



## PROYECTO DE LEY

### LEY NACIONAL DE ACCESO A LA VIVIENDA

#### ARTÍCULO 1: OBJETO.

La presente ley tiene por objeto promover el acceso progresivo por parte de todos los habitantes de la Nación a las condiciones necesarias para posibilitar el goce efectivo del derecho a disponer de viviendas dignas y adecuadas en el marco de un ambiente sano y equilibrado, apto para el desarrollo humano, conforme lo previsto en los Artículos 14 bis y 41 de la Constitución Nacional y en los tratados, pactos, convenios y declaraciones internacionales de jerarquía constitucional. Los poderes públicos promoverán las medidas oportunas para hacer efectivos los mencionados derechos, bajo los siguientes criterios:

- a) Que la vivienda pueda constituir domicilio, morada u hogar estable en el que sus destinatarios o usuarios puedan vivir con dignidad, salvaguardar su intimidad y disfrutar de las relaciones familiares o sociales teniendo derecho legal a su ocupación y utilización
- b) Que resulte adecuada, en razón a las condiciones establecidas en el artículo 5º.
- c) Que reúna las condiciones objetivas previstas al efecto en la legislación de regulación de la edificación y normativa urbanística aplicable, en lo que se refiere tanto a su funcionalidad como a su habitabilidad, seguridad, salubridad, y contribución al logro de ambientes urbanos y rurales prósperos, equitativos y sostenibles.

Declárase de interés general el establecimiento de una política planificada de vivienda, integrada en los planes de desarrollo económico, social, y territorial, tendiente a atender las necesidades de vivienda en todo el país, que preste preferente atención a las personas y hogares vulnerables y evite generar procesos de marginación y segregación residencial. Todos los organismos y en particular los de derecho público que financien, promuevan, construyan, reglamenten o asistan en cualquier forma a la construcción y gestión de viviendas, ajustarán su acción a las disposiciones de esta ley y cooperarán al éxito de la política que se establezca dentro del marco de la misma y de los planes, programas y proyectos que contenga.



## **ARTÍCULO 2: OBJETIVOS.**

Son objetivos específicos de la presente ley:

1. Reducir el déficit habitacional existente y al mismo tiempo atender la demanda por crecimiento de la población, a través de una planificación que priorice la atención, la asignación y el aumento de los recursos públicos invertidos y su eficiencia, de acuerdo a los déficits habitacionales predominantes, las localizaciones geográficas más afectadas y los grupos sociales con pobreza crítica y con necesidades especiales.
2. Consolidar e institucionalizar un esquema de planificación, gestión, coordinación, ejecución y facilitación que integre todas las acciones que en materia de vivienda y hábitat desarrollen los diferentes actores que forman parte de la política habitacional.
3. Facilitar el desarrollo de programas y proyectos que permitan multiplicar y mejorar la oferta de soluciones habitacionales para cada segmento de la sociedad, incorporando y articulando a los beneficiarios, individualmente o agrupados en cooperativas, mutuales y asociaciones sin fines de lucro, a los gobiernos locales y provinciales, a los profesionales vinculados a la planificación urbano-territorial y el diseño del hábitat, a las universidades, y a las empresas y trabajadores de la construcción, como actores relevantes.
4. Fomentar el diseño y el financiamiento de proyectos sustentables que contemplen estrategias de uso eficiente de la energía, diseños bioclimáticos, utilización de energías renovables y mecanismos de generación distribuida, estrategias de uso eficiente y responsable de los recursos hídricos, y una adecuada gestión integral de los residuos durante todas las etapas de construcción y utilización.
5. Promover el establecimiento de estándares mínimos de calidad para los productos que conformen la oferta habitacional a la cual tendrán acceso las personas humanas o grupos que reciben algún tipo de beneficio por parte del Estado.
6. Impulsar el desarrollo de mecanismos de monitoreo, evaluación, seguimiento y auditoría que permitan un adecuado control de gestión y una correcta verificación del impacto de la política habitacional, así como la planificación de acciones futuras.
7. Fortalecer, promover y garantizar la participación activa de los destinatarios en todas las etapas de diseño y en el proceso de selección, adquisición o adjudicación de una solución habitacional, priorizando la asistencia y asesoramiento a sectores con mayor grado de vulnerabilidad social.
8. Fomentar la transparencia y la equidad en los mecanismos de identificación y adjudicación de destinatarios.



9. Fortalecer el acceso al crédito, el alquiler, la concesión de uso por parte de cooperativas de vivienda y organismos públicos, la gestión social del acceso a la vivienda y la producción social del hábitat como modos complementarios de obtención de soluciones habitacionales adecuadas.

10. Alentar el desarrollo de mecanismos racionales y equitativos de acceso al suelo urbanizado, vincular la política habitacional con la planificación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, fomentar el aprovechamiento eficiente del suelo servido, la adecuada densificación y la ocupación racional de vacíos urbanos, promoviendo el logro de adecuados niveles de densidad y compacidad edilicia, así como de mixtura de usos del suelo y complejidad urbana.

11. Contribuir con el desarrollo de procesos de integración y recuperación urbana de sectores degradados.

12. Implementar esquemas de financiación de proyectos eficientes que permitan una mejor ejecución de las obras y el adecuado recupero de las inversiones, así como del plusvalor que tales inversiones generan en el suelo circundante a los proyectos habitacionales; procurando el equitativo reparto de las cargas y beneficios que supone el desarrollo urbano.

13. Brindar seguridad jurídica a los beneficiarios de soluciones habitacionales generadas con financiamiento público, a partir del otorgamiento del correspondiente título de propiedad o el instrumento jurídico que corresponda en cada caso.

14. Potenciar y mejorar los procesos de producción social del hábitat.

15. Promover el desarrollo social y económico de los sectores de bajos ingresos posibilitando y facilitando su integración al sistema de producción y mantenimiento de viviendas y elementos complementarios, y la creación de empresas que generen trabajo remunerado en el campo de la construcción y prestación de servicios.

### **ARTÍCULO 3: ÁMBITO DE APLICACIÓN. ADHESIÓN.**

La presente ley es de aplicación en todo el territorio de la República Argentina. Las provincias que se arroguen a las disposiciones de la presente ley deberán realizar su adhesión mediante ley provincial.

### **ARTÍCULO 4: AUTORIDAD DE APLICACIÓN.**

El Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat será la Autoridad de Aplicación de la presente ley y actuará como responsable de las funciones y cargas que establece.



## **ARTÍCULO 5: DEFINICIONES.**

1. Adjudicatario: persona humana a quien, en virtud a un acto administrativo, el Estado le otorga o adjudica una solución habitacional.

2. Déficit Habitacional: Representa una comparación entre una situación de la realidad, que se desea medir, y un parámetro fijado a partir de una situación deseada. La existencia de una brecha o distancia entre ambas situaciones constituye un déficit. Las situaciones deficitarias predominantes, en base a lo relevado por el último Censo Nacional de Población y Vivienda, son aquellas viviendas en las que están comprendidas, al menos, una de las siguientes condiciones:

- a) Situación irregular de la tenencia del terreno y/o de la vivienda;
- b) Viviendas deficitarias recuperables, definidas en el Censo como casas tipo B;
- c) Viviendas irrecuperables, definidas en el Censo como rancho, casilla y otros establecimientos no aptos para vivienda;
- d) Hacinamiento por cuarto;
- e) Hacinamiento de hogar;
- f) Calidad de los materiales;
- g) Deficiencia en el entorno de la vivienda: red de agua corriente, red eléctrica, servicio de recolección de residuos y servicio de transporte público.

Déficit habitacional cuantitativo: brecha entre la cantidad de hogares y el parque habitacional existente sumando a aquellas viviendas que, en función del estado de sus materiales, son consideradas irrecuperables.

Déficit habitacional cualitativo: cantidad de hogares que por el estado de los materiales de las viviendas en las que habitan o el acceso deficiente de las mismas a las infraestructuras de servicios básicos requieren reparaciones y aquellos que presentan hacinamiento crítico, es decir registran más de 3 (tres) personas por cuarto.

3. Destinatario: Hogar elegible para ser adjudicatario de una solución habitacional promovida por algún organismo que ejecute soluciones habitacionales en el marco del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda.

4. Emergencia habitacional: Situación o daño provocado por un evento adverso de origen natural o por los seres humanos que afecta la habitabilidad de viviendas y su entorno y que por su magnitud no puede ser atendida por los medios disponibles localmente y precisa de una intervención inmediata.

5. Entes Provinciales Autárquicos: Entidades con autarquía técnica y financiera que administran el Fondo Provincial de Acceso a la Vivienda y que ejecutan planes,



programas o proyectos de mejoramiento habitacional, mejoramiento del hábitat, construcción de viviendas, provisión de lotes con servicios, otorgamiento de créditos para la adquisición de unidades habitacionales o brinda apoyo a inquilinos.

6. Etiquetado energético: Clasificación de un inmueble en función a su consumo energético. Utiliza el índice de prestación energética (IPE) para clasificar la eficiencia de una vivienda que se expresa en KWh /m<sup>2</sup> al año, según norma IRAM 11900 del 20.12.2018.

7. Gestión Social del Acceso a la Vivienda y el Hábitat: Acciones de formulación, planificación y ejecución de procesos de mejoramiento del hábitat y acceso a la vivienda adecuada, llevadas adelante en forma autogestionada o con participación de los beneficiarios.

8. Hogar: Personas humanas convivientes, parientes o no, que comparten sus gastos.

9. Hogar con Recursos Insuficientes: Hogar cuyos ingresos, excluidos los costos de atención de las necesidades vitales mínimas, son insuficientes para cubrir el costo mensual de una solución habitacional adecuada.

10. Jurisdicción: Territorio en el que cada organismo provincial tiene autoridad para aplicar políticas de mejoramiento del hábitat y acceso a una vivienda adecuada.

11. Plan anual: Detalle de los resultados a alcanzar en un año determinado con sus actividades principales, su duración, fecha de inicio y fecha de finalización, hitos a cumplir y metas cuantitativas a producir.

12. Proyectos integrales: Iniciativa que incluye un conjunto orgánico y selectivo de operaciones, acciones y regulaciones que, por su impacto totalizante, sea capaz de impulsar de manera eficiente y significativa la ejecución de soluciones habitacionales integrales que den una respuesta completa a la situación de déficit cuantitativo o cualitativo que lo justifican.

13. Recuperos: Cada uno de los planes de financiamiento otorgados a los adjudicatarios de las soluciones habitacionales.

14. Requirente: Persona humana que se inscribe en un registro implementado por algún organismo con el objeto de ser adjudicado a una solución habitacional promovida por el Estado en el marco del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda.

15. Solución habitacional: Cada uno de los productos habitacionales o disposiciones jurídicas adecuados para dar respuesta a alguno de los aspectos que generan el déficit cuantitativo y cualitativo.



16. Vivienda de Interés Social: Vivienda digna y adecuada cuya construcción es promovida o financiada total o parcialmente con recursos públicos o cuando su acceso es subsidiado total o parcialmente por el Estado.

17. Vivienda digna y adecuada: Solución habitacional que presenta las siguientes condiciones:

a. Seguridad jurídica de la tenencia: Disposición por parte de las personas que hayan accedido o vayan a acceder legalmente a una vivienda, de títulos suficientes y adecuados que les aseguren la protección legal de sus derechos de propiedad y/o uso.

b. Disponibilidad de infraestructuras y servicios esenciales para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición: Servicios que deben garantizar apropiadas condiciones de seguridad, habitabilidad individual de los hogares, calidad ambiental y sustentabilidad del entorno.

c. Gastos soportables: Los costos generados por la adquisición de la solución habitacional, su mantenimiento y/o adecuación no deben comprometer la satisfacción de otras necesidades básicas del hogar.

d. Asequibilidad: Las acciones públicas deben propender a que las soluciones habitacionales sean accesibles para todos y esencialmente para las personas en situación de vulnerabilidad y en situación de desventaja.

e. Localización: el emplazamiento de las viviendas debe garantizar el ejercicio del derecho a la ciudad, permitiendo disponer en forma cercana de servicios sociales, de salud, educación, recreación, espacios verdes, etc.. La vivienda no debe encontrarse en lugares contaminados ni cercanos a fuentes de contaminación que pongan en peligro el derecho a la salud de sus habitantes.

f. Habitabilidad: Las viviendas deben disponer de un espacio adecuado, protección a la salud y seguridad física a sus habitantes, debiendo contar con un entorno y un hábitat adecuado.

g. Adecuación cultural y tecnológica: La manera en que se concibe y diseña la vivienda, los materiales de construcción y las técnicas utilizados y las políticas en que se apoyan deben permitir adecuadamente la expresión de la identidad cultural y la diversidad de modos de vida y de apropiación de la vivienda. El desarrollo y modernización de la vivienda deben velar por que no se sacrifiquen sus dimensiones culturales y asegurar a la vez los servicios tecnológicos modernos y adecuados tendientes a mejorar la calidad de vida y el logro de viviendas saludables.



18. Vulnerabilidad social: A los fines de la presente ley y siguiendo la definición de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) es “el fenómeno multidimensional que da cuenta de los sentimientos de riesgo, inseguridad e indefensión y de la base material que los sustenta bajo la combinación de:

1. Eventos, procesos o rasgos que entrañan adversidades potenciales para el ejercicio de los distintos tipos de derechos ciudadanos o el logro de los proyectos de las comunidades, los hogares y las personas;
2. La incapacidad de respuesta frente a la materialización de estos riesgos; y
3. La inhabilidad para adaptarse a las consecuencias de la materialización de estos riesgos”.

19. Producción Social del Hábitat (PSH): En sentido amplio se entiende por PSH la capacidad adquirida históricamente por la población, en forma individual, familiar o asociada, para generar partes, o la totalidad de espacios habitacionales y de servicios urbanos, con el objeto de satisfacer sus necesidades, realizadas a través de modalidades autogestionarias y sin fines de lucro. En forma colectiva la PSH es un sistema de producción que incorpora la concertación de distintos actores (Estado, organizaciones de la comunidad, universidades, sector productivo, sector financiero, entre otros), que permite el desarrollo de las capacidades individuales y comunitarias, mediante la participación sustantiva de los destinatarios en el proceso de planificación, gestión y ejecución de soluciones habitacionales adaptadas a sus necesidades y adecuadas a sus posibilidades.

20. Hábitat (rural y urbano): ambiente sano y seguro conformado por el suelo, la vivienda adecuada, los servicios básicos (agua y saneamiento, energía, comunicaciones, vías de acceso y transporte, etc.), los espacios públicos y los equipamientos comunitarios.

## **ARTÍCULO 6: PRINCIPIOS Y LÍNEAS DIRECTRICES**

La interpretación y aplicación de la presente norma estará sujeta al cumplimiento de los siguientes principios:

1. Función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad.
2. La garantía por parte del Estado del ejercicio del derecho, para todos los habitantes del territorio nacional, a la vivienda y al hábitat, como así también a la seguridad jurídica de la posesión y la tenencia.
3. Equidad, que garantice el acceso igualitario de todos los habitantes a una calidad de vida digna y a los equipamientos y servicios públicos necesarios para alcanzar un hábitat



adecuado a todos los ciudadanos. La equidad redistributiva implica una distribución equitativa de las cargas y beneficios del desarrollo urbano, considerando la existencia de un mercado de suelo y vivienda complejo e imperfecto, que necesita regulaciones e instrumentos tributarios y urbanísticos a fin de minimizar la especulación inmobiliaria, la exclusión y la inequidad en el acceso a bienes y servicios urbanos.

4. Sustentabilidad en el desarrollo económico-social y el aprovechamiento de los recursos naturales para actividades productivas y/o de desarrollo social, deberán realizarse a través de un manejo apropiado, de manera tal, que satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras.

