



## *H. Cámara de Diputados de la Nación*

El Senado y Cámara de Diputados...

### **PROYECTO DE LEY**

### **FONDO FEDERAL DE URBANIZACION SOCIAL**

#### **Capítulo I – Disposiciones Generales**

ARTICULO 1º — Establézcase un programa de alcance nacional denominado Fondo Federal de Urbanización Social, cuyos objetivos básicos son:

- a) Garantizar la generación de suelo urbano asequible.
- b) Promover el desarrollo de infraestructura, servicios y equipamientos necesarios para la integración territorial, a través de la coordinación y financiación de obras públicas nacionales y provinciales.
- c) Mejorar las oportunidades y condiciones de acceso al suelo en los sectores de ingresos medios y medios bajos de la población.
- d) Disminuir los desequilibrios socioeconómicos.

ARTICULO 2º — Para el cumplimiento de los objetivos establecidos en el artículo 1º de la presente, se dispone la creación de un “Fondo Federal Fiduciario de Urbanización Social” (FFFUSO), destinado a:

- a) Gestionar la generación de suelo urbano socialmente integrado, bajo los criterios de la presente ley;
- b) Coordinar el diseño, la planificación y la realización de obras de infraestructura económica y social necesarias.
- c) Facilitar el financiamiento para la ejecución de obras de infraestructura
- d) económica y social necesarias.

#### **Título II – Creación del Fondo Fiduciario**

ARTICULO 3º — Crease el Fondo Federal Fiduciario de Urbanización Social (FFFUSO), en adelante “el Fondo”, que tendrá por objeto asistir a Municipios y Gobiernos locales, en la financiación y coordinación de generación de suelo urbano y desarrollo de obras de infraestructura económica y social, con los criterios que fija la presente Ley.



## *H. Cámara de Diputados de la Nación*

ARTICULO 4º — El Fondo tendrá carácter extrapresupuestario. El patrimonio del fondo estará integrado por:

- a) Los recursos que le asignen el Estado Nacional y las Provincias.
- b) Los recursos provenientes de los créditos presupuestarios de los diversos programas de la Secretaría de Vivienda del Ministerio del Interior, Obra Pública y Vivienda de la República Argentina.
- c) Los bienes o recursos que afecten los municipios o gobiernos locales, para complementar los proyectos a asignarse.
- d) Las rentas y los frutos de sus activos.
- e) Los recursos provenientes de financiamiento de los organismos multilaterales de crédito destinados al mismo objeto del fideicomiso.
- f) Los recursos equivalentes a un 10% de los ingresos provenientes de la enajenación de los inmuebles bajo jurisdicción presupuestaria de la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE).

ARTICULO 5º — El fiduciario del fondo será el Banco de la Nación Argentina, quien administrará el fondo de acuerdo a las instrucciones otorgadas por el Comité Ejecutivo del FFFUSO. El fiduciario podrá actuar por cuenta y orden de las jurisdicciones que lo soliciten, bajo normativa acuerdo suscripta por las jurisdicciones y el Comité Ejecutivo.

ARTICULO 6º — El patrimonio del fondo se destinará a la generación de suelo urbano socialmente integrado bajo los criterios de la presente ley y a financiar la realización de obras de infraestructura económica y social necesarias.

Del patrimonio total del fondo, se destinarán noventa por ciento (90%) a la financiación de proyectos presentados por los municipios y gobiernos locales. El restante diez por ciento (10%) se destinará a proyectos propuestos por la Nación y las Provincias.

ARTICULO 7º — Las operatorias que realice el fondo deberán ajustarse a las siguientes condiciones generales:

- a) Los cupos de participación, entendidos como la cantidad de proyectos aprobados por el Comité Ejecutivo del fondo, constituirán créditos disponibles para la ejecución del proyecto urbano y las obras financiadas por el fondo, dentro del marco determinado por la presente ley.
- b) Las jurisdicciones recibirán los fondos en forma inmediata y automática, conforme al avance de certificados de obras expedido por las mismas; sujeto a criterios de presentación de certificados de obra establecidos por la Secretaría de Vivienda del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda de la Nación. Sin perjuicio de los derechos del fondo a hacer valer las ulteriores responsabilidades que pudieren corresponder a cada jurisdicción.



