

VERSION PRELIMINAR SUSCEPTIBLE DE CORRECCION UNA VEZ
CONFRONTADO CON EL ORIGINAL IMPRESO

(S-2538/13)

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

Capítulo I: Del Sistema Integral de Políticas para la Vivienda y el Hábitat (SIPVH), integración y objetivos, disposiciones generales y definiciones

Artículo 1° - Creación y Objeto: Créase el (SIPVH) para la coordinación y concertación entre los sectores estatal, social, y privado con el objeto de hacer efectivo el derecho al hábitat, entendido como un ambiente sano y seguro, conformado por la tierra, la vivienda adecuada y los servicios e infraestructuras básicas, conforme a lo previsto en el Art. 14 bis de la Constitución Nacional y las Declaraciones, Pactos, Tratados y Convenios Internacionales suscriptos por la República Argentina.

Artículo 2° - Definiciones: A los fines de la aplicación de la presente ley los conceptos expuestos deberán interpretarse como sigue:

1.- Hábitat (rural y urbano): Entendido como un ambiente sano y seguro conformado por la tierra, la vivienda adecuada y los servicios básicos (agua potable, energía eléctrica, vías de acceso y transporte, espacios de uso común, etc.).

2.- Vivienda digna /vivienda adecuada: Se entiende por vivienda digna, lo establecido por el Comité Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, Observación General N° 4, octavo punto, como vivienda adecuada que tiene los siguientes indicadores:

- a) Seguridad jurídica de la tenencia, sea cual fuere el tipo de tenencia, que garantice la seguridad y la protección legal;
- b) Disponibilidad de infraestructura y servicios esenciales para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición;
- c) Gastos soportables, que no comprometan la satisfacción de otras necesidades básicas;
- d) Asequibilidad, debe ser alcanzable para todos, pero especialmente para los grupos en situación de desventaja;
- e) Localización, en lugar que permita el acceso al empleo, a los servicios de salud, educación, recreación y sociales. No debe construirse en lugares contaminados ni en su proximidad;

- f) Adecuación cultural, la manera en que se construye, los materiales utilizados y las políticas en que se apoya deben permitir la expresión de la identidad cultural;
- g) Habitabilidad, que ofrezca un espacio adecuado, protección a la salud y seguridad física a sus habitantes.

3.- 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, ONGs, 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.

4.- 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.

5.- Componentes programáticos: Son las partes operativas que constituyen el sistema, que combinadas de modo complementario, posibilitan la resolución integral de la problemática socio-habitacional a abordar por la ley. Son líneas de acción que hacen operativo y cristalizan en la práctica las políticas de vivienda y hábitat. Incluyen instrumentos, recursos, técnicas, que se aplican en forma individual y combinada de acuerdo a las problemática socio habitacional a abordar en cada territorio.

6.- Banco de materiales y herramientas: Comprende la existencia de un stock de materiales y/o herramientas disponibles para préstamo o venta subsidiada a familias, organizaciones, emprendedores individuales o asociativos.

Artículo 3º - Ámbito de aplicación: La presente ley regirá en todo el territorio de la República Argentina, previa adhesión por la correspondiente legislatura de cada una de las provincias integrantes de la Nación.

Artículo 4º - Propósitos: Los objetivos de la presente ley son:

- a) Resolver, en un plazo no mayor de veinte años, 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 de acuerdo a los déficits habitacionales predominantes, las localizaciones geográficas más afectadas y los grupos sociales con pobreza crítica y con necesidades especiales. Se fija como meta intermedia, una reducción del 50 % del déficit habitacional al término de los diez años de la puesta en vigencia de esta ley.
- b) Constituir un Sistema Integral de Políticas para la Vivienda y el Hábitat que articule, coordine, complemente políticas, programas y los diferentes recursos públicos que se destinan para atender el desarrollo habitacional, en el ejercicio de las responsabilidades del Estado, a través de sus diferentes organismos, poderes y jurisdicciones.
- c) Fortalecer y profundizar la descentralización de las políticas de vivienda y hábitat, dentro de los lineamientos y condiciones fijadas por esta ley, permitiendo la participación de los municipios, provincias, empresas, organizaciones intermedias y comunitarias en el acceso a los recursos estatales y en la ejecución de los programas.
- d) Asegurar el acceso a la tierra, la vivienda y al hábitat favoreciendo el arraigo y la pertenencia territorial de la población en condiciones de sustentabilidad, con la integración socio-urbanística y la regulación de la tenencia de la tierra en villas y asentamientos.
- e) Integrar las políticas de vivienda y hábitat a las de trabajo y desarrollo social y local fortaleciendo la articulación de los distintos niveles y organismos estatales.
- f) Potenciar los Procesos de Producción Social del Hábitat, entendidos como aquellas acciones generadoras de partes o de la totalidad de espacios habitacionales y de servicios urbanos que se realizan a través de modalidades autogestionarias, individuales, familiares o colectivas, sin fines de lucro. Que generan oportunidades de desarrollo de capacidades