5. La recuperación de los mayores valores inmobiliarios producidos en el proceso de desarrollo territorial y generados como consecuencia de la inversión pública o cambios normativos generados en cualquier instancia estatal, las directrices de planificación y las determinaciones del ordenamiento del territorio.

6. Participación democrática, con perspectiva de género, garantizando la representación de minorías y la diversidad étnico- cultural en los procesos de elaboración, implementación, seguimiento, evaluación y revisión de los instrumentos de política habitacional.

7. Vinculación de la política habitacional con el desarrollo territorial y con las políticas económicas y sociales, alentando el aprovechamiento del suelo con servicios y localizaciones favorables a través de la densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.

8. Impulso a sistemas de financiamiento accesibles a las diferentes franjas socioeconómicas de la población.

9. Congruencia legal: Los principios, enunciados y disposiciones de la presente ley prevalecerán respecto a otras normas y/o lineamientos formulados en programas, proyectos o acciones que promuevan el acceso a cualquier tipo de soluciones habitacionales con apoyo del Estado.

10. Progresividad: Los objetivos de la presente ley deberán cumplirse en forma gradual con avances sostenidos y constantes en función a los recursos disponibles, debiendo asegurar que no disminuya la cantidad de personas que anualmente acceden a una solución habitacional.

11. Solidaridad federal: La aplicación de recursos del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda priorizará un esquema de distribución que contribuya a equilibrar desigualdades entre las provincias y regiones.





12. Solidaridad social: Los destinatarios asumirán el compromiso de pago de los recuperos en tanto estos contribuyen a financiar nuevas soluciones habitacionales.

13. Derecho a la Ciudad: es el derecho de todos los habitantes a habitar, utilizar, ocupar, producir, transformar, gobernar y disfrutar ciudades, pueblos y asentamientos urbanos justos, inclusivos, seguros, sostenibles y democráticos, definidos como bienes comunes para una vida digna. Las acciones a desarrollar en el marco de la presente ley y normas complementarias deberán promover el acceso equitativo de las personas a los bienes y servicios que las ciudades ofrecen en pos de alcanzar estándares mínimos de calidad de vida, permitiendo, por otra parte, que participen democráticamente de su gobernanza y dispongan de espacios públicos y equipamientos urbanos de calidad.

14. Acceso a la información pública: La información emergente de las acciones que se lleven adelante en el marco de la presente ley deberá estar disponible y ser difundida públicamente de forma abierta, extendida y gratuita, estableciéndose expresos procedimientos para la difusión de condiciones de elegibilidad de proyectos, procesos licitatorios, procesos de adjudicación de destinatarios, ejecución de obras y toda otra información relevante que permita garantizar transparencia en los procesos.

15. Igualdad estructural: La Aplicación de la presente ley debe permitir la adopción de medidas positivas que garanticen la igualdad efectiva de oportunidades y de trato, y el pleno goce y ejercicio de derechos en relación al acceso a una vivienda y un hábitat adecuados.

16. Colaboración y coordinación de todos los poderes públicos, incluyendo los órganos nacionales, provinciales, municipales y comunales, y todos los entes autónomos y autárquicos vinculados a la política habitacional, en la garantía del derecho al disfrute de una vivienda digna, adecuada y accesible.

17. Coherencia de las actuaciones públicas y privadas en las iniciativas relacionadas con la efectividad del derecho a acceder a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada.

18. Ampliación, diversificación, flexibilización y adecuación de las políticas habitacionales, en atención a las diferentes demandas y posibilidades de acceso que tienen los distintos grupos sociales.

19. Recuperación y estimulación de las experiencias organizativas y las prácticas sociales autogestionarias y de producción social del hábitat, con distintas formas asociativas, incorporándolas en las políticas de vivienda y hábitat.



20. Desarrollo y fortalecimiento de capacidades en los organismos del Estado y de la sociedad civil para gestionar procesos de Producción Social del Hábitat, mediante la formación profesional, la investigación y el desarrollo de tecnologías apropiadas a esos procesos.

#### **ARTÍCULO 7: INTEGRACIÓN.**

La Política Nacional de Acceso a la Vivienda se integrará a partir de las iniciativas, acciones y lineamientos de los Entes Provinciales Autárquicos, los municipios y comunas, y la Autoridad de Aplicación de la presente Ley, que deberán ser planificadas, correlacionadas, coordinadas y ejecutadas en el marco del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda.

#### **ARTÍCULO 8: IMPLEMENTACIÓN.**

Créase el Sistema Federal de Acceso a la Vivienda, estableciéndose, mediante las disposiciones de la presente Ley, procedimientos y pautas de acción, correlación, complementariedad y coordinación que permitan alcanzar adecuados estándares de eficiencia, eficacia, efectividad, calidad y transparencia.

#### **ARTÍCULO 9: ESTRUCTURACIÓN.**

El Sistema Federal de Acceso a la Vivienda se compondrá del conjunto articulado de planes, programas, operatorias y proyectos que se ejecuten con recursos del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda.

#### **ARTÍCULO 10: IDENTIFICACIÓN DE OBRAS Y ACCIONES DE LOS EJECUTORES PROVINCIALES.**

Los Entes Provinciales Autárquicos, en base a la corresponsabilidad derivada del principio de solidaridad del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda, presentarán a la Autoridad de Aplicación, antes de la finalización de cada ejercicio, los planes de acción para el ejercicio próximo que deberán incluir la lista de obras y acciones a ejecutar y a iniciar, una memoria descriptiva de cada una, los hitos más importantes a cumplir en el año para cada emprendimiento, un plan de inversión general y particular, un detalle de las metas anuales cuantitativas y cualitativas y una proyección de los montos a recibir en concepto de recuperos de créditos otorgados y otros conceptos, según los formatos que para tal fin la Autoridad de Aplicación establezca.



Adicionalmente, los Entes Provinciales Autárquicos deberán recabar toda la información referida a proyectos a ejecutar y en ejecución por parte de otros organismos ejecutores provinciales, como así también de los correspondientes municipios y/o comunas, complementando la información detallada en el primer párrafo del presente Artículo.

#### **ARTÍCULO 11: PLAN QUINQUENAL Y PLAN ANUAL**

El Poder Ejecutivo, con intervención de la Autoridad de Aplicación, y tomando en cuenta las propuestas del Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda, elaborará y enviará al Poder Legislativo, dentro del primer año de cada período quinquenal, un Plan Quinquenal de Vivienda, integrado en los planes de desarrollo económico y social, que incluya: un diagnóstico de la situación, un cálculo de las necesidades para el período, por áreas geográficas y categoría de ingresos; las inversiones; los requerimientos en préstamos y subsidios por programas; las metas de producción de viviendas de los organismos públicos; la previsión de recursos, su distribución y las medidas complementarias que se consideren necesarias. Si el Plan Quinquenal no recibiera observaciones del Poder Legislativo o si las observaciones fueran aceptadas por el Poder Ejecutivo, se tendrá por aceptado, pero sólo tendrán fuerza de ley las disposiciones del mismo que se aprueben expresamente en ese carácter. En el marco del Plan Quinquenal, la Autoridad de Aplicación, antes de la finalización de cada ejercicio, confeccionará el Plan General de Acciones del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda para el ejercicio siguiente, de carácter anual, en base a la información recibida, según lo dispone el Artículo 10 de la presente, con más las obras y acciones a desarrollar mediante programas del Poder Ejecutivo Nacional. El señalado Plan General de Acciones deberá ser presentado por la Autoridad de Aplicación al Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda para su consideración, en la anteúltima reunión anual que este lleve a cabo.

#### **ARTÍCULO 12: DESTINATARIOS.**

Serán destinatarios del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda, las personas humanas de nacionalidad argentina o que cuenten con residencia permanente, según lo estipulado en el artículo 22 de la ley 25.871 de Migraciones y su Decreto Reglamentario 616/2010, o las normas que en el futuro los reemplacen, que no cuenten con una vivienda digna y adecuada y cuyos recursos económicos sean insuficientes.



### **ARTÍCULO 13: PRIORIZACIÓN.**

Los recursos disponibles del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda deberán ser aplicados de acuerdo a las características y la dimensión del déficit habitacional cuantitativo y cualitativo, debiéndose priorizar el acceso a una solución habitacional adecuada y sustentable a quienes se encuentren en situación de vulnerabilidad social, riesgo sanitario, ambiental y social o que tengan mayor dificultad económica. Deberá priorizarse en los procesos de adjudicación a familias monoparentales, mujeres que atraviesan situaciones de violencia de género, víctimas de trata, ex combatientes de Malvinas u otros grupos vulnerables en situación de déficit habitacional, siempre que no puedan acceder a una vivienda adecuada por sus propios medios económicos y cumplan con las condiciones de elegibilidad. Tendrá preferencia la adjudicación de soluciones habitacionales a hogares afectados por contingencias climáticas o desastres naturales o antrópicos, registrados en listados oficiales, siempre que se demuestre que como consecuencia de la emergencia no pueden reutilizar sus viviendas o las mismas se encuentran en situación de riesgo.

### **ARTÍCULO 14: IDENTIFICACIÓN DE ADJUDICATARIOS.**

Los procesos de definición de los titulares de las soluciones habitacionales, créditos o subsidios habitacionales a adjudicar, deberán asegurar el uso y goce de la vivienda cuyo acceso se promueve a todos los integrantes del hogar. Los procesos de selección deberán realizarse mediante métodos transparentes, preestablecidos y adecuadamente difundidos, siendo obligatoria la consulta establecida en el Artículo 18 de la presente Ley. Los organismos que ejecuten planes, programas y proyectos deberán hacer públicos los listados de pre-adjudicación de soluciones habitacionales, créditos o subsidios, garantizando la disposición de un registro de oposición, para lo cual definirán adecuados y simples procedimientos para la recepción y gestión de impugnaciones. Serán nulos íntegramente los procesos de selección de beneficiarios en los que se verifique la inexistencia de mecanismos de oposición o se identifiquen actos u omisiones discriminatorios determinados por motivos de etnia, raza, religión, lugar de nacimiento, nacionalidad, ideología, opinión política, o gremial, género, posición económica, condición social, condición de discapacidad o caracteres físicos. Asimismo, serán nulas las adjudicaciones individuales que se realicen cuando se verifique tráfico de influencias. En ambos casos, establecida la nulidad de la selección, deberá realizarse



un nuevo proceso el cual deberá ser fiscalizado por la Comisión de Evaluación creada por el Artículo 51 de la presente.

#### **ARTÍCULO 15: ADJUDICACIONES ESPECÍFICAS.**

La Autoridad de Aplicación propondrá al Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda para su aprobación, el porcentaje mínimo a adjudicar en cada provincia a diferentes grupos en situación de vulnerabilidad social. Asimismo, propondrá el porcentaje de viviendas a construir en base a diseños adaptados a personas con discapacidad motriz, en función del porcentaje de hogares con algún integrante con discapacidad, según el Estudio Nacional sobre el Perfil de Personas con Discapacidad, publicado por el INDEC, promoviendo, por otra parte, el desarrollo de soluciones habitacionales adaptables. Hasta tanto sean definidos los porcentajes señalados en el párrafo precedente y cuando se trate de proyectos financiados total o parcialmente con recursos del Fondo Nacional de la Vivienda o del Plan Nacional de Vivienda, los organismos que adjudiquen soluciones habitacionales deberán disponer al menos el 5 % (cinco por ciento) de las soluciones habitacionales o los subsidios, a hogares en los cuales al menos un integrante sea una persona con discapacidad, debiendo acreditarse dicha condición mediante la presentación del Certificado Único de Discapacidad (CUD) conforme al artículo 3° de la Ley 22.431, modificada por Decreto 95/2018, todo ello, de conformidad con lo establecido en la ley 26.182, modificatoria de la Ley 24.464 o aquellas que se sancionen en adelante.

#### **ARTÍCULO 16: OBLIGACIÓN DE LOS ADJUDICATARIOS.**

La adjudicación de cada vivienda, en el marco del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda, será con cargo a que los destinatarios conserven la vivienda, la habiten y le den uso residencial permanente. Los señalados cargos tendrán carácter resolutorio para los adquirentes que aún no hayan cancelado íntegramente la deuda del financiamiento. Será responsabilidad de los organismos que adjudiquen viviendas, incorporar las obligaciones indicadas en los correspondientes instrumentos de transferencia de dominio, verificar su cumplimiento y en caso de corresponder, solicitar la ejecución de la reversión.

#### **ARTÍCULO 17: DERECHO DE PREFERENCIA.**



Se deberá establecer derecho de preferencia para la adquisición de inmuebles adjudicados en propiedad en el marco del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda, cuando la solución habitacional sea objeto de enajenación onerosa por parte del destinatario, debiendo los adjudicatarios comunicar su voluntad de enajenar el inmueble a fin de permitir el ejercicio del derecho indicado, según las estipulaciones del Artículo 1.165 del Código Civil y Comercial Ley 26.994.

#### **ARTÍCULO 18: IMPLEMENTACIÓN DE REGISTROS**

La Autoridad de Aplicación deberá organizar, mantener y poner a disposición de los organismos que adjudiquen soluciones habitacionales un Registro Único de Requirentes, con el cual se realizará la identificación de los hogares que califiquen para ser adjudicatarios de una solución habitacional. Por otra parte, la Autoridad de Aplicación también mantendrá y pondrá a disposición un Registro Único de Adjudicatarios a quienes se les haya adjudicado alguna solución habitacional financiada total o parcialmente con fondos públicos.

#### **ARTÍCULO 19: MODOS DE REGISTRACIÓN.**

La Autoridad de Aplicación establecerá el procedimiento necesario para asegurar un simple mecanismo de autoedición directa de datos por parte de los requirentes, utilizando las tecnologías más adecuadas, estableciendo estrategias para asegurar el registro de los hogares que no puedan acceder a nuevas tecnologías, se encuentren distantes de los domicilios de los organismos que ejecuten soluciones habitacionales o de los lugares de inscripción o se encuentren impedidos por cualquier causa de registrarse por sí mismos. Del mismo modo, la Autoridad de Aplicación establecerá procedimientos de registración para la demanda organizada por las organizaciones de la sociedad civil sin fines de lucro o por los organismos que ejecuten soluciones habitacionales.

#### **ARTÍCULO 20: INFORMACIÓN BASE.**

La Autoridad de Aplicación coordinará el intercambio de datos preexistentes de requirentes y de adjudicatarios en los últimos diez (10) años, siendo responsabilidad de los organismos que hayan adjudicado soluciones habitacionales, poner a disposición de dicha Autoridad de Aplicación la información disponible en un plazo no mayor a 180 (ciento ochenta) días corridos a contar desde la fecha de entrada en vigencia de la



presente norma. El proceso de intercambio de información establecido se realizará teniendo en cuenta los mecanismos de protección de datos previstos en la legislación vigente. Los Registros Únicos de Requirentes y Adjudicatarios deberán incorporar a los hogares que recibieron el Certificado de Vivienda Familiar, otorgado por la Administración Nacional de Seguridad Social (ANSES), según lo dispone el Artículo 1º del Decreto 358 del 2017, modificatorio del Decreto 2670 del año 2015.