## *H. Cámara de Diputados de la Nación*

c) En cada jurisdicción los fondos recibidos integrarán una cuenta especial de carácter extrapresupuestario, la cual no formará parte de los recursos destinados a gastos corrientes o de capital, por parte de municipios y gobiernos locales.

d) La totalidad de las operatorias que gestione el fondo se asociarán a proyectos de urbanización social, de acuerdo al marco que dispone la presente Ley.

ARTICULO 8º — Exímase al fondo y al fiduciario, en sus operaciones relativas al fondo, de todos los impuestos, tasas y contribuciones nacionales existentes y a crearse en el futuro, invitándose a las provincias, municipios y gobiernos locales, a adherir con la eximición de sus impuestos que se establece en el presente artículo.

### **Título III – Organización y Funciones**

ARTICULO 9º — El Fondo estará a cargo de un Comité Ejecutivo del FFFUSO, integrado por el Secretario de Vivienda, el Secretario de Planificación Territorial y coordinación de la Obra Pública, y el Subsecretario de Asuntos Municipales, pertenecientes al Ministerio de Interior, Vivienda y Obra Pública de la República Argentina. Y el Presidente de la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Urbano de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación, y el Presidente de la Comisión de infraestructura, Vivienda y Transporte de la Honorable Cámara de Senadores de la Nación.

ARTICULO 10º — Todos los miembros del Comité Ejecutivo del FFFUSO, desempeñarán sus funciones con carácter "ad honorem", y sin perjuicio de las propias de sus respectivos cargos.

ARTICULO 11º — Son atribuciones del Comité Ejecutivo:

- a) Establecer los lineamientos, criterios de funcionamiento y organización administrativa del FFFUSO.
- b) Definir y difundir los criterios de aplicación del programa. Para tal fin, determinar un listado de tipificación de obras, urbanización y aplicaciones prácticas de las diferentes líneas de financiamiento que se establezcan.
- c) Recepcionar, Aprobar, rechazar o postergar el tratamiento los proyectos presentados por Municipios, Gobiernos Locales, Gobiernos Provinciales o el Estado Nacional.
- d) Verificar que cada una de las operatorias llevadas adelante por el FFFUSO, cumplan con los requisitos establecidos en la presente ley y otros que dicte el propio Comité Ejecutivo para acceder al financiamiento.
- e) Fijar los instrumentos y medios pertinentes para la acreditación del cumplimiento de las pautas establecidas a las entidades beneficiarias de financiamiento del Fondo.
- f) Indicar modificaciones, orden de prioridades y plan de acción en proyectos presentados que pudiesen resultar rechazados y/o postergados, para su



## *H. Cámara de Diputados de la Nación*

correspondiente aprobación posterior al cumplimiento de las correcciones indicadas.

- g) Asesorar y asistir a Municipios y Gobiernos Locales, en el desarrollo de proyectos de generación de suelo urbano con fin social para reurbanización de asentamientos informales.
- h) Toda otra que sea necesaria para el cumplimiento de sus fines.

ARTICULO 12º — El FONDO funcionará en el ámbito del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda de la República Argentina.

Artículo 13º — El FONDO estará regido por la Ley de Administración Financiera y de los Sistemas de Control del Sector Público Nacional N° 24.156 y sus modificatorias, sin perjuicio de las facultades que otorga a la SINDICATURA GENERAL DE LA NACION y a la AUDITORIA GENERAL DE LA NACION.

### **Título IV – Condiciones de acceso a los fondos**

ARTICULO 14º — Resultarán Beneficiarios del FONDO, los Municipios y Gobierno Locales de hasta 300.000 habitantes.

