicidad de problemáticas, readecuando los programas públicos a las diferentes realidades sociales y regionales, impulsando programas flexibles y acordes a las posibilidades de los sectores de menores ingresos, diseñando soluciones habitacionales progresivas y con costos compatibles a las capacidades de pago de las familias y a los subsidios que puede aportar el Estado.
- Abordamos el déficit habitacional profundizando sobre las causas y trabajando sobre las mismas: baja calificación laboral, desocupación y el trabajo precario que determinan la situación de pobreza y de bajos ingresos de las familias.
- Proponemos una mirada superadora de la vivienda y el hábitat, vistos sólo de la perspectiva de la obra pública. Se trata, de diseñar políticas habitacionales que incorporen y promuevan la participación activa de los destinatarios, permitan su capacitación para el trabajo, tanto en la construcción como en la fabricación de componentes, como así también en todo los pasos del proceso de aprendizaje y de gestión de los proyectos.
- Impulsamos como herramienta fundamental los procesos de producción social del hábitat. Entendidos como aquellas acciones generadoras de partes o de la totalidad de espacios habitacionales y de servicios e infraestructuras urbanos que se realizan a través de modalidades autogestionarias, individuales, familiares o colectivas, sin fines de lucro, para generar oportunidades de desarrollo de capacidades mediante la participación sustantiva de los destinatarios en los procesos de diagnóstico, diseño, planificación, gestión y ejecución de las soluciones habitacionales.
- Proponemos la creación de un Consejo Nacional Intersectorial de Políticas para la Vivienda y el Hábitat, que incluya todas las jurisdicciones del Estado, las Universidades y los sectores sociales y privados, para asesorar, proponer, evaluar y controlar, las políticas habitacionales.

Financiamiento y Regulaciones

- La inversión pública en vivienda y urbanismo ha sido erráticas y viene de décadas de desfinanciamiento. Proponemos aumentar los recursos y darle previsibilidad a la inversión. Partiendo de la inversión actual aumentarla en forma progresiva para, al cabo de 5 años, alcanzar la meta del 1% del PBI y asegurar ese piso de inversión por los próximos 20 años.
- Para financiar la inversión, creemos justo y necesario promover en todas las jurisdicciones normas que permitan recuperar la valorización de los inmuebles, generada como consecuencia de la inversión pública, o por cambios normativos producidos por las instancias estatales, en las directrices de planificación y/o determinación del ordenamiento territorial, y para desalentar la especulación inmobiliaria a través de mantener tierra en reserva o viviendas ociosas.
- Impulsamos que el aumento de la plusvalía generada por la acción pública sea redistribuida socialmente y frenar la especulación inmobiliaria que encarece innecesariamente las propiedades y dificulta el acceso al suelo y a la vivienda.

Regularización Dominial

Proponemos un PROGRAMA NACIONAL DE REGULARIZACIÓN URBANA Y DOMINIAL para aplicar en los asentamientos poblacionales informales, que se han dado en todo el territorio nacional. La propuesta legislativa consiste en :

- La declaración de emergencia habitacional de los asentamientos informales por el término de 4 años
- La creación de un FONDO NACIONAL PARA LA REGULARIZACIÓN URBANA Y DOMINIAL y de un PROGRAMA NACIONAL DE REGULARIZACIÓN URBANA Y DOMINIAL para administrarlo y ejecutarlo
- Destinado a inmuebles o fracciones inmuebles, cuyos habitantes acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante 3 años (anterior al 1 de enero de 2007) y que no cuenten con recursos para afrontar la regularización
- El FONDO está destinado a solventar los gastos de relevamiento de los inmuebles, de subdivisión, de compra o expropiaciones, de asistencia técnica (esto es gastos de profesionales, a saber: agrimensores, abogados, contadores públicos, arquitectos, maestros mayores de obra, e inclusive escribanos) más gastos operativos
- Invita a las Provincias a adherir al Programa, promoviendo a las que lo hagan el otorgamiento de exenciones de impuestos y tasas; como también el dictado de normas excepcionales de subdivisión.

Los objetivos del Programa son:

- Fomentar y promover la regularización dominial de asentamientos en todo el territorio nacional;

- Articular con las jurisdicciones provinciales y municipales la implementación del PROGRAMA mediante la capacitación técnica y la transferencia de recursos;
- Regular y evaluar las acciones para mejorar su eficiencia y eficacia;
- Desarrollar mecanismos para reducir los costos de implementación;
- Generar un sistema de información útil para la toma de decisiones;
- Promocionar el PROGRAMA a través del sistema educativo y mediático
- Propiciar la adecuación de la legislación nacional y provincial a los fines del desarrollo y aplicación del presente PROGRAMA.

Desalojos

Es imprescindible que se realicen las reformas legales y se implementen políticas públicas para dar cumplimiento a las obligaciones consagradas en los tratados de derechos humanos, en plazos concretos, especialmente los establecidos en la Observación General n° 4 y n° 7 del Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales.

Para ello, proponemos:

- Incluir en el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación mecanismos que incluyan el contenido de la Observación General N° 7 del Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales de la ONU. Específicamente:
- Derogar el art. 680 bis – desalojo express
- Garantizar el acceso a la justicia de los afectados
- Obligación de audiencia previa en los casos de desalojos de grupos con citación de las autoridades responsables de la política de vivienda y acceso a la tierra para encontrar una solución consensuada.
- Establecer la obligación de realizar un relevamiento social previo a ordenar el lanzamiento para verificar si las personas están en condiciones de proveerse una alternativa habitacional.
- Establecer la obligación del Juez de informar a las personas afectadas por el desalojo la fecha y hora del lanzamiento. Ningún desalojo puede llevarse a cabo sin la presencia del juez.
- En el caso que las personas a desalojar no estén en condiciones de proveerse una vivienda, el Juez deberá citar a las autoridades responsables de la política de vivienda para que provean una solución habitacional alternativa, suspendiendo el lanzamiento hasta que se acredite en autos el cumplimiento de esta medida.
- Información adecuada a los afectados
- Garantías en el lanzamiento
- Modificar el artículo 6 de la Ley 26.589 para establecer la mediación obligatoria entre las partes con la intervención de los organismos estatales que puedan brindar soluciones habitacionales frente al desalojo.