#### **ARTÍCULO 21: RECURSOS.**

Se consideran recursos del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda, los siguientes:

1. El Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI).
2. Los montos del presupuesto nacional que anualmente se le asignen al Plan Nacional de Vivienda o a programas o proyectos de integración urbana o de mejoramiento del hábitat.
3. Las sumas provenientes del recupero de cuotas de los financiamientos otorgados por los diferentes organismos del Estado Municipal, Provincial, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Nacional, sus intereses y reajustes.
4. Las sumas provenientes de fondos provinciales o de financiamientos públicos o privados obtenidos por las provincias cuando el destino sea el otorgamiento de soluciones habitacionales.
5. Las sumas provenientes de fondos municipales o comunales o de financiamientos públicos o privados obtenidos por los municipios o comunas cuando el destino sea el otorgamiento de soluciones habitacionales.
6. El producto de redescuentos de créditos hipotecarios provenientes de programas y/o proyectos de vivienda de interés social o los que se ejecuten en el marco de la presente ley.
7. Los montos provenientes de financiamientos internacionales otorgados para programas o proyectos destinados a la ejecución de soluciones habitacionales.
8. El producido de la negociación de títulos que se autorice emitir para la ejecución de soluciones habitacionales.
9. Los recursos de fideicomisos creados o a crearse con el objeto de promover el acceso a soluciones habitacionales.
10. Los fondos producidos por rendimiento de inversiones.



11. Los fondos resultantes de la liquidación de activos, cuyo destino sea la generación de soluciones habitacionales.
12. Los financiamientos privados aportados en virtud de contratos de participación público - privada, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 27.328.
13. Los fondos de garantía de hipotecas creados o a crearse, cuyo objeto sea brindar cobertura a adjudicatarios en el marco del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda.
14. Los fondos provenientes del recupero de plusvalías generadas por programas o proyectos habitacionales en el marco del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda y de proyectos de infraestructura, movilidad y servicios urbanos vinculados a los anteriores que generen valorización del suelo.
15. Los aportes o los ahorros previos de los adjudicatarios de soluciones habitacionales.
16. El patrimonio inmobiliario afectado a proyectos de viviendas y/o generación de suelo residencial y los incorporados en los denominados bancos de tierras o patrimonios públicos de suelo que se creen en virtud de la aplicación de recursos del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda.
17. Los patrimonios provenientes de donaciones o legados que efectúen las personas humanas o jurídicas, privadas o públicas con destino a brindar soluciones habitacionales.

#### **ARTÍCULO 22: ÍTEMS FINANCIABLES.**

Serán financiables con recursos del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda los siguientes ítems:

- I. Para la promoción de la demanda de soluciones habitacionales
  - a) Préstamos para la compra de una vivienda nueva o usada o para su construcción en lote propio, con garantía hipotecaria o sin ella.
  - b) Préstamos para la adquisición de un lote con servicios.
  - c) Créditos o microcréditos para la finalización de una vivienda única en terreno del beneficiario, para la ejecución de mejoramientos habitacionales o para la conexión de la vivienda a la red de servicios públicos.
  - d) Créditos blandos y/o subsidios para la cobertura de costos iniciales de alquiler y/o para afrontar el monto mensual del mismo.
  - e) Subsidios no retornables que cubran la diferencia entre el valor de la solución habitacional y el monto del recupero según la capacidad económica de cada hogar adjudicado.





f) Subsidios no retornables aplicables a tasas de interés correspondientes a préstamos hipotecarios o créditos originados por la adquisición de una solución habitacional.

g) Capitalización de fondos de garantías.

II. Para la promoción de la oferta, el mejoramiento habitacional y la titulación de inmuebles.

a) Créditos intermedios para la construcción privada de viviendas de interés social.

b) Créditos para el desarrollo de lotes con servicios.

c) Construcción o finalización de viviendas nuevas.

d) Compra y/o pago de expropiaciones de suelo desocupado urbanizable y/o apto para el desarrollo de soluciones habitacionales u ocupado afectado a procesos de integración urbana y social.

e) Compra de viviendas nuevas y/o usadas a ser adjudicadas.

f) Ejecución o contratación de obras de mejoramiento habitacional, refacción y/o ampliación de viviendas.

g) Ejecución o contratación de obras para la puesta en valor de conjuntos habitacionales promovidos por el Estado.

h) Ejecución o contratación de obras para la dotación, reparación o completamiento de conexión a redes de infraestructura.

i) Ejecución o contratación de obras de infraestructuras básica y accesibilidad vial.

j) Ejecución o contratación de obras de equipamiento comunitario y mejora del espacio público.

k) Adquisición de soluciones habitacionales y/o unidades complementarias y/o contratación de servicios de transporte y/o logística, en el marco de la gestión de situaciones de emergencia habitacional.

l) Otorgamiento de garantías para el financiamiento de obras.

h) Gestión de la subdivisión, análisis dominial, regularización y titulación de inmuebles.

i) Apoyo a la promoción de procesos de etiquetado energético.

III. Para el apoyo a la gestión social del acceso a la vivienda y la producción social del hábitat.

a) Asistencia técnica para la ejecución de acciones de promoción social.



b) Asistencia técnica para el desarrollo del cooperativismo y de organizaciones de la sociedad civil sin fines de lucro, dedicadas a la temática de vivienda y hábitat.

c) Asistencia técnica para el apoyo de proyectos de autoconstrucción y autoproducción del hábitat.

d) Asistencia técnica para la regularización dominial y la organización de consorcios.

e) Asistencia técnica para el desarrollo de los programas y proyectos que integren el Sistema Federal de Acceso a la Vivienda.

IV. Para la gestión del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda

a) Costos de Administración y Operación de los Entes Provinciales Autárquicos. Estos no podrán en ningún caso superar el 5 por ciento (5%) de los gastos totales anuales de los Entes Provinciales Autárquicos.

b) Asistencia Técnica para el fortalecimiento institucional.

El financiamiento de los ítems señalados podrá realizarse en forma única o combinada, según los lineamientos que establezca cada operatoria o programa particular, siempre que sus especificaciones se adecuen a la presente ley.

#### **ARTÍCULO 23: ADECUACIÓN DEL LISTADO DE ÍTEMS FINANCIABLES.**

Autorízase a la Autoridad de Aplicación a establecer la prioridad a otorgar en cada caso a los ítems identificados en el artículo 22 de la presente ley.

#### **ARTÍCULO 24: ÍTEMS NO FINANCIABLES.**

Los nexos de infraestructura de más de quinientos (500) metros por fuera de los conjuntos habitacionales son considerados por la presente ley proyectos de obra pública no financiados con recursos del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda. Podrán establecerse excepciones en los casos en que se garantice el recupero y la reinversión en proyectos de vivienda de al menos el noventa por ciento (90%) del costo de tales infraestructuras por parte de los municipios o comunas involucrados, a través de mecanismos de contribución por mejoras u otros que estén fundamentados en la recuperación de la valorización que esas infraestructuras generan en el precio del suelo de parcelas servidas y/o cercanas no destinadas a los proyectos habitacionales.

#### **ARTÍCULO 25: INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS.**



En los proyectos integrales de construcción de viviendas, los costos correspondientes a infraestructuras, servicios, espacio público y equipamientos no podrán superar el 30% (treinta por ciento) del total de los costos del conjunto de las obras.

#### **ARTÍCULO 26: EXCEPCIONES**

Quedan exceptuadas de los alcances de los artículos 24 y 25 de la presente ley los nexos, infraestructuras, servicios o equipamientos que se financien con recursos identificados en los incisos 4 y 5 del artículo 21 de la presente ley.

#### **ARTÍCULO 27: FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA. INTEGRACIÓN.**

El Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI) se integrará con los porcentajes del impuesto sobre los combustibles establecidos en el punto b) del artículo 19 de la Ley 23.966 o los recursos que en el futuro lo reemplacen o complementen, los cuales serán depositados en la cuenta especial del Banco de la Nación Argentina denominada "Fondo Nacional de la Vivienda".

#### **ARTÍCULO 28: PROGRESIVIDAD DE LOS MONTOS MÍNIMOS A TRANSFERIR.**

La suma mensual a transferir a cada jurisdicción no podrá ser inferior al monto equivalente recaudado con destino al FONAVI para el mismo mes del año anterior a considerar. En caso de corresponder, el Tesoro Nacional transferirá con carácter de anticipo los montos inferiores, los que serán compensados con excedentes posteriores si los hubiera.

#### **ARTÍCULO 29: MODO DE TRANSFERENCIA.**

El Banco de la Nación Argentina transferirá de manera diaria, automática y gratuita a la cuenta especial habilitada para tal fin por cada Entidad Provincial Autárquica, el monto de la recaudación que corresponda, de acuerdo a los coeficientes de distribución establecidos en los artículos 30 y 31 de la presente ley.

#### **ARTÍCULO 30: DISTRIBUCIÓN.**

El Fondo Nacional de la Vivienda será distribuido a cada jurisdicción de acuerdo a la siguiente distribución:



Provincia	Porcentaje
Buenos Aires	14.50
Catamarca	2.10
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	1.30
Chaco	4.60
Chubut	3.20
Córdoba	5.65
Corrientes	4.95
Entre Ríos	3.90
Formosa	4.00
Jujuy	3.00
La Pampa	2.00
La Rioja	2.00
Mendoza	4.00
Misiones	4.70
Neuquén	4.30
Rio Negro	4.50
Salta	4.00
San Juan	3.65
San Luis	3.65
Santa Cruz	3.20
Santa Fe	5.65
Santiago del Estero	4.30
Tierra del Fuego	2.65
Tucumán	4.20

### **ARTÍCULO 31: ACTUALIZACIÓN DE DISTRIBUCION.**

Cada cuatro años, a contar desde la entrada en vigencia de la presente ley, la Autoridad de Aplicación en base a la metodología establecida en el Anexo I, procederá a calcular los nuevos porcentajes, los cuales serán presentados al Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda para ser ratificados por éste. La ratificación de los porcentajes señalados será condición necesaria para la realización de las transferencias establecidas en el Artículo 29º.



## **ARTÍCULO 32: FONDOS PROVINCIALES DE ACCESO A LA VIVIENDA. COMPOSICIÓN.**

Las Provincias administrarán a través de sus Entes Provinciales Autárquicos, organismos que deberán contar con autarquía técnica y financiera, el Fondo Provincial de Acceso a la Vivienda, el cuál será destinado exclusivamente a los fines establecidos en la presente ley. Los fondos que reciban los Entes Provinciales Autárquicos en función a la administración de los recursos enunciados en los Incisos 1), 2), 3), 4) y 10) del artículo 21, deberán depositarse en una cuenta especial creada a tal fin a nombre de dichos Entes y administrada por éstos.

## **ARTÍCULO 33: APLICACION TERRITORIAL DE LOS RECURSOS**

Los Entes Provinciales Autárquicos, a los 180 (ciento ochenta) días, a contar desde la entrada en vigencia de la presente ley, presentarán al Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda un coeficiente para la distribución de recursos en sus municipios y/o comunas, que contribuya a equilibrar desigualdades territoriales y sociales, considerando para la construcción de este indicador el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo de la localidad y otros indicadores sociales y económicos que sean relevantes y verificables. La correcta aplicación de los recursos en base al coeficiente señalado será materia de seguimiento según se establece en el Artículo 35 de la presente ley. El coeficiente de distribución de recursos a los municipios o comunas, deberá ser actualizado cada 4 (cuatro) años, procediéndose en este caso según se establece en el párrafo precedente. El coeficiente mencionado tendrá en cuenta los recursos aplicados de manera directa por parte de los Entes Provinciales Autárquicos y los recursos transferidos a municipios y comunas para la financiación de proyectos habitacionales administrados por éstos y/o por entes autárquicos locales. Del total de recursos ejecutados por cada ente provincial autárquico al menos el treinta por ciento deberá ser distribuido a municipios y comunas, de acuerdo a los marcos normativos nacionales, provinciales y locales aplicables.

## **ARTÍCULO 34: COSTOS DE ADMINISTRACIÓN**

La suma de gastos anuales de los Entes Provinciales Autárquicos en los Ítems identificados en los puntos IV a) y b) del artículo 22 de la presente ley podrán ser financiados con los recursos identificados en el segundo párrafo del artículo 32, siempre que no superen el 10%



(diez por cierto) de la suma de recursos invertidos en soluciones habitacionales para cada período.

### **ARTÍCULO 35: MONITOREO, AUDITORÍA Y EVALUACIÓN. ESTRATEGIAS Y PROCEDIMIENTOS.**

La Autoridad de Aplicación, sin perjuicio de los mecanismos de control de gestión estatuidos en cada jurisdicción, establecerá las estrategias y procedimientos para la realización de auditorías relativas a la aplicación de recursos del Fondo Nacional de la Vivienda y otros recursos nacionales y para la realización del monitoreo y evaluación de procesos y resultados del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda. Toda persona o institución podrá denunciar ante la Autoridad de aplicación y/o el Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda todo acto u omisión que se produzca que vaya en contra de los derechos establecidos en esta ley o contravengan sus disposiciones. La Autoridad de Aplicación facilitará los mecanismos para que estas denuncias puedan formularse a distancia a través de dispositivos digitales de fácil acceso y en los que se brinde información acerca de las disposiciones de la presente ley y de toda otra norma dirigida a garantizar el derecho a una vivienda digna.

### **ARTÍCULO 36: AUDITORIAS, MONITOREO y EVALUACIÓN**

La Autoridad de Aplicación será responsable de la realización de las acciones de control de gestión en base a los procedimientos indicados en el artículo 35 de la presente.

### **ARTÍCULO 37: ACCESO A LA INFORMACIÓN Y A LA DOCUMENTACIÓN**

Los organismos provinciales, municipales o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, entes autárquicos o descentralizados u organizaciones de la sociedad civil, que ejecuten planes, programas o proyectos de mejoramiento habitacional o construcción de viviendas con recursos del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda, brindarán a la Autoridad de Aplicación, cuando esta lo requiera, toda la documentación o información necesaria para el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 35 de la presente. El incumplimiento de lo estipulado en el párrafo precedente será causal para la aplicación de las medidas correctivas instituidas en el inciso a) del artículo 55 de la presente.

### **ARTÍCULO 38: PUBLICIDAD.**

La Autoridad de Aplicación, emitidos los informes correspondientes y tras recibir los descargos de los Organismos Ejecutores que sean pertinentes, procederá a publicar de manera permanente los informes de monitoreo, auditoría y evaluación en una página web de acceso público que habilitará a tal efecto.

#### **ARTÍCULO 39: PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA.**

Créase el Programa Nacional de Vivienda como programa permanente dentro del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda, en el marco de los planes quinquenales y anuales, que tendrá como objetivo facilitar el acceso a una vivienda adecuada a la población con recursos económicos insuficientes.

#### **ARTÍCULO 40: LÍNEAS DE ACCIÓN.**

Créase, en el marco del Plan Nacional de Vivienda creado por el artículo 39, las siguientes líneas de acción:

- 1) Vivienda de Interés Social, que tendrá como objetivo general promover y/o financiar proyectos integrales de vivienda e infraestructura, generación de lotes con servicios, mejoramiento habitacional y conexión a infraestructuras, regularización dominial y promoción del alquiler social y la gestión y producción social del hábitat.
- 2) Acceso al Financiamiento, cuyo objetivo general será generar acciones que faciliten el acceso de los hogares a créditos individuales y/o colectivos aplicados a la adquisición de una vivienda adecuada, un mejoramiento habitacional o un lote con servicios.
- 3) Asociación Público-Privada para la Vivienda, que promoverá la generación de oferta de viviendas adecuadas mediante la participación asociada del sector público y privado.
- 4) Alquiler Social, que tendrá como objetivo general generar oferta de soluciones habitacionales en alquiler o leasing y apoyar a los inquilinos facilitando el acceso y el mantenimiento de una locación formal.

#### **ARTÍCULO 41: PROCREAR**

Intégrense al Plan Nacional de Vivienda, creado por el artículo 39 de la presente Ley, las acciones desarrolladas a través del Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar, creado por Decreto 902/2012

#### **ARTÍCULO 42: ORGANISMO EJECUTOR**



El Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat será el Organismo Ejecutor encargado de la formulación, ejecución y control de las líneas de acción y los proyectos necesarios para efectivizar líneas de acción del Programa Nacional de Vivienda creado por el artículo 39 de la presente ley.