ARTICULO 15º — Para la presentación de proyectos de financiamiento por parte del FFFUSO, los organismos requirentes deberán cumplimentar con las siguientes condiciones

- a) Justificación de la necesidad urbana y/o social vinculada a la generación de suelo urbano
- b) Detalle y plano del suelo a intervenir con potencialidad de desarrollo urbano, conformado por áreas no menores a las 5 hectáreas de superficie. Se deberá acreditar la titularidad de dichos terrenos por parte del Municipio o Gobierno Local respectivo.
- c) Valuación del suelo a intervenir, realizada por el Tribunal de Tasaciones de la Nación, el Tribunal de Tasación Provincial o el Colegio de Martilleros con incumbencia local.
- e) Elaboración de Master Plan del proyecto de Desarrollo Urbano a cargo del Municipio, donde se especifique:
  - I) la aptitud técnica del proyecto en términos de viabilidad y eficiencia económica respecto a la conexión de infraestructuras, especialmente para la provisión de Agua de Red Pública y Energía Eléctrica.
  - II) certificación de zona no inundable y apta desde un criterio geo-hídrico.
  - III) criterios de organización espacial determinados en el Plan de Usos de Suelo del proyecto.



## *H. Cámara de Diputados de la Nación*

IV) Plan de financiación presente y futura, de desarrollo y mantenimiento de infraestructuras y equipamiento urbano.

f) Plan de Usos de Suelo que especifique:

I) Un 30% de la superficie urbanizable destinada a Accesos, entendidos como corredores viales, veredas y afines.

II) un 10% de la superficie urbanizable destinada a Espacios Verdes.

III) Un 20% de la superficie urbanizable destinada a áreas de loteo con finalidad de Vivienda Social Accesible Subsidiada destinada a sectores vulnerables identificados en los programas de vivienda del Gobierno Nacional.

IV) Un 35% destinado al desarrollo de viviendas de mercado y áreas comerciales, capaces de dinamizar la mixtura de usos y la convivencia armónica entre hogares de diferentes segmentos de ingresos.

V) un 5% puesto en reserva para la instalación de Equipamientos Urbanos, por diez años a partir de la presentación del proyecto, de conformidad con las condiciones de establecimiento de equipamientos urbanos que rijan en la normativa del Gobierno Local solicitante.

g) Un criterio de asignación de beneficiarios de lotes/viviendas subsidiadas, integrado al marco de acción de los programas de vivienda social llevados adelante por la Sec. De Vivienda de la Nación.

h) Un criterio planificado de acceso a los servicios básicos de agua potable, red de saneamiento, energía eléctrica y red de gas; que especifique accesos diferenciados que garanticen la inclusión y la asequibilidad de todos los beneficiarios directos del proyecto.

h) Establecimiento de Plan de Financiamiento que estipule las cargas y responsabilidades de desarrollo y financiación de los proyectos, llevados adelante en partes iguales por parte del Estado Nacional y el Municipio o Gobierno Local interviniente.

i) Adecuación de proyectos al Plan de Ordenamiento Territorial Local.

j) Posibilidad de incorporar instrumentos urbanísticos detallados en la presente Ley, en función de cada proyecto urbanístico en particular, capaces de regular la captura de valor producido por la acción pública.

ARTICULO 16º — El Comité Ejecutivo establecerá un sistema de priorización para acceder al financiamiento del Fondo que valorará las siguientes pautas:

a) Se priorizará de modo determinante la distancia del predio con el acceso a los servicios de transporte, salud y educación existentes.

b) Se priorizarán los proyectos que contemplen una densidad neta futura, asimilable al promedio de densidad neta relevado en el territorio del municipio o gobierno local.



## *H. Cámara de Diputados de la Nación*

Para establecer la cantidad de personas que puede alojar un edificio se computarán dos (2) personas por dormitorio. Si la unidad fuera de un (1) solo ambiente se computará dos (2) personas como mínimo.

- c) Se priorizarán los proyectos que contemplen un Factor de Ocupación del Suelo estimado entre 60% y 90%; y una altura máxima de 12 metros para construcciones de Planta Bajo y 3 Pisos, con un 20% del proyecto de viviendas destinado a espacios comunes.
- d) Aquellos proyectos que en su propuesta formulen un mayor aporte de fondos/recursos provenientes del gobierno municipal o local, en proporción al total previsto para dicho proyecto.