individuales, grupales y comunitarias, mediante la participación sustantiva de los destinatarios en el proceso de planificación, gestión y ejecución de las soluciones habitacionales.

- g) Promover el desarrollo social y económico de los sectores de bajos ingresos posibilitando y facilitando su integración al sistema de producción de viviendas y la participación de empresas sociales que generen trabajo remunerado.

Artículo 5 - Directrices: Para alcanzar los objetivos propuestos se adoptarán los siguientes lineamientos generales:

- a) Fortalecimiento de la regulación pública y de herramientas de gestión sobre el suelo urbano, y el parque habitacional ocioso con la finalidad de promover su mejor aprovechamiento y desalentar prácticas especulativas.
- b) Impulso a la recuperación y redistribución social de la valorización de los inmuebles, generada como consecuencia de la inversión pública o cambios normativos producidos por cualquier instancia estatal, directrices de planificación y/o determinación del ordenamiento del territorio y uso de suelo vacante.
- c) Vincular la política habitacional con el desarrollo territorial, alentando el aprovechamiento del suelo con servicios y localizaciones favorables a través de la densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.
- d) 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.
- e) Recuperación y estimulación de las experiencias organizativas y las prácticas sociales autogestionarias con distintas formas asociativas, incorporándolas en las políticas de vivienda y hábitat.
- f) Impulso a sistemas de financiamiento accesibles a las diferentes franjas socioeconómicas de la población.
- g) 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 6º - Integración: El Sistema Integral de Políticas para la Vivienda y el Hábitat (SIPVH) se integrará con:

- a) Los organismos originados en la aplicación de la ley Federal de Vivienda N° 24.464.
- b) Los organismos nacionales encargados de las políticas sociales, de educación, de trabajo, de infraestructura, servicios y obras

públicas, planeamiento urbano y territorial, vivienda y ciencia y tecnología.

- c) Los Organismos Provinciales y Municipales responsables de la aplicación y ejecución de la presente ley y la administración de los recursos por ella creados.
- d) El Consejo Nacional Intersectorial del SIPVH.
- e) Los Consejos Provinciales, de la CABA y Municipales del SIPVH.

Capítulo II: De los Fondos del Sistema Integral de Políticas para la Vivienda y Hábitat (FSIPVH), su origen, composición y distribución

Artículo 7º - Recursos: Las políticas de vivienda y hábitat impulsadas por el SIPVH se concretarán a través de los siguientes recursos:

- a) El creado por la presente ley, que se denomina Fondo para la Producción Social del Hábitat.
- b) Los originados en el Sistema Federal de Vivienda –ley 24.464- y sus modificatorias, incluyendo, los fondos provinciales que fueron creados a instancia de esa norma y el recupero de los créditos otorgados.
- c) Los fondos destinados a los Programas que tienen por finalidad Vivienda y Urbanismo; en un monto equivalente al presupuestado en el Proyecto de ley de Presupuesto de la Administración Nacional 2013.

Artículo 8º - Aumento del Fondo y Progresividad: El FSIPVH deberá aumentar en forma progresiva a partir del año posterior a la sanción de esta ley, hasta alcanzar en el término de cinco (5) años una suma que no podrá ser inferior al 1% del PBI Nacional. Para calcular el monto total del FSIPVH se tomará en cuenta el consolidado (Nación, CABA, Provincias y Municipios) del gasto en la Finalidad Vivienda y Urbanismo y los recursos que aporten los Programas de los Ministerios Nacionales que se integren y convergen a proyectos de Producción Social del Hábitat destinados a: fortalecimiento de la organización comunitaria, capacitación laboral, finalización de los ciclos educativos obligatorios, financiamiento y asistencia técnica para la construcción de vivienda y hábitat y desarrollo de emprendimientos productivos de insumos o partes para la construcción, entre otros.