#### **ARTÍCULO 43: ASIGNACIÓN DE RECURSOS**

El 90% (noventa por ciento) de los recursos presupuestarios que en cada ejercicio se afecten al Plan Nacional de Vivienda se asignarán a cada Provincia de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 29 de la presente, deducidos previamente los montos necesarios para la finalización de las obras y acciones con convenios vigentes. Asimismo, para el cálculo del porcentaje a asignar, se considerará el total de recursos afectados a iniciativas relacionadas con otras líneas de acción y los montos afectados para la generación de garantías hipotecarias, de acuerdo a lo indicado en el artículo 77 de la presente. El 5% (cinco por ciento) de los recursos presupuestarios de cada ejercicio se afectarán a la atención de emergencias habitacionales. Deberá considerarse, además, para la definición del porcentaje a asignar a cada Unidad Ejecutora Provincial, la constatación del uso adecuado de los recursos del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda. El restante 5% (cinco por ciento) pasará a formar parte de un Fondo de Incentivos. Las jurisdicciones provinciales o municipales que implementen normas con el objetivo de captar los mayores valores inmobiliarios generados a partir de la inversión pública, o por decisiones urbanísticas que valoricen los inmuebles, o incrementen el aprovechamiento de las parcelas con mayor volumen y/o área edificables, o para desalentar la especulación inmobiliaria a través de mantener viviendas o tierra ociosa; y que inviertan esos nuevos recursos en proyectos de vivienda y hábitat, accederán a los recursos del Fondo de Incentivos. La Autoridad de Aplicación reglamentará las condiciones y procedimientos aplicables a la administración del Fondo de Incentivos y someterá esa reglamentación a consideración del Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda.

#### **ARTÍCULO 44: APROBACIÓN DE NUEVOS PROYECTOS**

Los Entes Provinciales Autárquicos podrán acordar el financiamiento de nuevos proyectos con la Autoridad de Aplicación sin necesidad de aprobación técnica anticipada, siempre que los mismos respondan a los Estándares Mínimos de Calidad establecidos en el artículo 57 de la presente Ley, o la que en un futuro la reemplace,





quedando la Autoridad de Aplicación facultada para realizar las auditorias técnicas y económicas necesarias. La detección, de incumplimientos técnicos, sociales o económicos de los Entes Provinciales Autárquicos, supondrá la suspensión por el término de dos años, de la facultad señalada en el párrafo anterior, requiriéndose ante futuros proyectos la aprobación ex ante de los mismos por parte de la Autoridad de Aplicación, incluidos aquellos a financiar con el Fondo Nacional de la Vivienda.

#### **ARTÍCULO 45: CONSEJO NACIONAL DE ACCESO A LA VIVIENDA. CONSTITUCIÓN.**

Créase el Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda, como organismo continuador del Consejo Nacional de la Vivienda creado por la Ley 24.464 del Sistema Federal de la Vivienda, con la estructura básica y funciones que se detallan en esta Sección. El Consejo será el órgano interjurisdiccional y multisectorial de consulta, propuesta, asesoramiento, evaluación y control de las políticas enmarcadas en la presente ley.

#### **ARTÍCULO 46: CONFORMACIÓN DEL CONSEJO NACIONAL DE ACCESO A LA VIVIENDA.**

El Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda estará integrado por:

- Un representante de la Autoridad de Aplicación, que lo presidirá.
- Un representante por cada uno de los siguientes ministerios del Poder Ejecutivo, o los que los reemplacen: Ministerio de Desarrollo Social, Ministerio de Economía, Ministerio de Obras Públicas, y Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
- Un representante del Consejo Nacional de Coordinación de Políticas Sociales.
- Un representante de la Federación Argentina de Municipios.
- Un representante por cada Provincia y uno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Un representante del Consejo Interuniversitario Nacional.
- Tres representantes de organizaciones sociales que nucleen a inquilinos, requirentes y destinatarios de soluciones habitacionales en el marco del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda.
- Tres representantes de redes o federaciones de instituciones no gubernamentales sin fines de lucro relacionadas con la vivienda y los



asentamientos humanos, con reconocida trayectoria.

- Tres representantes de federaciones de colegios profesionales vinculados con la planificación territorial y el diseño y producción del hábitat y la vivienda.
- Tres representantes de federaciones o entes que nucleen a las cooperativas de vivienda.

#### **ARTÍCULO 47: ESTATUTO Y REGLAMENTO**

El Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda adoptará en un plazo no mayor a 180 (ciento ochenta) días corridos de sancionada la presente, su Reglamento Interno y el de la Comisión de Evaluación creada mediante el artículo 51 de la presente ley, que serán aprobados mediante voto de al menos dos tercios (2/3) del total de integrantes.

#### **ARTÍCULO 48: SEDE Y REUNIONES DEL CONSEJO.**

El Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda tendrá su asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y se reunirá en forma ordinaria trimestralmente, alternativamente en cada zona geográfica del país. Sesionará válidamente con la mitad más uno (1) de sus miembros.

#### **ARTÍCULO 49: COMITÉ EJECUTIVO**

El Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda tendrá un Comité Ejecutivo que estará constituido por un (1) representante de la Nación y un representante de cada una de las regiones del País. Sus mecanismos de integración, representación y funciones serán determinadas por el Reglamento Interno que dictará el Consejo.

#### **ARTÍCULO 50: FUNCIONES DEL CONSEJO NACIONAL DE ACCESO A LA VIVIENDA.**

Serán funciones del Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda:

- a) Recibir los planes anuales y quinquenales y analizar su concordancia con los objetivos y prioridades de la presente Ley, realizando las recomendaciones que sean necesarias para el logro de mejores resultados e impactos.
- b) Promover la articulación e integración de los planes, programas, operatorias y proyectos en ejecución y a ejecutar por los organismos ejecutores.



- c) Recibir y analizar los informes de gestión, de evaluación y auditoría que realice la Autoridad de Aplicación, emitiendo las recomendaciones necesarias a fin de corregir incumplimientos.
- d) Evaluar el desarrollo de los objetivos del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda y en particular el avance en la reducción del déficit habitacional y el estricto cumplimiento de lo establecido en la presente ley.
- e) Recibir y analizar los informes sobre el desempeño del Fondo Fiduciario de Garantía para la vivienda de interés social.
- f) Analizar y promover la adopción de nuevas formas de financiamiento.
- g) Formular y propiciar anteproyectos de normas legales, técnicas y administrativas para el cumplimiento de los objetivos del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda.
- h) Analizar y recomendar la aplicación de metodologías de identificación y selección de destinatarios.
- i) Promover la incorporación de nuevas tecnologías apropiadas y sustentables a ser aplicadas al momento de generar nuevas soluciones habitacionales promovidas por aplicación de la presente Ley.
- j) Analizar e impulsar la adopción de adecuados estándares mínimos de calidad urbanística, de diseño y constructiva para ser aplicados a los proyectos de desarrollo de soluciones habitacionales.
- k) Promover el etiquetado energético y/o la certificación de vivienda sustentable.
- l) Fomentar la autonomía municipal, la cooperación intermunicipal, y la articulación interinstitucional en materia de diseño y ejecución de programas y proyectos habitacionales.
- m) Fomentar los procesos de planificación territorial y la formulación y aprobación de planes de desarrollo urbano y territorial y normas de uso del suelo por parte de los gobiernos locales.
- n) Desarrollar programas de formación y fortalecimiento de equipos técnicos provinciales y municipales ejecutores de programas y/o proyectos habitacionales o de mejoramiento integral del hábitat.
- o) Ratificar los coeficientes de distribución según se establece en el artículo 30º de la presente ley.
- p) Establecer obligatoriamente las medidas correctivas que correspondan ante incumplimientos detectados, promovidos por la Comisión de Evaluación.



- q) Promover la constitución de consejos intersectoriales a nivel provincial y municipal afianzando la participación ciudadana en la aplicación de esta ley.
- r) Monitorear, evaluar, auditar y rendir cuentas del cumplimiento de los principios, objetivos y contenidos de la presente Ley; elaborando informes periódicos de acceso público para todos los organismos del Estado y la ciudadanía en general.

#### **ARTÍCULO 51: COMISIÓN DE EVALUACIÓN. CREACIÓN.**

Créase la Comisión de Evaluación dependiente del Consejo Nacional de Acceso a la vivienda, que tendrá como objeto evaluar el cumplimiento de la presente Ley, proponiendo al Consejo Nacional de Acceso de Vivienda las medidas correctivas necesarias.

#### **ARTÍCULO 52: CONFORMACIÓN.**

La Comisión de Evaluación estará conformada por un representante de cada una de las regiones del país, un representante de la Autoridad de Aplicación, y tres representantes de las comisiones de vivienda de la Cámara de Diputados y de la Cámara de Senadores de la Nación, previendo la participación de al menos dos bloques legislativos en ambos casos. Estará presidida por el representante de la Autoridad de Aplicación, renovándose el resto de los miembros cada año.

#### **ARTÍCULO 53: COMPOSICIÓN DE LAS REGIONES**

Las regiones estarán conformadas por las siguientes Provincias:

- a) Región NEA: Formosa, Chaco, Misiones, Corrientes
- b) Región NOA: Jujuy, Salta, Tucumán, Catamarca, Santiago del Estero.
- c) Región Centro: Córdoba, Santa Fe, Buenos Aires, Entre Ríos, Ciudad Autónoma de Buenos Aires
- d) Región Cuyo: San Juan, San Luis, Mendoza y La Rioja.
- e) Región Patagónica: Neuquén, La Pampa, Río Negro, Chubut, Santa Cruz, Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur.

#### **ARTÍCULO 54: FUNCIONES.**

Son funciones de la Comisión de Evaluación:

- a) Recibir de la Autoridad de Aplicación auditorías e informes periódicos de monitoreo de la ejecución del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda.



- b) Analizar el desempeño de los Organismos Ejecutores, el desarrollo de las acciones y obras planificadas y en ejecución y la correcta afectación de los recursos de acuerdo a los ítems financiables enumerados en el artículo 22.
- c) Evaluar si las obras en ejecución se ajustan a los estándares mínimos de calidad referidos al Título II, Capítulo VIII, Sección I y si la adjudicación de los destinatarios se realiza en forma adecuada y transparente, teniendo en cuenta las priorizaciones estipuladas en el artículo 14 y 15 de la presente.
- d) Verificar el cumplimiento de las premisas para la distribución de los recursos, dispuesta en los artículos 30 y 31 de la presente ley y la equitativa asignación de los mismos hacia los municipios y comunas de las Provincias, en función de criterios preestablecidos formalmente, fundados y razonables, que tengan en cuenta una adecuada segmentación del déficit habitacional.
- e) Promover ante el pleno del Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda las medidas correctivas que correspondan ante incumplimientos detectados e informados por la Autoridad de Aplicación.
- f) Evaluar periódicamente la persistencia de los causales que originaron el establecimiento de medidas correctivas, promoviendo la revocación de las medidas adoptadas si correspondiese.

#### **ARTÍCULO 55: MEDIDAS CORRECTIVAS**

Las medidas correctivas referidas en el inciso e) del Artículo 54 de la presente, consistirán según el caso en:

- a) Suspensión, hasta corregida la causa que originó la sanción, del total o parte de las transferencias automáticas indicadas en el artículo 29 de la presente ley, las transferencias instituidas en convenios específicos o el pago de certificados de obra, según corresponda.
- b) Obligación de presentar en forma anticipada los proyectos a ser financiados, según lo dispuesto en segundo párrafo del artículo 44 de la presente Ley.
- c) La obligación de los Organismos Ejecutores de validar en forma anticipada con la Autoridad de Aplicación la adjudicación de destinatarios por el término de dos años, ante el incumplimiento de lo dispuesto en el Título II, Capítulo II.
- d) Otras medidas correctivas adecuadas con la acción que la fundamenta, a consideración del pleno del Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda.



#### **ARTÍCULO 56: PROCEDIMIENTO**

La Comisión de Evaluación analizará los informes que la Autoridad de Aplicación presente en función de los incumplimientos que se detecten, y en caso de corresponder, notificará al Organismo Ejecutor la o las medidas correctivas que se promueven, brindando la posibilidad al notificado de emitir descargo o resolver los causales que originaron la medida promovida en un plazo que no podrá superar los 30 días corridos de recibida la notificación. Vencido el plazo indicado en el párrafo precedente sin respuesta del notificado o cuando el descargo no justifique adecuadamente el incumplimiento, la Comisión de Evaluación elevará al pleno del Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda en un plazo que no podrá superar los 30 días corridos, un informe de lo actuado y una propuesta de medida correctiva a fin de que el mismo disponga su aplicación. Se requerirá el voto de al menos la mitad más uno de los integrantes del Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda para decidir la aplicación o el levantamiento de las medidas correctivas que correspondan.

#### **ARTÍCULO 57: ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD. APLICACIÓN.**

Los proyectos que se promueven en el marco del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda deberán cumplir con los estándares mínimos de calidad que la Autoridad de Aplicación establezca.

#### **ARTÍCULO 58: DEFINICIÓN.**

La Autoridad de Aplicación definirá los estándares mínimos de calidad, estableciendo los parámetros necesarios que deberán alcanzar los proyectos. Deberán incluir los presupuestos mínimos para asegurar un ambiente sano a los adjudicatarios, en cumplimiento de lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 41º de la Constitución Nacional.

Los estándares mínimos de calidad deberán contemplar al menos el logro de los siguientes objetivos:

- a) Fomentar la integración social y urbana.
- b) Considerar la identidad cultural de los destinatarios.
- c) Tener en cuenta las problemáticas urbanas y rurales.
- d) Asegurar la calidad del hábitat.
- e) Promover la sustentabilidad y uso eficiente de los recursos energéticos.
- f) Promover la resiliencia.



g) Garantizar la seguridad jurídica de la tenencia.

#### **ARTÍCULO 59: EJES TEMÁTICOS.**

Los estándares mínimos de calidad deberán considerar, al menos, los siguientes ejes temáticos:

1. Integración Social: Los proyectos a promover deberán contemplar estrategias transparentes de identificación y priorización de la demanda, con adecuación a las soluciones habitacionales y los impactos que se pretendan generar. Deberán también incluir dispositivos mínimos de promoción social, capacitación y participación de los destinatarios en el proceso de diseño y construcción del entorno y las soluciones habitacionales. Los conjuntos de vivienda deberán contemplar un porcentaje mínimo de unidades con locales destinados a actividades económicas en el mismo predio, y los conjuntos de cantidades superiores a las que defina la Autoridad de Aplicación deberán incluir locales comerciales, de servicios y de actividades productivas compatibles con el uso residencial y con las normas locales aplicables.

2. Integración Urbana: Los proyectos deberán priorizar el logro de tejidos urbanos con adecuadas densidades, compacidades y mixtura de usos, el completamiento y consolidación de centros urbanos, y áreas periféricas contiguas habilitadas por los planes locales para uso residencial, para garantizar el derecho a la ciudad de los destinatarios, en relación a los servicios públicos, las fuentes de trabajo, los espacios verdes, los equipamientos comunitarios y la movilidad, fomentando la integración armoniosa de los conjuntos de vivienda a la ciudad existente y contribuyendo a su mejoramiento.

3. Seguridad Jurídica: Los proyectos deberán garantizar la futura transferencia del dominio a los destinatarios de soluciones habitacionales mediante el otorgamiento de títulos perfectos en los casos que así corresponda. Asimismo, se deberá brindar seguridad jurídica durante las etapas de obra, minimizando la posibilidad de paralización por acciones de terceros

4. Tecnología: Deberá propenderse al uso de sistemas constructivos y tecnológicos adecuados que permitan aumentar la productividad, disminuir los costos de construcción, uso y mantenimiento, y mejorar la eficiencia en el consumo de energía y recursos hídricos en todas las etapas, impulsando la innovación tecnológica en la construcción. Se tendrá en cuenta el impacto ambiental de diversas tecnologías y



materiales en sentido amplio, incluyendo la generación, el transporte, la vida útil, y la gestión de los residuos resultantes. Se priorizará el uso de materiales regionales.