Artículo 17° — A los efectos de solicitar asistencia financiera, los municipios y/o gobiernos locales deberán dictar la norma jurídica que corresponda, aprobando el o los proyectos propuestos, autorizando el endeudamiento de la jurisdicción con el FONDO, otorgando en garantía los fondos de coparticipación que le correspondieren y aprobando formal y sustancialmente los instrumentos contractuales celebrados relativos a cada operación.

ARTICULO 18° — El FFFUSO asistirá financieramente a los Municipios y Gobiernos Locales por un plazo de 20 años, utilizando un criterio de actualización de deuda que contenga una tasa equivalente al 80% de la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA).

ARTICULO 19° — A los efectos de realizar las transferencias de créditos, los municipios y/o gobiernos locales objetos de proyectos, deberán:

- a) Incorporar los desembolsos de fondos en las respectivas leyes de presupuesto, cualquiera sea el método de clasificación utilizado, especificando además a la fuente de financiamiento como de origen interno, debiendo abrir a nivel presupuestario una cuenta especial a fin de registrar la operatoria entre la jurisdicción y el FONDO, como así también los pagos que se deriven de cada uno de los proyectos.
- b) Abrir una cuenta especial por proyecto en la respectiva sucursal del BANCO DE LA NACION ARGENTINA, la que será utilizada exclusivamente como receptora de fondos y pagadora de los bienes o servicios que involucren los proyectos a ejecutarse y/o en curso de ejecución.
- c) Adoptar los recaudos necesarios a fin de asegurar la intangibilidad de los fondos transferidos.

ARTÍCULO 20° — El Comité ejecutivo del FFUSO tendrá la facultad de determinar suspendida o finalizada la asistencia financiera comprometida sin perjuicio de los derechos que le correspondan, cuando hubiere constatado incumplimientos en cuanto a:

- a) Las condiciones de adhesión y/o los contratos celebrados;
- b) Los pagos a contratistas y proveedores de obras financiadas;
- c) El destino de los fondos.



## *H. Cámara de Diputados de la Nación*

ARTÍCULO 20° — Los Municipios y/o Gobiernos Locales, suscriben los términos de los proyectos con carácter de destino exclusivo para su realización; por tanto, no podrán compensar, comprometer, ceder o dar en garantía de sus deudas con terceros, sus respectivos cupos de participación.

ARTICULO 21° — Los Municipios y/o Gobiernos Locales, cuyos proyectos acordados resultasen suspendidos o finalizados, antes del cumplimiento de lo establecido como fin de obra en el Master Plan presentado, deberán garantizar la devolución de los créditos obtenidos del FONDO, previendo un mecanismo compensatorio de resolución, en la misma norma jurídica dictada para solicitar asistencia financiera e iniciar el proyecto.

ARTICULO 22° — Comuníquese al Poder Ejecutivo.



## *H. Cámara de Diputados de la Nación*

### FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

En mayo de 2017, el Poder Ejecutivo Nacional mediante el Decreto 358/17 creó el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP), con el objetivo principal de avanzar hacia la integración urbana de los barrios populares, entendiéndola como la condición necesaria para superar la segregación e inclusión de las personas, garantizando sus derechos económicos, sociales, culturales y ambientales consagrados en la Constitución Nacional; y cuya finalidad principal es la de registrar los bienes inmuebles donde se asientan los barrios populares, las construcciones existentes en dichos barrios y los datos de las personas que las habitan, a efectos de desarrollar políticas públicas habitacionales inclusivas.

Para dar curso a su finalidad, se llevó a cabo tal relevamiento en todas las localidades del país de más de 10.000 habitantes, definiendo un “Barrio Popular” como aquel donde viven al menos 8 familias agrupadas o contiguas, con más de la mitad de la población sin título de propiedad del suelo ni acceso regular a dos -o más- de los servicios básicos (red de agua corriente, red de energía eléctrica con medidor domiciliario y/o red cloacal).

Los resultados a Diciembre de 2017, dan cuenta de la existencia de 4.228 Barrios Populares distribuidos por todo el país, donde se estima que viven más de 3,5 millones de personas y que sumados cubren una superficie de 415,5 Km<sup>2</sup> (lo que equivale a 2 veces el tamaño de C.A.B.A.).

- Los datos del déficit habitacional en Argentina

Según surge del Censo 2010, 4.121.574 hogares (33,7% de los hogares) sufren de algún tipo de Déficit Habitacional.

El déficit habitacional cuantitativo, indicador que da cuenta de los hogares que no acceden a una vivienda no compartida y de aquellos hogares que habitan en viviendas irrecuperables (ranchos, casillas, pensiones o personas viviendo en la calle), pasó de contabilizar 965.483 hogares (equivalente al 9,6% de los hogares) a 1.345.016 hogares (equivalente al 11% de hogares), en el periodo intercensal. Aun cuando la provisión de vivienda social por parte del Estado Nacional logró reducir la cantidad de hogares en viviendas irrecuperables, que pasó de contabilizar 604.519 hogares en 2001, a 490.848 en 2010; su efecto se vio ampliamente diluido en el enorme crecimiento de hogares que no lograron acceder a una vivienda propia no compartida, los cuales se duplicaron en el periodo intercensal, pasando de 360.964 hogares (equivalentes al 3,6% de los hogares) a 854.168 hogares (equivalente al 7% de los hogares).

Clarificando, entre 2001 y 2010 la cantidad de hogares en el país creció en un 21%, lo que implicó la incorporación de más de 2 millones de hogares. Por su parte, la disponibilidad de





## *H. Cámara de Diputados de la Nación*

viviendas que se declararon habitadas, aunque creció entre ambos relevamientos, quedó cada vez más lejos de llegar a cubrir el óptimo de “una vivienda por hogar” y arrojó un Déficit de Vivienda para el 11% de los hogares argentinos censados en 2010.

El déficit habitacional cualitativo, contabiliza el saldo de los hogares con déficit en 2.760.558 hogares (que representan el 22,7% de los hogares argentinos), entendidos como aquellos que presentan condiciones deficitarias relacionadas con la calidad de los materiales de la vivienda, el grado de hacinamiento o la ubicación de la misma en un medio no consolidado y carente de infraestructuras, aun cuando presentase condiciones aptas de constructividad y hacinamiento.

Sintetizando; ya sea por privación de posibilidades para acceder a un hogar propio no compartido, por habitar en viviendas irrecuperables, por insuficiencia en condición de habitabilidad, o por carencia en la dotación de infraestructura básica, el 33,7% de los hogares presentan déficits de carácter habitacional, lo que implica que uno de cada tres hogares argentinos presentan importantes falencias en el acceso a un vivienda digna.

Estimaciones realizadas sobre los valores que arrojan las muestras trimestrales de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH), evidencian una tendencia sostenida en el nivel del déficit, en todas las regiones y ciudades del país. El Indec estima que en 2018, en la Argentina viven 44,5 millones personas que conforman 13,3 millones de hogares. Desde 2001 a la actualidad, en el País se conforman cada año alrededor de 210.000 hogares, de los cuales 35.000 no logra acceder a una vivienda digna.

Como dato adicional pero de carácter central, resulta muy pertinente señalar que el 92% de la población argentina reside en ciudades.

En el país se observa que un elevado porcentaje de la población no cuenta con los ingresos suficientes para acceder a una vivienda a través del mercado. Las políticas de Estado han debido asumir la tarea de proveer y mejorar las viviendas de los hogares de menores ingresos. Asimismo, muchas familias que no resultan capaces de obtener soluciones formales, buscan resolver sus necesidades habitacionales a través de distintas estrategias, muchas veces informales, tales como la ocupación de tierras, autoconstrucción, organizaciones de vivienda, alojamiento con familiares o conocidos, y los submercados de alquiler.

- Una desordenada expansión urbana

La problemática del hábitat, eje fundamental de la desigualdad socioterritorial, debe conceptualizarse como el resultado desequilibrado de los modos de producción y reproducción de ciudad, que surge de la acción desarticulada del Estado, el mercado y la sociedad civil, y que evidencia valores del suelo ofertado incapaz de dar cobertura a todos los segmentos de demanda.