5. Sostenibilidad: Los proyectos deberán ser concebidos en base a los conceptos del diseño bioclimático para cada región, e incorporar criterios y componentes de sostenibilidad y aprovechamiento y generación de energías renovables, y de gestión integral de recursos hídricos y residuos, con el objetivo de promover un uso eficiente de los recursos, minimizar los impactos ambientales negativos a lo largo de todas las etapas y favorecer de manera eficiente la mejora de la calidad de vida en un hábitat saludable.

#### **ARTÍCULO 60: LICITACIONES DE OBRAS. TRANSPARENCIA. PUBLICIDAD.**

Será obligatoria la publicación de los pliegos y toda la documentación complementaria necesaria para la presentación de ofertas en la plataforma que la Autoridad de Aplicación disponga a tal fin, cuando se concursen o liciten obras o servicios financiados total o parcialmente con recursos del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda.

#### **ARTÍCULO 61: PLIEGOS.**

Los pliegos necesarios para la presentación de ofertas, cuando se concursen o liciten obras o servicios financiados total o parcialmente con recursos del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda deberán ser gratuitos y estar disponibles para toda persona humana o jurídica que los requiera mediante la plataforma indicada en el artículo 60.

#### **ARTÍCULO 62: DISEÑO Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS**

La Autoridad de Aplicación, los Entes Provinciales Autárquicos y los municipios y comunas propenderán a definir el diseño de los proyectos habitacionales a través de concursos, a los que se invitará a participar a equipos interdisciplinarios integrados por profesionales de la planificación territorial y el diseño del hábitat. Los concursos que tengan como objeto el diseño de viviendas y demás elementos del hábitat en proyectos financiados total o parcialmente con recursos del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda, deberán fomentar la presentación de propuestas basadas en la aplicación de sistemas constructivos que reduzcan costos de construcción, mantenimiento y uso, maximicen las condiciones de habitabilidad, salubridad y sostenibilidad, y favorezcan la





integración social y urbana. Solo podrá requerirse para los sistemas constructivos no tradicionales, la presentación del certificado de aptitud técnica (CAT) emitida por el órgano competente.

#### **ARTÍCULO 63: PROHIBICIÓN DE LICITACION DE OBRAS CON LA PROVISIÓN DE TERRENOS.**

La licitación de obras a ser financiadas total o parcialmente con recursos del Fondo Nacional de la Vivienda o del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda, que tengan como objeto la construcción de viviendas, no podrá incluir la provisión de terrenos por parte de las empresas contratistas. De ser necesaria la adquisición de terrenos, se deberá promover un proceso licitatorio independiente para la selección del proveedor de suelo y el ejecutor de las obras de arquitectura y/o ingeniería.

#### **ARTÍCULO 64: TITULACIÓN. SEGURIDAD JURIDICA EN LA TENENCIA.**

Cuando las viviendas sean entregadas en propiedad, los organismos encargados de la adjudicación deberán asegurar la titulación a favor de los destinatarios que accedan a su vivienda, la cual deberá realizarse en un plazo no mayor a 1 año de entregada en propiedad. Cuando corresponda la cancelación de las hipotecas o saldos deudores se producirá con el pago completo de los financiamientos concedidos.

#### **ARTÍCULO 65: AFECTACIÓN DE LA VIVIENDA.**

Las viviendas adjudicadas en el marco del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda deberán ser afectadas por los organismos encargados de la adjudicación, al momento de su escrituración, al régimen previsto en el artículo 244 del Código Civil y Comercial de la Nación.

#### **ARTÍCULO 66: REGISTRACIÓN**

Los organismos que adjudiquen soluciones habitacionales o las Escribanías de Gobierno de las Provincias o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, identificarán las viviendas que sean transferidas en propiedad a los adjudicatarios como "vivienda de interés social" según lo dispone el artículo 12º de la Ley 17.801 reformado por la presente según el artículo 95.

#### **ARTÍCULO 67: REDUCCIÓN DE COSTOS DE TITULACIÓN**



Las Provincias que adhieran a la presente Ley deberán exceptuar de toda tasa, impuesto o arancel provincial que grave las escrituras de venta o hipoteca y los estudios de antecedentes y títulos cuando se trate de una vivienda cuyo acceso se promueva en el marco del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda.

#### **ARTÍCULO 68: GESTIÓN SOCIAL DEL ACCESO A LA VIVIENDA. PROMOCIÓN**

Los Entes Provinciales Autárquicos que ejecuten proyectos de viviendas deberán promover procesos participativos de acceso a la vivienda adecuada y la integración social y urbana de asentamientos irregulares, participando a los gobiernos locales, cooperativas, organizaciones comunitarias y organizaciones no gubernamentales en la formulación y gestión de los proyectos. El Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda establecerá, cada dos años a partir de la sanción de la presente Ley, el porcentaje mínimo de recursos a aplicar en proyectos que impliquen la gestión social del acceso a la vivienda.

#### **ARTÍCULO 69: PRIORIZACIÓN**

Los Entes Provinciales Autárquicos deberán priorizar:

1. La autonomía municipal, descentralizando funciones y recursos hacia los gobiernos locales cuando los municipios cuenten con capacidades suficientes, sus unidades ejecutoras estén organizadas como entidades autárquicas y dispongan de un fideicomiso de administración cuyo único objeto sea la gestión de recursos descentralizados originados en el Sistema Federal de Acceso a la Vivienda.
2. Los procesos de integración socio urbana de los Barrios Populares identificados en el Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP) de acuerdo a lo establecido en la Ley 27.453, apoyando proyectos que permitan el acceso a una vivienda adecuada y/o el mejoramiento habitacional.
3. Proyectos de autogestión asociada tendientes a permitir el acceso a una vivienda adecuada, el mejoramiento habitacional o la recuperación edilicia de complejos habitacionales, siempre que la gestión de los proyectos se articule con cooperativas u organizaciones sociales legalmente constituidas y en base a adecuados y transparentes procedimientos de control de gestión.
4. Proyectos promovidos por organizaciones de la sociedad civil creadas específicamente para la gestión de iniciativas tendientes al mejoramiento del hábitat y



el acceso a una vivienda adecuada, siempre que cuenten con la adhesión expresa de los destinatarios y se respalden en prácticas transparentes, participativas e integradoras.

5. El fortalecimiento del cooperativismo, la evolución técnica y económica de empresas cooperativas constructoras de viviendas sociales, como estrategia para la creación de empleo, la mejora en los ingresos y la disminución de los costos de las soluciones habitacionales.

6. Políticas de acceso a vivienda para uso exclusivo y permanente de hogares vulnerables, asumidos como destinatarios individuales o incorporadas en procesos de organización colectiva verificables, a través de cooperativas, mutuales o asociaciones civiles sin fines de lucro, mediante subsidios o créditos con garantía hipotecaria.

#### **ARTÍCULO 70: PROMOCIÓN DEL CRÉDITO.**

Se deberá promover el otorgamiento de créditos a fin de que los hogares adjudicados puedan gestionar de forma autónoma, de manera individual y/o a través de organizaciones cooperativas, el acceso a una solución habitacional adecuada.

#### **ARTÍCULO 71: PORCENTAJE DE LOS RECURSOS DESTINADOS AL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS:**

En un plazo no mayor al año de sancionada la presente y luego cada dos años, el Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda, establecerá para cada jurisdicción de acuerdo a la situación socio económica objetiva de cada provincia y las condiciones del mercado inmobiliario, el porcentaje del total de recursos enunciados en los incisos 1, 3, 6 y 9 del artículo 21 de la presente, que deberán ser destinados por los Entes Provinciales Autárquicos al otorgamiento de créditos individuales o a cooperativas según lo estipulado en el Artículo 70.

#### **ARTÍCULO 72: DIMENSIONAMIENTO DE LOS FINANCIAMIENTOS**

Los montos de los financiamientos que otorguen los Entes Provinciales Autárquicos en forma directa deberán contemplar la real situación socio económica de los hogares destinatarios, su capacidad de pago y su solvencia económica y financiera, todo en relación al valor de la solución habitacional a adjudicar, sin poner en riesgo la estrategia de subsistencia básica de los hogares. Los Entes Provinciales Autárquicos podrán establecer el otorgamiento de subsidios al capital y/o a la tasa de interés, cuando



el monto del crédito implique una relación cuota ingreso mayor al treinta por ciento (30%), siendo dicho porcentaje el tope máximo a admitir.

### **ARTÍCULO 73: MODALIDAD DE LOS CRÉDITOS - RECUPEROS.**

Los financiamientos que se otorguen en el marco del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda en forma directa, deberán ser actualizables mediante índices oficiales del INDEC o el B.C.R.A. Los otorgantes de financiamientos deberán establecer procedimientos eficientes y sustentables de gestión del recupero de los créditos otorgados, incentivando la cultura de pago de los deudores, utilizando incentivos adecuados y transparentes.

### **ARTÍCULO 74: GARANTÍAS.**

Al momento de la escrituración de las viviendas podrá constituirse hipoteca a favor del Organismo Ejecutor. Las carteras hipotecarias podrán ser transferidas para la obtención de financiamientos.

### **ARTÍCULO 75: DESARROLLO DE SEGURO DE HIPOTECAS**

Declárase de interés social el desarrollo de estrategias para el otorgamiento de seguros de hipotecas que permitan entre otras las siguientes ventajas:

- a) Mejorar el acceso a los créditos hipotecarios otorgados por entidades financieras de acuerdo a la ley 21.526 y sus modificatorias, autorizadas por el Banco Central de la República Argentina.
- b) Reducir el riesgo hipotecario incentivando el otorgamiento de créditos para el acceso a una vivienda de interés social por parte de las entidades financieras.
- c) Incentivar el otorgamiento de créditos hipotecarios por porcentajes mayores a los que actualmente se otorgan, favoreciendo la accesibilidad al crédito.
- d) Disminuir el costo crediticio.

### **ARTÍCULO 76: FIDEICOMISO**

Constitúyase el Fondo de Garantías para la Vivienda Social (FGVS), en el ámbito de la Autoridad de Aplicación, que se conformará como fideicomiso de garantía, con el objeto de administrar un esquema de garantías hipotecarias para la promoción de la demanda de viviendas adecuadas. El patrimonio del fondo podrá conformarse con fondos públicos, privados y de organismos internacionales. El fiduciario administrará el



fondo según las instrucciones de un consejo de administración, cuya conformación y funciones serán establecidas por resolución de la Autoridad de Aplicación.

#### **ARTÍCULO 77: RECURSOS.**

Los Entes Provinciales Autárquicos y la Autoridad de Aplicación de la presente Ley definirán mediante convenios particulares, los recursos que cada provincia destinará a la conformación y fortalecimiento del esquema de seguros de hipotecas a ser aplicados en cada Provincia y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en forma proporcional a los montos aportados. La Autoridad de Aplicación de la presente Ley reglamentará los procedimientos necesarios para hacer efectivos dichos aportes.

#### **ARTÍCULO 78: EXENCIONES**

Exímase al fondo creado según el artículo 77 y al fiduciario, en sus operaciones relativas al fondo, de todos los impuestos, tasas y contribuciones nacionales existentes y a crearse en el futuro y del Impuesto al Valor Agregado, t.o 1997 y sus modificaciones, debiendo las provincias adherentes a eximir de sus impuestos las operaciones descriptas en Artículo señalado.

#### **ARTÍCULO 79: GESTIÓN CREDITICIA**

La Autoridad de Aplicación deberá promover y poner en práctica métodos alternativos de evaluación y calificación crediticia para el otorgamiento de créditos hipotecarios que mejoren el acceso al financiamiento de una vivienda de interés social, procurando que cada garantía hipotecaria otorgada por el Fondo Fiduciario de Garantía para la Vivienda de interés social utilice los señalados métodos. La estrategia promovida en el presente artículo deberá ser priorizada por el Consejo de Coordinación de la Inclusión Financiera instituido por el artículo 210 de la Ley 27.440 de Financiamiento Productivo, creado por resolución 121/17 del Ministerio de Finanzas.

#### **ARTÍCULO 80: GESTIÓN DEL SUELO URBANO. PROMOCIÓN.**

Los Entes Provinciales Autárquicos, en coordinación con la Autoridad de Aplicación, apoyarán el desarrollo de mecanismos institucionalizados de planificación y gestión del suelo urbano, orientados a disponer de superficies de suelo apto a destinar al desarrollo de soluciones habitacionales. En especial desarrollarán acciones que permitan:



1. Intensificar la utilización de la capacidad constructiva de áreas vacantes y/o subutilizadas de las zonas ya urbanizadas de uso residencial, desalentando la expansión de la superficie urbanizada.
2. Promover la creación y fortalecimiento de carteras de tierras de interés social para aplicar al desarrollo de proyectos de viviendas o de acceso a lotes con servicios.
3. Desarrollar programas de rehabilitación o revitalización de espacios urbanos e integración social, donde se priorice el desarrollo de viviendas sociales y su integración en proyectos mixtos de viviendas y otros usos.
4. Promover acciones coordinadas que permitan la implementación del régimen de regularización dominial para la integración socio urbana instituido mediante ley 27.453.
5. Incentivar la movilización del mercado de suelo urbano promoviendo sistemas de tributos que intensifiquen la consolidación urbana y la venta del suelo urbanizable sin uso o subutilizado.
6. Establecer regímenes de canje de deuda por tierras.
7. Promover la recuperación y reinversión por parte de los municipios y/o de las provincias de las valorizaciones del suelo, en especial cuando por razón del desarrollo de proyectos de vivienda de interés social se realicen entre otras las siguientes acciones:
  - a. Incorporación de nuevas superficies a las áreas urbanas.
  - b. Modificación de indicadores urbanísticos de intensidad de la ocupación del suelo o zonificación de usos, que determinen incrementos de las valorizaciones de las superficies implicadas.
  - c. Aumento de la capacidad constructiva de inmuebles a través de la concesión onerosa del derecho de construcción u otros instrumentos.
  - d. Ejecución de obras financiadas mediante esquemas de contribución por mejoras, en función de la valorización de superficies determinadas.
  - e. Ejecución de obras financiadas sin esquemas de contribución por mejoras, en cuyo caso deberá preverse algún otro mecanismo de recuperación de las valorizaciones del suelo que las obras generan.
  - f. Ejecución de proyectos que involucren instrumentos de reajustes de parcelas o reajuste de suelo.
8. Estimular la creación de consorcios urbanísticos para el desarrollo de proyectos de urbanización con participación público privada.



9. Impulsar el desarrollo de proyectos de generación de lotes con servicios a ser adjudicados como solución habitacional.
10. Fomentar la declaración y gestión de zonas de urbanización prioritaria.
11. Impulsar regímenes de transferencia de la capacidad constructiva.
12. Promover la formulación de planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.
13. Impulsar el desarrollo de procedimientos provinciales simples y ágiles de subdivisión de suelo.
14. Articular interinstitucionalmente la generación de herramientas de información sobre ordenamiento territorial, catastros, registros de la propiedad inmueble y del mercado inmobiliario.

#### **ARTÍCULO 81: PROMOCIÓN DE LA OFERTA PRIVADA DE SOLUCIONES HABITACIONALES. FOMENTO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS NUEVAS**

Institúyase un régimen de fomento a la construcción de viviendas sociales para la venta o arrendamiento, el que se establecerá según los lineamientos operativos que defina la Autoridad de Aplicación.