Tal desordenada expansión demográfica dio lugar a dos fenómenos que se relacionan: Por un lado, una indiscriminada generación de nuevos asentamientos, muchas veces informales, en el marco del crecimiento de expansiones urbanas no planificadas y por ende ineficientes. Por



## *H. Cámara de Diputados de la Nación*

otra parte, dio lugar a intensos procesos de especulación en la tenencia del suelo, que se materializan en el aumento desproporcionado del precio de la tierra.

El Estado no puede permanecer ajeno al desarrollo de un modelo deseado que articule de manera armoniosa y sustentable las relaciones económicas necesarias para la creación de mejores ciudades. Es responsabilidad inherente al Estado organizar los recursos materiales, sociales, ambientales, culturales e institucionales del país con el fin de la constitución de un territorio mejor organizado, más integrado y equilibrado, socialmente inclusivo, sustentable y adecuadamente inserto en los flujos más dinámicos de la economía regional y global.

Saskia Sassen, profesora de la Universidad de Columbia, ha dedicado toda su trayectoria académica al estudio de las ciudades y de la globalización. En un artículo reciente entiende que los gobiernos locales, cumplirán un rol clave en el desafío de la humanidad de repensar su hábitat en el escenario moderno. Debemos generar espacios urbanos organizados en múltiples nodos activos, como mini ciudades, donde se eviten los grandes desplazamientos de los habitantes por la ciudad, brindándoles la posibilidad de que sus trabajos estén más cercanos y se suplan sus necesidades de consumo con pequeñas fábricas, talleres, librerías públicas, etc. El futuro parece exigir una mayor conciencia local con mirada global, en organizaciones integradas por representación de vastos sectores de las sociedades, donde poder determinar y, en definitiva organizarse, para delinear sistemas que persigan un escenario sustentable.

En este marco, el proceso de expansión urbana, caracterizado por la heterogeneidad social, de estrategias y de modos de vida, donde las formas de ocupación del espacio vacante compiten en respuesta a las demandas de los diferentes segmentos de ingresos, donde se define la ciudad resultante. Dado que la ocupación del suelo se encuentra regida por factores de carácter económico relacionados fundamentalmente con el precio del suelo, las tierras vacantes constituyen en numerosas ocasiones una fuente de ingresos especulativos, y por ende, exigen la participación del Estado como medio para garantizar una distribución socialmente deseable.

- El marco legislativo vigente

El acceso a un hábitat digno y justo es un derecho humano reconocido a nivel nacional e internacional.

A partir de la reforma constitucional de 1949, con el reconocimiento de la protección del trabajador a través del art. 14 bis; la función social reconocida a la propiedad privada con fines de bien común en su art. 38 y, en 1994, con la incorporación de diversos tratados internacionales de derechos humanos a los cuales se les otorga jerarquía constitucional -art. 75 inc. 22-, se consolida un conjunto de normas que conllevan a una visión social de los derechos.

Nuestra Constitución Nacional contempla en el art. 14 bis “acceso a una vivienda digna”, y el fundamento normativo de la función social de la propiedad es el art. 21 de la Convención Americana de Derechos Humanos –llamada también, Pacto de San José de Costa Rica- la cual establece “toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social...”



## *H. Cámara de Diputados de la Nación*

Asimismo, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, define más clara y extensamente el derecho a la vivienda en su art. 11 diciendo “los Estados Partes...reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia...”. Y en la Observación General N° 4 de este mismo cuerpo se reconoce el derecho a una vivienda adecuada como “disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable”.

En idéntico sentido se expresa la Declaración Universal de los Derechos Humanos en su art. 25 “toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure...la vivienda...” y la Declaración Americana sobre Derechos y Deberes del Hombre en su art XI “toda persona tiene derecho a que su salud sea preservada por medidas sanitarias y sociales, relativas a la...vivienda..., correspondientes al nivel que permitan los recursos públicos y los de la comunidad”.

Por su parte, la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, en su artículo 36 inc. 7 destaca que “la Provincia promoverá la eliminación de los obstáculos económicos, sociales o de cualquier otra naturaleza, que afecten o impidan el ejercicio de los derechos y garantías constitucionales. A tal fin reconoce los siguientes derechos sociales...a la vivienda. La Provincia promoverá el acceso a la vivienda única y la constitución del asiento del hogar como bien de familia, garantizará el acceso a la propiedad de uno lote de terreo apto para erigir su vivienda familiar única y de ocupación permanente, a familias radicadas o que se radiquen en el interior de la Provincia, en municipios de hasta 50.000 habitantes, sus localidades o pueblos.”