#### **ARTÍCULO 82: EXENCIÓN DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO**

Estarán exentas del Impuesto al Valor Agregado las obras previstas en el inciso b) del artículo 3° de la Ley de Impuesto al Valor Agregado, t.o. 1997 y sus modificaciones relacionadas con la construcción de viviendas de interés social sustentables y su infraestructura complementaria necesaria para tal destino, cuando su valor no supere las ciento cincuenta mil (150.000) unidades de valor adquisitivo (UVAs) - Ley 25.827, siempre que los proyectos cuenten con aprobación de la Autoridad de Aplicación. Los sujetos que realicen los trabajos u obras comprendidos en la exención dispuesta en el presente Artículo, podrán computar contra el impuesto al valor agregado que en definitiva adeudaren por sus operaciones gravadas, los valores que resulten de aplicar las pautas que para tal efecto disponga la ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS al momento de la reglamentación del presente artículo. La exención prevista en este artículo será de aplicación una vez que los trabajos u obras comprometidos tengan principio efectivo de ejecución. En el caso de que se conceda la acreditación contra otros impuestos, ésta no podrá realizarse contra obligaciones derivadas de la responsabilidad sustitutiva o solidaria por deudas de terceros, o de la actuación del beneficiario como agente de retención o de percepción. Tampoco será



aplicable dicha acreditación contra gravámenes con destino exclusivo al financiamiento de fondos con afectación específica o de los recursos de la seguridad social. Los cómputos, acreditaciones o devoluciones procederán hasta el límite del diez por ciento (10%) del valor del bien en el período fiscal que corresponda, siendo de aplicación a los hechos imposables que se perfeccionen a partir de cumplidos los límites establecidos en los artículos 96, 97 y 99 de la Ley de Presupuesto General de la Administración Nacional 27.467, relacionados a proyectos inmobiliarios cuyo final de obra se produzca con anterioridad a los treinta y seis (36) meses de aprobado el proyecto por la Autoridad de aplicación, conforme las condiciones y procedimiento que fije el Poder Ejecutivo.

### **ARTÍCULO 83: LÍMITES DE LA EXENCIÓN AL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO**

La acreditación o devolución previstas en el artículo 82 operará con un monto máximo para cada año fijado en la correspondiente ley de Presupuesto General de la Administración Nacional.

### **ARTÍCULO 84: VIVIENDA SUSTENTABLE CERTIFICADA**

Podrá reducirse un 30% (treinta por ciento) de la alícuota establecida para el Impuesto a las ganancias, cuando la renta sea resultado de la ejecución de proyectos de construcción de viviendas aprobados por la Autoridad de Aplicación, conforme las condiciones que este organismo fije, siempre que el valor de venta para cada unidad habitacional no supere las ciento cincuenta mil (150.000) unidades de valor adquisitivo (UVAs) actualizables por "CER" - Ley 25.827, y obtengan la Etiqueta de Vivienda Sustentable que deberá incluir la calificación establecida por la Norma IRAM 11.900 o las que le sucedan.

### **ARTÍCULO 85: REQUISITO DE ADHESIÓN**

Las disposiciones del presente Capítulo serán de aplicación en las provincias que adhieran a la presente Ley y eximan, en los casos previstos en los artículos 82 y 84, el pago de impuesto de sellos, el impuesto sobre los ingresos brutos, y el componente correspondiente a todo tipo de mejoras del impuesto inmobiliario, e inviten a sus municipios para que, por intermedio de sus órganos legislativos, dicten las normas respectivas de adhesión y exención de tasas y contribuciones en los mismos casos.

### **ARTÍCULO 86: LOCACIONES URBANAS. DECLARACIÓN DE INTERÉS SOCIAL.**





Declárase de interés social el acceso adecuado al alquiler habitacional, por lo cual se deben impulsar acciones que faciliten el acceso al alquiler a hogares con recursos económicos insuficientes y el resguardo de los derechos de las partes contratantes.

#### **ARTÍCULO 87: PROMOCIÓN.**

Se podrán promover, a los efectos del logro del objetivo enunciado en el artículo 86, entre otras acciones:

- a) El financiamiento de viviendas nuevas a ser adjudicadas en alquiler o leasing.
- b) El no cobro de aranceles por la emisión de informes de dominio necesarios para la suscripción de los correspondientes contratos de locación.
- c) La adopción de nuevos instrumentos de garantía que podrán ser emitidos por entidades bancarias o aseguradoras, regulados por organismos nacionales.
- d) La implementación de un esquema que facilite el acceso al crédito y a aportes subsidiados para afrontar los gastos iniciales del alquiler.
- e) La implementación de un sistema de aportes subsidiados para completar el pago de las cuotas mensuales del alquiler, cuando los costos superen el 30 % (treinta por ciento) de los ingresos del hogar y cuando el monto del alquiler no supere un máximo estipulado por la Autoridad de Aplicación.
- f) El establecimiento de normas locales que regulen los montos los máximos a ser cobrados en carácter de comisión por parte de los intermediarios, la cuantía exigible en concepto de fondos de garantía y su forma de actualización y devolución.
- g) El desarrollo de campañas de difusión de los derechos y obligaciones de los locadores y locatarios.
- h) El alquiler de viviendas por parte de los Entes Provinciales Autárquicos u organismos similares de municipios y comunas.

#### **ARTÍCULO 88: TRATO JUSTO E IGUALITARIO**

Los propietarios y/o corredores inmobiliarios que obstaculicen el acceso al alquiler de viviendas por razones discriminatorias determinadas por motivos de raza, religión, lugar de nacimiento, nacionalidad, ideología, opinión política, o gremial, genero, condición social, situación familiar o caracteres físicos y que a pesar de ser intimados fehacientemente a deponer el acto discriminatorio hagan caso omiso a la solicitud, serán



pasibles de la multa establecida en el inciso b) del Artículo 47 de la Ley 24.240 o las que en el futuro se establezcan.

#### **ARTÍCULO 89: REGULARIZACIÓN DOMINIAL DE SOLUCIONES ADJUDICADAS.**

Los Entes Provinciales Autárquicos deberán implementar procedimientos de regularización catastral y dominial de las unidades habitacionales construidas en su territorio con fondos públicos no tituladas, siendo obligatoria la escrituración del total de las unidades habitacionales construidas en un plazo no superior a tres (3) años de sancionada la presente ley, garantizando la real consagración del derecho de propiedad a favor de los destinatarios.

El procedimiento enunciado en el párrafo precedente deberá incluir las unidades habitacionales construidas tanto por los Entes Provinciales Autárquicos como por los municipios en forma descentralizada.

#### **ARTÍCULO 90: BENEFICIARIOS DE LA REGULARIZACIÓN.**

Serán objeto de regularización dominial aquellos inmuebles ocupados por personas humanas que, más allá de la adjudicación original, acrediten la posesión pública, pacífica y continua del inmueble durante al menos los cuatro (4) años anteriores a la fecha de sanción de la presente Ley y que le den al inmueble, como destino principal, el de casa habitación única y permanente, y en todos los casos reúnan las condiciones para ser beneficiario del Sistema Federal de Acceso a la Vivienda.

#### **ARTÍCULO 91: PROCEDIMIENTO DE ACTUALIZACIÓN DE BENEFICIARIOS**

Se deberán implementar mecanismos de oposición para el caso de la regularización de unidades habitacionales ocupadas por personas humanas diferentes a las adjudicadas, debiendo publicarse los listados de aspirantes a ser adjudicados por un plazo de 60 (sesenta) días corridos, tras lo cual se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 18 de la presente Ley. Vencido el plazo indicado en el párrafo precedente, en los casos que no existiera controversia de derechos, los Organismos deberán rescindir y/o revocar boletos de compraventa, adjudicaciones, tenencias, comodatos y/o cualquier acto administrativo en virtud del cual se haya entregado oportunamente las viviendas a sus respectivos beneficiarios, iniciándose todas las acciones necesarias para la correspondiente regularización dominial.



#### **ARTÍCULO 92: PLANIFICACIÓN Y ESTABLECIMIENTO DE LA LÍNEA DE BASE.**

Cada Ente Provincial Autárquico presentará al Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda y a la Autoridad de Aplicación, en un plazo no mayor a los seis (6) meses de sancionada la presente ley, la lista de conjuntos habitacionales e inmuebles a cuyos beneficiarios no se les haya escriturado la vivienda, con más una planificación de las acciones necesarias para su regularización en el plazo estipulado en el artículo 89. El no cumplimiento de los compromisos enunciados en la planificación señalada deberá generar alguna de las medidas correctivas enunciadas en el artículo 55 de la presente.

#### **ARTÍCULO 93: MODIFICACIÓN ART. 245 DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL**

Modifíquese el artículo 245 del Código Civil y Comercial el cual quedara redactado de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 245: Legitimados. La afectación puede ser solicitada por el titular registral; si el inmueble está en condominio, deben solicitarla todos los cotitulares conjuntamente. La afectación puede disponerse por actos de última voluntad; en este caso, el juez debe ordenar la inscripción a pedido de cualquiera de los beneficiarios, o del Ministerio Público, o de oficio si hay beneficiarios incapaces o con capacidad restringida. La afectación también puede ser decidida por el juez, a petición de parte, en la resolución que atribuye la vivienda en el juicio de divorcio o en el que resuelve las cuestiones relativas a la conclusión de la convivencia, si hay beneficiarios incapaces o con capacidad restringida. Están legitimados a afectar inmuebles destinados a viviendas, los organismos autárquicos provinciales y de la ciudad Autónoma de Buenos Aires, responsables de la política de vivienda de cada jurisdicción o la escribanía de gobierno de cada provincia, cuando el acceso sea promovido por un organismo del Estado en el marco de un programa de vivienda de interés social.”

#### **ARTÍCULO 94: MODIFICACION ARTÍCULO 246 DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL**

Modifíquese el artículo 246 del Código Civil y Comercial el cual quedara redactado de la siguiente forma:

“ARTICULO 246.- Beneficiarios. Son beneficiarios de la afectación:

- a) el propietario constituyente, su cónyuge, su conviviente, sus ascendientes o descendientes;
- b) el/los propietario/s adjudicatario/s, cuando algún organismo autárquico provincial o de la ciudad Autónoma de Buenos Aires haya transferido la propiedad de la vivienda en



el marco de un programa de vivienda de interés social, su cónyuge, su conviviente, sus ascendientes o descendientes.”

c) en defecto de ellos, sus parientes colaterales dentro del tercer grado que convivan con el constituyente o el propietario adjudicatario.”

#### **ARTÍCULO 95: MODIFICACIÓN LEY 17.801 REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

Modifíquese el artículo 12º de la Ley de Registro de la Propiedad inmueble el cual quedará redactado de la siguiente forma:

“Artículo 12. - El asiento de matriculación llevará la firma del registrador responsable. Se redactará sobre la base de breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización. Además, cuando existan, se tomará razón de su nomenclatura catastral, se identificará el plano de mensura correspondiente y se hará mención de las constancias de trascendencia real que resulten. Expresará el nombre del o de los titulares del dominio, con los datos personales que se requieran para las escrituras públicas. Respecto de las sociedades o personas jurídicas se consignará su nombre o razón social, clase de sociedad y domicilio. Se hará mención de la proporción en la copropiedad o en el monto del gravamen, el título de adquisición, su clase, lugar y fecha de otorgamiento y funcionario autorizante, estableciéndose el encadenamiento del dominio que exista al momento de la matriculación. Se expresará, además, el número y fecha de presentación del documento en el Registro. Se consignará también, en el caso de viviendas cuyo asiento sea promovido por los organismos autárquicos provinciales o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires responsables de la política de vivienda de cada jurisdicción o la correspondiente escribanía de gobierno de cada provincia, el carácter de "vivienda de interés social".

#### **ARTÍCULO 96: EXENCION DEL IVA A LOS PRÉSTAMOS.**

Modifíquese el artículo 7 Inciso h), apartado 16) punto 8. de la Ley de Impuesto al Valor Agregado texto ordenado en 1997 y sus modificatorias, de la siguiente manera: “8. Los intereses de préstamos concedidos para la construcción, compra y/o mejoramiento de viviendas, compra de un lote con servicios y/o la ejecución de infraestructura básica.”



**ARTÍCULO 97: DEROGACIONES.**

Deróguense las leyes N° 21581 y 24464, y sus disposiciones reglamentarias, deróguense las disposiciones legales que se opongan a la presente Ley.

**ARTÍCULO 98: ADHESIÓN PROVINCIAL.**

Se invita a las provincias a adherir a la presente ley a través de una norma legislativa.

**ARTÍCULO 99. PLAZO DE REGLAMENTACIÓN.**

El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley en un plazo de ciento ochenta (180) días de publicada en el Boletín Oficial.

**ARTÍCULO 100:** Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional.

**Autor:** Gabriela Lena

**Cofirmantes:** Claudia Najul, Héctor Stefani, Estela Regidor, Federico Zamarbide, Gonzalo Del Cerro, Atilio Benedetti, Luis Pastori, Ximena García, Miguel Basse, Lorena Matzen, Gerardo Cipollini, Gustavo Menna, Victoria Morales Gorleri, Camila Crescimbeni



## FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

El presente proyecto de ley pretende constituir un aporte al debate tendiente a lograr acuerdos que permitan la sanción y aplicación de una norma que tenga por objeto, como reza la primera parte del Artículo 1º, “promover el acceso progresivo por parte de todos los habitantes de la Nación a las condiciones necesarias para posibilitar el goce efectivo del derecho a disponer de viviendas dignas y adecuadas en el marco de un ambiente sano y equilibrado, apto para el desarrollo humano, conforme lo previsto en los Artículos 14 bis y 41 de la Constitución Nacional y en los tratados, pactos, convenios y declaraciones internacionales de jerarquía constitucional.” El texto del presente proyecto ha sido redactado sobre la base, entre otros, de dos antecedentes fundamentales: el anteproyecto de ley nacional de acceso a la vivienda elaborado en el ámbito de la Secretaría de Vivienda del Ministerio del Interior en la anterior administración, cuya estructura general se adoptó, y el anteproyecto de ley de vivienda y producción social del hábitat de la organización Habitar Argentina, que diera lugar a su vez a la presentación de 4 iniciativas legislativas:

- ✓ 2011: Cámara de Senadores (S2821/11). Firmantes: María Rosa Díaz, Daniel Fernando Filmus, Osvaldo Ramón López, Alfredo Anselmo Martínez y Samuel Manuel Cabanchik.
- ✓ 2011: Cámara de Diputados (5686 D 2011). Firmantes: Eduardo Gabriel Macaluse, Nélica Belous, Liliana Beatriz Parada y Martín Sabbatella.
- ✓ 2013: Cámara de Senadores (S2538/13). Firmantes: María Rosa Díaz, Elena Mercedes Corregido, Daniel Fernando Filmus y Osvaldo Ramón López.
- ✓ 2013: Cámara de Diputados (5763 D 2013). Firmantes: Carlos Raimundi, Nora Esther Bedano, Daniel Oscar Giacomino y Jorge Rivas.

El Artículo 14 bis de la Constitución Nacional establece, en su último párrafo, que “el Estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter de integral e irrenunciable. En especial, la ley establecerá: el seguro social obligatorio, que estará a



cargo de entidades nacionales o provinciales con autonomía financiera y económica, administradas por los interesados con participación del Estado, sin que pueda existir superposición de aportes; jubilaciones y pensiones móviles; la protección integral de la familia; la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna.”

El artículo 41, por su parte, incorporado en la reforma de 1994, dispone que “todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras; y tienen el deber de preservarlo...”.

Una cuestión tan trascendente exige la implementación de políticas públicas sectoriales coherentes y correctamente diseñadas, articuladas en el marco de un proceso de promoción del desarrollo socio económico en general, y demanda por lo tanto la constitución de amplios acuerdos políticos y sociales, que alimenten y legitimen el accionar los organismos públicos con un mínimo de continuidad en las líneas directrices, a lo largo de períodos de tiempo que exceden el de una administración gubernamental. Esas líneas directrices deben estar reflejadas en una norma general como la que proponemos, que deje sin embargo un espacio de flexibilidad para que la Autoridad de Aplicación y otros organismos de los distintos niveles estatales apliquen en cada momento, con sus propios enfoques y matices, las medidas que en cada caso se requieran, a través de normas reglamentarias, decretos, resoluciones, programas proyectos específicos, etc..