En lo atinente al marco legal vigente con relación al Ordenamiento del Territorio podemos citar el art. 75 inc. 19 de la Constitución Nacional en su segundo párrafo establece: “Proveer al crecimiento armónico de la Nación y al poblamiento de su territorio; promover políticas diferenciadas que tiendan a equilibrar el desigual desarrollo relativo de provincias y regiones. ...”.

Nuestro país no cuenta con legislación a nivel nacional con una ley de suelo y ordenamiento territorial, sin embargo existen algunos instrumentos legales y normativos que inciden en la gestión provincial y municipal.

La provincia de Buenos Aires, cuenta con una ley integral de ordenamiento territorial y uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo, el Decreto Ley N° 8912/77, el cual en su art. 70 establece “la responsabilidad primaria del ordenamiento territorial recae en el nivel municipal y será obligatorio para cada partido como instrumento sectorial”. Los objetivos fundamentales que plantea son: la preservación y el mejoramiento del medio ambiente, mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio; la creación de condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social, los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento, servicios esenciales y calidad del medio ambiente; la preservación de las áreas de interés natural a los fines del uso racional y educativo de los mismos; la implantación de mecanismos legales, administrativos y económico-financieros que



## *H. Cámara de Diputados de la Nación*

doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos, a fin de asegurar que el proceso de ordenamiento y renovación urbana se lleve a cabo salvaguardando los intereses generales de la comunidad; entre otros.

Este decreto ley, fue durante muchos años, el principal instrumento legislativo de regulación de los procesos de producción urbana, sin embargo, resultó necesario avanzar hacia la adaptación del ordenamiento jurídico interno a los instrumentos internacionales de derechos económicos, sociales y culturales. Fue así que, en el año 2012, se sanciona en la provincia de Buenos Aires, la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat.

El espíritu de la ley es fortalecer la capacidad estatal –provincial y municipal– y de las organizaciones sociales para intervenir de forma efectiva y estructural en los procesos territoriales que condicionan el acceso a la vivienda.

En su art. 11 se establece que el derecho a un hábitat digno implica: un lugar adecuado para vivir en condiciones que favorezcan la integración plena a la vida urbana; tener acceso a los equipamientos sociales, a las infraestructuras y a los servicios; la capacidad de desenvolver apropiadamente las actividades sociales y económicas; y de usufructuar un hábitat culturalmente rico y diversificado.

La ley reconoce al déficit habitacional como un problema multidimensional. Enuncia las directrices generales de las políticas de hábitat y los instrumentos de actuación, se plantean: promoción de procesos de producción social de hábitat y de urbanizaciones planificadas, fomento del crédito para la mejora del hábitat, zonas de promoción del hábitat social, cesiones de suelo, expropiaciones, entre otros.

Los programas de actuación sobre los que se legisla son diversos, entre los que podemos mencionar la provisión de suelo urbanizado, desarrollo de nuevas áreas residenciales, ejecución de proyectos de integración socio urbanística de asentamientos precarios y villas, construcción, reparación, ampliación de viviendas.

Se reconoce la planificación urbana como una función pública esencial e indelegable, y como la única forma de modelar una ciudad que favorezca la defensa de los derechos e intereses colectivos.

Asimismo, la República Argentina adhirió a los principios y postulados de la Nueva Agenda Urbana, vale citar su Art. 13, respecto al cual el Gobierno Nacional asumió el compromiso de asegurar asentamientos humanos que: “ Cumplen su función social, entre ellas la función social y ecológica de la tierra, con miras a lograr progresivamente la plena realización del derecho a una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, sin discriminación, el acceso universal y asequible al agua potable y al saneamiento, así como la igualdad de acceso de todos a los bienes públicos y servicios de calidad en esferas como la seguridad alimentaria y la nutrición, la salud, la educación, las infraestructuras, la movilidad y el transporte, la energía, la calidad del aire y los medios de vida.”