Consideramos que debemos tener una visión integral del derecho a la vivienda, como parte de los derechos humanos que apuntan a garantizar condiciones de vida dignas. De hecho la vivienda, el hábitat y el ambiente interactúan de manera compleja y dinámica con otros derechos y con otros aspectos de la vida en sociedad, tales como el trabajo, la salud, la educación, la seguridad, etc. En ese sentido, los déficits habitacionales forman parte de círculos virtuosos de la perpetuación del hábitat de la pobreza y la marginación, potenciando las dificultades de las personas más vulnerables para acceder de manera efectiva al goce de otros derechos. A su vez, la privación de otros derechos genera dificultades estructurales para avanzar en el logro del objetivo de disponer de una vivienda digna y adecuada. Por el contrario, las mejoras en las condiciones del hábitat operan no sólo como una mejora en los aspectos más evidentes referidos a la protección de las inclemencias climáticas y la posibilidad de contar con



espacios razonables para las actividades de la vida familiar, sino que actúan también como eficaces aliados en el logro de condiciones para mejorar los determinantes sociales de la salud, favorecer el desarrollo educativo y cultural, mejorar las posibilidades de empleo y participación en las actividades económicas, así como para fomentar la integración de las personas y las familias en las comunidades y mejorar los niveles de seguridad y calidad del espacio público como ámbito de convivencia civilizada y democrática.

En este sentido, tal como señala Eduardo Rojas, “otra característica propia de la pobreza urbana de las grandes ciudades latinoamericanas es la segregación espacial. El funcionamiento de los mercados de suelo urbano, que promueve el aumento de los precios, excluye a los pobres de las áreas de la ciudad mejor ubicadas, que están dotadas de infraestructura y servicios, y los aglomera en las zonas menos favorecidas. La distribución espacial del equipamiento urbano y de la infraestructura se ha concentrado en las áreas donde se ubican los hogares con mayor solvencia económica, agravando así las diferencias existentes en cuanto a la calidad de vida de los habitantes de las áreas pobres y del resto de la ciudad. Se ha establecido así una dualidad en la realidad de los grandes núcleos urbanos de América Latina. Coexisten en la ciudad, por un lado, la parte que cuenta con una buena dotación de infraestructura y servicios, y que es en la que se asienta la población con mayores ingresos y, por otro, la parte, generalmente mayoritaria, que posee un menor número de servicios y se encuentra más alejada de los centros de empleo. Estas zonas pueden, incluso, presentar problemas ambientales y son en las que se concentran los hogares de ingresos más bajos. Los efectos negativos de esta situación son múltiples. Se sabe que la concentración geográfica de los hogares pobres favorece la reproducción intergeneracional de la pobreza, tiene influencias negativas sobre la integración social (mayor inactividad juvenil) y aumenta el riesgo de empobrecimiento (mayores tasas de desempleo). La acumulación de hogares con escasos recursos en una misma zona influye asimismo en sus perspectivas de generación de capital por medio de actividades informales, basadas en la vivienda, y que refuerzan la tendencia a perpetuar la pobreza”. (Eduardo Rojas, Las regiones metropolitanas de América Latina. Problemas de gobierno y desarrollo). Lamentablemente, en muchos casos las políticas públicas - por acción u omisión - han potenciado la segregación espacial, y han favorecido - en línea con el razonamiento del autor citado - la reproducción intergeneracional de la pobreza. Aspiramos a incorporar de manera expresa en el diseño de las políticas habitacionales





la búsqueda de modelos de intervención que eviten la segregación y favorezcan la integración socio urbana; aún siendo conscientes de que la política habitacional tiene límites y restricciones y por sí sola no podrá lograr los objetivos buscados, sino que indefectiblemente deberá articularse con estrategias concurrentes de otras políticas sectoriales.

ONU Hábitat nos recuerda que "la vivienda adecuada está reconocida como un derecho en los instrumentos internacionales incluidos la Declaración de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales. La vivienda adecuada debe proveer más que cuatro paredes y un techo. Se deben cumplir una serie de condiciones particulares antes de considerarse como "Vivienda adecuada". El derecho a una vivienda adecuada es un derecho humano reconocido en la normativa internacional de los derechos humanos como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado.

Estas condiciones se ven reflejadas en el articulado de nuestro proyecto:

#### 1. Seguridad de la tenencia

Condiciones que garanticen a sus ocupantes protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.

#### 2. Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura

Contempla la provisión de agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, así como para la conservación de alimentos y eliminación de residuos.

#### 3. Asequibilidad

El costo de la vivienda debe ser tal que todas las personas puedan acceder a ella sin poner en peligro el disfrute de otros satisfactores básicos o el ejercicio de sus derechos humanos. Se considera que una vivienda es asequible si un hogar destina menos del 30% de su ingreso en gastos asociados a la vivienda (ONU, 2018).

#### 4. Habitabilidad

Son las condiciones que garantizan la seguridad física de sus habitantes y les proporcionan un espacio habitable suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.

#### 5. Accesibilidad



El diseño y materialidad de la vivienda debe considerar las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados, particularmente de personas con discapacidad.

#### 6. Ubicación

La localización de la vivienda debe ofrecer acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, y estar ubicada fuera de zonas de riesgo o contaminadas.

#### 7. Adecuación cultural

Es una vivienda adecuada si su ubicación respeta y toma en cuenta la expresión de identidad cultural.

La Nueva Agenda Urbana se aprobó en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III) celebrada en Quito, Ecuador, el 20 de octubre de 2016. La Asamblea General de las Naciones Unidas refrendó la Nueva Agenda Urbana en su sexagésimo octava sesión plenaria de su septuagésimo primer período de sesiones, el 23 de diciembre de 2016.

En el punto 13 de la Nueva Agenda Urbana podemos leer lo siguiente: “Imaginamos ciudades y asentamientos humanos que: a) 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;...”.

Mientras que en el punto 25 se reconoce que “la erradicación de la pobreza en todas sus formas y dimensiones, incluida la pobreza extrema, es el mayor desafío a que se enfrenta el mundo y constituye un requisito indispensable para el desarrollo sostenible. Reconocemos también que la desigualdad creciente y la persistencia de múltiples dimensiones de la pobreza, incluido el aumento del número de habitantes de barrios marginales y asentamientos informales, afectan tanto a los países desarrollados como a los países en desarrollo y que la organización espacial, la accesibilidad y el diseño de los espacios urbanos, así como la infraestructura y la prestación de servicios básicos, junto con las políticas de desarrollo, pueden promover la cohesión social, la igualdad y la inclusión, u obstaculizarlas.”



El punto 31 señala el compromiso a “promover políticas en materia de vivienda a nivel nacional, subnacional y local que respalden la realización progresiva del derecho a una vivienda adecuada para todos como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, que luchen contra todas las formas de discriminación y violencia e impidan los desalojos forzosos arbitrarios, y que se centren en las necesidades de las personas sin hogar, las personas en situaciones vulnerables, los grupos de bajos ingresos y las personas con discapacidad, y propicien al mismo tiempo la participación y colaboración de las comunidades y los interesados pertinentes en la planificación y aplicación de esas políticas, entre otras cosas, apoyando la producción social del hábitat, de conformidad con la legislación y las normas nacionales.”

Los siguientes puntos, entre otros, también están referidos a principios de las políticas de vivienda y hábitat que los países signatarios de la Nueva Agenda Urbana se comprometieron a llevar adelante:

“32. Nos comprometemos a promover el desarrollo de políticas y enfoques habitacionales integrados que tengan en cuenta la edad y el género en todos los sectores, en particular en los ámbitos del empleo, la educación, la atención de la salud y la integración social, y a todos los niveles de gobierno; políticas y enfoques que incorporen la asignación de viviendas adecuadas, asequibles, accesibles, eficientes, seguras, resilientes, bien conectadas y bien ubicadas, prestando especial atención al factor de proximidad y al fortalecimiento de la relación espacial con el resto del entramado urbano y las esferas funcionales cercanas.

33. Nos comprometemos a estimular la provisión de diversas opciones de vivienda adecuada

que sean seguras, asequibles y accesibles para los miembros de diferentes grupos de ingresos

de la sociedad, teniendo en cuenta la integración socioeconómica y cultural de las comunidades marginadas, las personas sin hogar y las personas en situaciones de vulnerabilidad y evitando la segregación. Adoptaremos medidas positivas para mejorar las condiciones de vida de las personas sin hogar, con miras a facilitar su plena participación en la sociedad, y para prevenir y eliminar la falta de hogar, así como para combatir y eliminar su penalización.

34. Nos comprometemos a promover el acceso equitativo y asequible a la infraestructura física y social básica sostenible para todos, sin discriminación, incluido el acceso a terrenos habilitados y asequibles, a la vivienda, la energía renovable y moderna, el agua



potable y el saneamiento, la alimentación sana, nutritiva y suficiente, la eliminación de los desechos, la movilidad sostenible, la atención de la salud y la planificación de la familia, la educación, la cultura, y las tecnologías de la información y las comunicaciones. Nos comprometemos también a velar por que esos servicios tengan en cuenta los derechos y las necesidades de las mujeres, los niños y los jóvenes, las personas de edad y las personas con discapacidad, los migrantes, los pueblos indígenas y las comunidades locales, según proceda, y los de otras personas en situaciones de vulnerabilidad. A este respecto, alentamos la eliminación de barreras jurídicas, institucionales, socioeconómicas y físicas.

35. Nos comprometemos a promover, al nivel apropiado de gobierno, incluidas las administraciones subnacionales y locales, el aumento de la seguridad de la tenencia para todos, reconociendo la pluralidad de tipos de tenencia, y a desarrollar, en el conjunto de los derechos sobre la tierra y la propiedad, soluciones ajustadas a distintos fines que tengan en cuenta la edad y el género y se adecúen al medio ambiente, prestando especial atención a la seguridad de la tenencia de la tierra en el caso de las mujeres como elemento fundamental para su empoderamiento, entre otras cosas mediante sistemas administrativos eficaces.

36. Nos comprometemos a promover medidas adecuadas en las ciudades y los asentamientos humanos que faciliten el acceso de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con las demás, al entorno físico de las ciudades, en particular a los espacios públicos, el transporte público, la vivienda, la educación y los servicios de salud, la información pública y las comunicaciones (incluidas las tecnologías y sistemas de la información y las comunicaciones), y a otros servicios e instalaciones abiertos o de uso público, tanto en zonas urbanas como rurales.

37. Nos comprometemos a promover la creación de espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad, incluidas calles, aceras y carriles para ciclistas, plazas, paseos marítimos, jardines y parques, que sean zonas multifuncionales para la interacción social y la inclusión, la salud y el bienestar humanos, el intercambio económico y la expresión cultural, y el diálogo entre una amplia diversidad de personas y culturas, y que estén diseñados y gestionados de manera tal que garanticen el desarrollo humano, construyan sociedades pacíficas, inclusivas y participativas, y promuevan la convivencia, la conectividad y la inclusión social.

44. Reconocemos que la configuración urbana, la infraestructura y el diseño de edificios se cuentan entre los factores más importantes impulsores de la eficiencia de los costos



y el uso de los recursos, a través de los beneficios de la economía de escala y la aglomeración y mediante el fomento de la eficiencia energética, la energía renovable, la resiliencia, la productividad, la protección del medio ambiente y el crecimiento sostenible de la economía urbana.

46. Nos comprometemos a promover la función de las viviendas asequibles y sostenibles y la financiación de la vivienda, en particular la producción social del hábitat, en el desarrollo económico, y la contribución del sector para estimular la productividad en otros sectores económicos, reconociendo que la vivienda aumenta la formación de capital, los ingresos, la generación de empleo y el ahorro y puede contribuir a la transformación económica sostenible e inclusiva en los planos nacional, subnacional y local.

106. Promoveremos políticas de vivienda basadas en los principios de la inclusión social, la eficacia económica y la protección ambiental. Apoyaremos el uso eficaz de los recursos públicos para viviendas asequibles y sostenibles, incluidos los terrenos de las partes céntricas y consolidadas de las ciudades con infraestructuras adecuadas, y alentaremos el desarrollo de ingresos mixtos para promover la inclusión y la cohesión sociales.

107. Alentaremos la elaboración de políticas, instrumentos, mecanismos y modelos de financiación que promuevan el acceso a una amplia gama de opciones de viviendas asequibles y sostenibles, incluidos el alquiler y otras opciones de tenencia, así como soluciones cooperativas como la covivienda, los fondos fiduciarios de tierras comunitarias y otras formas de tenencia colectiva en las que se tengan en cuenta la evolución de las necesidades de las personas y las comunidades, a fin de mejorar la oferta de vivienda (especialmente para los grupos de ingresos bajos), prevenir la segregación y los desplazamientos y desalojos forzosos arbitrarios y proporcionar una reasignación digna y adecuada. Ello incluirá el apoyo a los planes de autoedificación y construcción gradual de viviendas, con especial atención a los programas de mejora de los barrios marginales y asentamientos informales.

108. Apoyaremos la elaboración de políticas de vivienda que promuevan enfoques de viviendas integradas locales abordando los fuertes vínculos entre la educación, el empleo, la vivienda y la salud, de manera que se prevengan la exclusión y la segregación. Además, nos comprometemos a luchar contra la falta de vivienda y a combatir y eliminar su penalización mediante políticas específicas y estrategias



selectivas de inclusión activa, por ejemplo con programas integrales, inclusivos y sostenibles de tipo "primero la vivienda".

109. Estudiaremos la posibilidad de aumentar las asignaciones de recursos financieros y humanos, según proceda, para mejorar y, en la medida de lo posible, prevenir el surgimiento de barrios marginales y asentamientos informales, con estrategias que vayan más allá de las mejoras físicas y ambientales para asegurar que los barrios marginales y los asentamientos informales se integren en las dimensiones social, económica, cultural y política de las ciudades. Estas estrategias deberían incluir, cuando proceda, el acceso a viviendas sostenibles, adecuadas, seguras y asequibles, servicios sociales básicos y espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, ecológicos y de calidad, y deberían promover la seguridad de la tenencia y su regularización, así como medidas para la prevención de conflictos y la mediación.

110. Apoyaremos los esfuerzos por definir y reforzar sistemas de vigilancia inclusivos y transparentes para reducir la proporción de personas que viven en barrios marginales y asentamientos informales, teniendo en cuenta la experiencia adquirida en anteriores esfuerzos para mejorar las condiciones de vida de esas personas.

111. Promoveremos la elaboración de normas adecuadas y aplicables en el sector de la vivienda, incluidos, según el caso, códigos de construcción resiliente, regulaciones, permisos de construcción, ordenanzas y leyes del uso del suelo y reglamentos de ordenación, combatiremos y prevendremos la especulación, los desplazamientos, la falta de vivienda y los desalojos forzosos arbitrarios, y velaremos por la sostenibilidad, la calidad, la asequibilidad, la salud, la seguridad, la accesibilidad, la eficiencia en el uso de la energía y los recursos, y la resiliencia. Fomentaremos también un análisis diferenciado de la oferta y la demanda de vivienda basado en datos desglosados de buena calidad, oportunos y fiables a escala nacional, subnacional y local, considerando las características sociales, económicas, ambientales y culturales concretas.

112. Promoveremos la aplicación de programas de desarrollo urbano sostenible con estrategias centradas en las necesidades de vivienda y las de las personas, dando prioridad a planes de viviendas bien ubicadas y distribuidas a fin de evitar el levantamiento de núcleos de vivienda periféricos y aislados, desvinculados de los sistemas urbanos, con independencia del segmento socioeconómico de la población para el que se construyan, y proporcionando soluciones a las necesidades de vivienda de los grupos de ingresos bajos."



En 2016, se suscribió un convenio de colaboración técnica entre el Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda de la República Argentina y el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Hábitat) para el desarrollo de un Plan Nacional Urbano y del Hábitat, proyecto dentro del cual se formuló la Política Nacional Urbana Argentina.

El Documento de Política Nacional Urbana del Ministerio del Interior, de Noviembre de 2018, a través de una visión hacia 2040, "propone desarrollar un territorio equilibrado y ciudades vivibles, seguras, resilientes y sostenibles en base a marcos institucionales, normativos y de financiamiento adecuados y sólidos. La misma se asienta sobre seis principios fundamentales: equidad en el acceso a la ciudad; equilibrio territorial del sistema urbano y rural; integralidad en la lucha contra la pobreza y la desigualdad; cuidado del medio ambiente, resiliencia y cambio climático; oportunidades económicas para el desarrollo social y económico; y gobernanza democrática y participación social."

En el punto D: Acceso al suelo urbano y equidad socio-habitacional se señala que "la ausencia del Estado en la planificación y la gestión territorial ha contribuido a la expansión urbana de baja densidad y a la consolidación de un mercado de suelo urbano caracterizado por la usurpación, la especulación y la desigualdad. La escasez de instrumentos que regulen el mercado de suelo, junto con instrumentos de gestión local ineficientes e instituciones debilitadas, han favorecido el desarrollo de ciudades desiguales, socialmente excluyentes, espacialmente segregadas y ambientalmente insostenibles. En las últimas décadas, el déficit habitacional en Argentina se ha incrementado, los mecanismos de acceso al crédito han resultado insuficientes y los asentamientos informales se han convertido en la principal estrategia de acceso al suelo y a la vivienda de los sectores de menores ingresos. Asimismo, el surgimiento de barrios cerrados no sólo da cuenta de un modelo de ciudad fragmentado socio-espacialmente, sino que su localización en áreas ambientalmente frágiles y vulnerables ha generado un alto impacto ambiental."

A su vez, se consigna que "frente a este escenario, los gobiernos municipales y provinciales presentan un conjunto de retos dirigidos a abordar la fragmentación socio-espacial existente, mejorar la integración urbana y generar condiciones equitativas en el acceso al suelo y la vivienda. Los principales desafíos a enfrentar consisten en:

- i) Integrar los asentamientos a la trama urbana;
- ii) Reducir el déficit habitacional existente;



- iii) Mejorar la provisión de servicios básicos y la accesibilidad, junto con la regularización dominial, el mejoramiento del hábitat y la vivienda;
- iv) Facilitar una planificación urbana eficiente que promueva el uso racional y sostenible del suelo y la optimización de recursos;
- v) Establecer instrumentos fiscales que regulen el acceso al suelo y vivienda;
- vi) Establecer políticas, instrumentos y marcos normativos sobre la utilización y aprovechamiento de suelo vacante y el parque habitacional existente; y
- vii) Desarrollar mecanismos jurídicos, administrativos y económicos que garanticen el acceso al mercado formal de alquileres.

También se brindan algunos datos estadísticos:

Déficit habitacional total: 4,1 millones de hogares, de los cuales 2,7 millones corresponden a déficit cualitativo y 1,3 millones a déficit cuantitativo (Secretaría de Planificación Territorial y Coordinación de Obra Pública – ATLAS ID en base al Censo 2010, INDEC).

3 millones de hogares en situación de informalidad viviendo en áreas urbanas (Secretaría de Infraestructura Urbana, 2016).

71% de las zonas de marginalidad se localizan en los 32 principales aglomerados urbanos del país (Informe Nacional Hábitat III, 2016).

Más de 4.300 barrios populares en todo el territorio nacional (Registro Nacional de Barrios Populares, 2018).

La Política Nacional Urbana está estructurada en torno a 6 principios y 9 ejes temáticos, que están a su vez atravesados por 18 lineamientos. De estos nos interesa resaltar especialmente el Principio 3: Integralidad en la lucha contra la pobreza y la desigualdad, el Eje D: Acceso al Suelo Urbano y Equidad Socio – Habitacional, y los lineamientos 10: Promover la integración socio-urbana, y 11: Garantizar el acceso a la vivienda.

En el Eje D, Acceso al suelo urbano y equidad socio-habitacional, se sostiene que “siguiendo los principios de la Nueva Agenda Urbana, es necesario garantizar el acceso al suelo, a la vivienda e infraestructura y a los servicios básicos. Esto implica desarrollar políticas, instrumentos, mecanismos y modelos de financiamiento integrales y multiescalares que promuevan el acceso – y tenencia segura– a una amplia gama de opciones de viviendas asequibles y sostenibles. Asimismo, es importante reconocer las diferentes tipologías de los asentamientos humanos y la vivienda, para desarrollar estrategias de intervención que consideren la heterogeneidad de situaciones y promuevan la integración socio-urbana”.





Este eje está atravesado por el lineamiento 10: Promover la integración socio-urbana. En este sentido, se afirma que “Para promover la equidad socio-habitacional y el acceso al suelo urbano es fundamental garantizar el acceso a infraestructura y servicios urbanos, incentivar la integración de los asentamientos informales a través de la urbanización integral y promover mecanismos y alternativas de producción de hábitat social adecuadas a las características sociales, territoriales e identitarias de los mismos.”

Las estrategias propuestas para dar respuesta ese lineamiento se dividen en las de corto plazo y las de mediano y largo plazo:

Estrategias a corto plazo:

- Acelerar las políticas de mejora, urbanización y relocalización de los asentamientos informales.
- Promover la mixtura de usos del suelo para garantizar la equidad socio-espacial (ver Lineamiento 3: promover ciudades compactas).
- Concertar y articular políticas interjurisdiccionales para integrar y garantizar el acceso de los grupos más vulnerables a servicios básicos e infraestructura.
- Promover ciudades compactas y densas (ver Lineamiento 3).
- Aumentar en cantidad y calidad los espacios públicos.

Estrategias a mediano y largo plazo:

- Diseñar instrumentos normativos para la regularización de asentamientos y/o utilización de suelo urbano de interés social.
- Establecer dentro de los instrumentos de planificación urbana y ordenamiento territorial áreas destinadas a reserva urbana, respetando las áreas de valor natural y zonas de riesgo.
- Desarrollar sistemas de gestión de uso del suelo a nivel municipal que reconozcan y respalden diferentes tipologías de asentamientos humanos.

Los instrumentos mencionados para dar respuesta a estas estrategias son los siguientes:

- Ley de acceso al suelo urbano y regularización.
- Planes de integración socio-urbana que contemplen:
  - . Áreas de desarrollo urbano prioritario.
  - . Zonas especiales de interés social (villas, asentamientos, vivienda de interés social).
- Tratamientos específicos para distintas tipologías de asentamientos humanos



(villas, asentamientos informales, urbanizaciones cerradas, entre otros).

- Convenios Urbanísticos con PPP.
- Zonas Urbanas de Acción Concertada.

En relación al Lineamiento 11: Garantizar el acceso a la vivienda, se afirma que “para responder a las necesidades habitacionales de los sectores más vulnerables de la población es imprescindible formular políticas, planes y programas diversificados, integrales y articulados de vivienda en los distintos niveles de gobierno.”

Las estrategias sugerida en este caso son las siguientes;

Estrategias a corto plazo:

- Promover políticas de vivienda integrales segmentadas según nivel de ingreso.
- Promover la asociación público-privada en proyectos de desarrollo urbano y vivienda.
- Facilitar el acceso al crédito para los sectores de menores ingresos.
- Desarrollar programas de rehabilitación edilicia e integración social en las áreas urbanas consolidadas.
- Mejorar la accesibilidad al mercado de alquiler.
- Promover incentivos tributarios para la producción de viviendas de alquiler.
- Revisar las políticas, programas y proyectos en materia de hábitat y vivienda.

Estrategias a mediano y largo plazo:

- Promover políticas de vivienda coordinadas entre los distintos niveles de gobierno respaldada por instrumentos regulatorios y presupuestarios adecuados.
- Desarrollar un marco normativo que garantice el acceso a la vivienda y la equidad socio-habitacional, con un enfoque especial en los grupos con mayores dificultades para acceder a una solución habitacional adecuada.
- Establecer marcos normativos y herramientas que permitan a los propietarios sostener la vivienda adquirida.

Los instrumentos previstos en este caso son los siguientes:

- Ley Nacional de Acceso a la Vivienda.
- Programas nacionales, provinciales y municipales de vivienda y sus modalidades.
- Diagnóstico y relevamiento de tipologías habitacionales en las ciudades (tipos de vivienda: infravivienda, indigencia, vivienda desocupada, hoteles, entre



- otros).
- Programas de acompañamiento técnico a la autoconstrucción, mejoramiento y completamiento de vivienda.
  - Microcrédito residencial para la construcción progresiva de viviendas.
  - Créditos blandos.
  - Estímulo a las PPP y asociaciones comunitarias para el desarrollo de programas de vivienda, créditos y subsidios destinados a grupos con mayores dificultades para acceder a una solución habitacional adecuada.
  - Tasas diferenciales a inmuebles y muebles ociosos.
  - Cooperativas de vivienda.
  - Sociedades inmobiliarias.
  - Alquiler por rehabilitación.
  - Alquiler social.
  - Alquiler con opción a compra.
  - Vivienda dotacional pública.
  - Vivienda de inserción.
  - Estímulos a la eficiencia energética e hídrica en viviendas.
  - Destinación de suelo urbano útil para vivienda social.
  - Talleres nacionales de capacitación a la totalidad de las jurisdicciones, para la coordinación entre políticas de vivienda nacionales, provinciales y municipales.
  - Banco de proyectos para la vivienda.
  - Observatorio de la Vivienda.

En relación a los actores clave, se consigna que "el trabajo conjunto de una gran cantidad de actores es necesario para lograr equidad socio-habitacional y accesibilidad al suelo. Se incluyen entre otros, las instituciones públicas relacionadas con la vivienda y el territorio, como el Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, sus dependencias y otros organismos públicos como el Consejo Nacional de la Vivienda. Asimismo, se requiere la participación e integración de los ministerios nacionales y los gobiernos provinciales, en particular las instituciones de planificación, transporte, ambiente, desarrollo económico y desarrollo social. Las instituciones financieras comerciales y las instituciones financieras de desarrollo también son importantes, al igual que los movimientos sociales de base. Estas incluyen asociaciones de



representación ciudadana en asentamientos informales, contribuyentes, grupos vulnerables (niños, niñas, mujeres, ancianos y personas con movilidad reducida), cooperativas de trabajo y consorcios, entre otros. También deben considerarse organismos profesionales, grupos de expertos y organismos de la sociedad civil que se centran en el trabajo comunitario, el hábitat digno, la integración y las mejoras del entorno construido.” Hemos tenido especialmente en cuenta estas últimas consideraciones al momento de proponer la ampliación de la representación del Consejo Nacional de Acceso a la Vivienda, en relación a la composición actual del Consejo Nacional de la Vivienda.

También debemos mencionar el mencionado anteriormente Lineamiento 3: Promover ciudades compactas. Aquí se señala que “para regular el crecimiento expansivo es necesario el desarrollo y promoción de ciudades policéntricas con condiciones óptimas de habitabilidad, vivibles y multifuncionales, ya que permiten concentrar el desarrollo dentro de los límites urbanos. Asimismo, el modelo de ciudad compacta permite hacer más eficientes las inversiones públicas al disminuir los costos en la provisión de infraestructura y servicios.” Es imprescindible señalar que lamentablemente, como ha sido señalado, las políticas habitacionales, por no tener en cuenta lineamientos como este han promovido en muchos casos efectos diametralmente opuestos; vale decir que los conjuntos de viviendas frecuentemente han forzado los límites urbanos, generando dispersión y tejidos de baja densidad y compacidad, desprovistos de adecuados equipamientos e infraestructuras, con escasa mixtura de usos y complejidad, y han aumentado los niveles de segregación social residencial, además de aumentar los costos de provisión de servicios urbanos, contribuyendo a su vez a la aparición de procesos de especulación inmobiliaria y de valorizaciones del suelo que rara vez se recuperan de manera suficiente y mucho menos se reinvierten en programas de mejora del hábitat y de las condiciones de vida de los sectores más desfavorecidos de nuestra sociedad. Se configura de esta manera un perverso estado de cosas en el que las insuficientes inversiones públicas no sólo no alcanzan para dar respuestas adecuadas a los déficits habitacionales de tipo cualitativo y cuantitativo sino que además en ciertas ocasiones agravan algunos problemas estructurales de las ciudades – afectando a largo plazo sus posibilidades de crecimiento armónico y sostenible - y terminan beneficiando en mayor medida a sectores vinculados a la construcción y a los desarrollos inmobiliarios que a los supuestos beneficiarios de las políticas públicas habitacionales.



También debemos mencionar, por su estrecha relación con las políticas de vivienda, el Lineamiento 5: Perfeccionar instrumentos de control y regulación del mercado de suelo urbano. En relación a este tema la Política Nacional Urbana afirma que "Para llevar a cabo, eficiente y equitativamente, la gestión, regulación y control del mercado del suelo, es prioritario generar normas e instrumentos que les permitan a los gobiernos establecer reglas del juego claras entre los actores públicos y privados, direccionar las inversiones en el territorio, frenar las prácticas especulativas y tener mejor control sobre la dispersión urbana."

Las estrategias propuestas en este sentido son:

- Promover el desarrollo de proyectos urbanos integrales financiados a través de mecanismos de Participación Público-Privada (PPP).
- Promover la creación de sistemas catastrales multifinalitarios para facilitar la toma de decisiones y transparentar la gestión del suelo.
- Diseñar normas e instrumentos orientados a reducir la especulación urbana, mediante la regulación y control del mercado del suelo.
- Establecer mecanismos de evaluación, monitoreo y control sobre los instrumentos de mercado del suelo.

Mientras que los instrumentos que las deberían materializar son los siguientes:

- Banco de Tierras.
- Reservas urbanas destinadas al crecimiento y al desarrollo planeado.
- Programas de desarrollo urbano en terrenos estatales, mediante la figura de PPP.
- Tasas diferenciales a inmuebles vacantes.
- Captación y redistribución de plusvalías urbanas.
- Tasas de contribución por mejoras.
- Sistemas catastrales multifinalitarios.

Muchos de estos instrumentos escapan obviamente a los alcances de esta ley, pero otros están de una u otra manera previstos en el articulado propuesto. En todo caso, en el debate en comisión y sobre todo en el diálogo que debe entablarse con actores sociales para lograr los acuerdos sociales que son necesarios, podrá pulirse el diseño de las herramientas previstas e incorporarse aspectos o instancias que no se hayan previsto.



Aspiramos a lograr un debate amplio y participativo, que nos permita contar en el menor plazo posible con una norma sólida y fuertemente legitimada, que sea a su vez el primer hito en la construcción de una política pública permanente que vaya solucionando progresivamente los déficits habitacionales y logre por lo tanto que el derecho a una vivienda digna sea una realidad concreta y tangible para todos nuestros compatriotas.

Por lo expuesto es que solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto de ley.

**Autor: Gabriela Lena**

**Cofirmantes: Claudia Najul, Héctor Stefani, Estela Regidor, Federico Zamarbide, Gonzalo Del Cerro, Atilio Benedetti, Luis Pastori, Ximena García, Miguel Bazze, Lorena Matzen, Gerardo Cipollini, Gustavo Menna, Victoria Morales Gorleri, Camila Crescimbeni**