## *H. Cámara de Diputados de la Nación*

- Antecedentes legislativos en otros países

A diferencia de lo que sucede en nuestro país, el cual, como ya dijimos, no cuenta hasta el momento con legislación nacional en materia de suelo ni ordenamiento territorial, existen algunos países latinoamericanos con régimen federal como Brasil y Colombia que podríamos referenciar como antecedentes en la región.

Brasil, aborda el proceso de reforma urbana desde 1980 de manera gradual.

El primero de los cambios legales sobre política urbana se dio con la Constitución Federal de 1988, a través de sus arts. 182 y 183 que fijan un nuevo orden jurídico urbanístico, el cual se consolidó con la aprobación, en el año 2001, de la Ley Federal N° 10.257, conocido como “Estatuto de la Ciudad”. Esta ley, establece un marco legal no sólo al desempeño y accionar del Estado Federal –particularmente a los gobiernos municipales-, sino también a la participación activa de la sociedad organizada para controlar los procesos de uso, ocupación, parcelación y desarrollo urbano.

En 2003, se crea el Ministerio de las Ciudades y del Consejo Nacional de las Ciudades como nuevo orden institucional federal. Ese nuevo orden jurídico-urbanístico-institucional nacional, fue ampliado por la aprobación de leyes federales, decretos, medidas provisionales y resoluciones adoptadas en el seno del Consejo, pero que todas contribuyen al fortalecimiento y ampliación de diversos aspectos sobre la “cuestión urbana”. Se busca identificar y abordar las distintas problemáticas que puedan presentar los estados y municipios a través del diseño de planes de trabajo, proyectos, programas y leyes específicas en materia ambiental y de urbanismo y se ha dado participación a la defensoría pública, al ministerio público y a la sociedad civil.

El Estatuto de la Ciudad fue reconocido internacionalmente por la ONU HABITAT en el año 2006, como una propuesta que consolidó una amplia reforma jurídica en la materia, a partir de la interacción y participación de diversos sectores y actores durante décadas.

Este instrumento, tiene cuatro dimensiones principales, a saber: una conceptual, que explica el principio constitucional central de las funciones sociales de la propiedad y de la ciudad y los otros principios determinantes de la política urbana: uno instrumental, que crea una serie de instrumentos para poner en práctica tales principios de política urbana; uno institucional, que establece mecanismos, procesos y recursos para la gestión urbana; y, finalmente, una dimensión de regularización del suelo de los asentamientos informales consolidados.

En lo que aquí nos interesa sobre todo destacar, se refiere a tercer dimensión –la institucional-, pues allí se aborda la planificación, legislación y gestión, y la financiación del desarrollo urbano, para lo cual es necesario la participación de los municipios en la toma de decisiones de modo de legitimar el orden jurídico urbanístico y ambiental.

Además, esta ley federal destacó la importancia de establecer nuevas relaciones entre el sector estatal, el sector privado y la comunidad, especialmente en las alianzas público-privadas, en los consorcios públicos y en los consorcios inmobiliarios, y de las operaciones



## *H. Cámara de Diputados de la Nación*

urbanas consorciadas, que deben darse en un marco jurídico-político claro y previamente definido, incluyendo mecanismos transparentes de control fiscal y social.

Por su parte, Colombia, en el año 1997 dictó la Ley N° 388, conocida como la “Ley de Desarrollo Territorial”, para diferenciarla de la “Ley de Ordenamiento Territorial” (Ley N° 1454 de 2011), que establece un mandato para que todos los municipios del país formulen sus respectivos Planes de Ordenamiento Territorial.

Dicha ley define el Ordenamiento Territorial como: “...un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, (...) en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.” (Art. 5, ley 388/97).

Y define al Plan de Ordenamiento Territorial como: “...el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo”. (Art. 9, ley 388/97).

Por todo lo expuesto, y a fin de propiciar la generación de suelo urbano asequible y contribuir a mejorar la planificación del desarrollo y la expansión de nuestras ciudades intermedias es que solicito la aprobación del presente proyecto.