Artículo 9º - Cómputo: Las Provincias y la CABA computarán como aportes al FSIPVH el conjunto de recursos que administran derivados de la aplicación de la Ley 24.464. Dichos aportes –con base al año 2013- se calcularán en proporción del PBI Nacional y deberán, al menos, mantener esa participación actualizada según la evolución del mismo PBI.

Artículo 10º - Base de cómputo y aporte nacional: La Administración Nacional computará como base de su aporte los Fondos Asignados a

los Programas que tienen por finalidad Vivienda y Urbanismo durante el año 2013. Además incrementará anualmente y en forma progresiva los recursos que permitan consolidar, junto a los aportes provinciales y municipales, el 1% del PBI para el año 2018.

Artículo 11 - Fuentes: Para alcanzar la meta de inversión del 1% del PBI, la Administración Nacional proveerá los recursos necesarios a través de fondos del Tesoro Nacional, que serán aprobados anualmente por la ley de presupuesto.

Artículo 12 - Cuenta Especial: Los recursos originados como consecuencia de la aplicación del segundo párrafo del artículo 10° y por el artículo 11° serán depositados en el Banco de la Nación Argentina, en una cuenta especial denominada Fondo para la Producción Social del Hábitat (FPSH), debiéndose transferir automáticamente a cada jurisdicción el monto que le corresponda, de acuerdo al coeficiente de distribución que resulta de la aplicación de la presente ley.

Artículo 13 - Intangibilidad: Se dispone la intangibilidad de todos los recursos que componen el FSIPH, según el artículo 7° de la presente.

Artículo 14 - 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 la Producción Social del Hábitat, accederán a los recursos del Fondo de Incentivos.

Artículo 15 - Crédito: La autoridad de aplicación diseñará, en acuerdo con la Banca Pública y otras instituciones especializadas como el Banco Hipotecario SA, líneas de financiamiento a través del crédito para, mejora, completamiento, ampliación y/o refacción de viviendas o para la compra de lotes y/o construcción de viviendas semillas, dirigida hacia los sectores sociales que no califican para acceder al sistema financiero existente.

Capítulo III: El Fondo para la Producción Social del Hábitat (FPSH), Prioridades y Criterios de Distribución

Artículo 16 - Destino: Los fondos depositados en la cuenta especial, de acuerdo a la aplicación del artículo 12°, se destinarán a financiar los componentes programáticos enumerados en el artículo 23°, bajo la modalidad de Producción Social del Hábitat definida en el art 2° - inciso 3°.

Artículo 17 - Índice de asignación de recursos: Los fondos provenientes de la cuenta especial FPSH en un 90% se distribuirán automáticamente entre las Provincias y la CABA a través de un coeficiente que definirá la autoridad de aplicación tomando como parámetros las situaciones habitacionales deficitarias, descritas en el artículo 20º, las tasas de crecimiento de la población, las franjas socioeconómicas y las localizaciones jurisdiccionales. Para ello se tomará como base los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda 2010. Dicho índice se actualizará cada vez que se actualicen los datos censales de población y vivienda. El 10% restante de los recursos se denominarán Fondo de Incentivo y se distribuirá entre las jurisdicciones subnacionales de acuerdo a criterios de desempeño y a la aplicación de normas como las previstas en el artículo 14º de esta ley.

Artículo 18 - Evaluación de Desempeño: Para medir los niveles de desempeño se tomarán en cuenta a) los niveles de inversión realizado de acuerdo a las prioridades habitacionales de cada jurisdicción y todos los componentes programáticos previstos b) la variación de los déficits habitacionales, de gestión y organizativos; c) el cumplimiento con todos los alcances de esta ley y; d) la aplicación por parte de las jurisdicciones de normas que permitan el recupero de la plusvalía urbana y/o desalienten la especulación inmobiliaria, de acuerdo al artículo 14º; e) el desarrollo de políticas que promuevan un mejor aprovechamiento del suelo mediante mecanismos de captación, densificación o el establecimiento de zonas de preferencia.

Artículo 19 - Mecanismos de Control: Sin perjuicio de los mecanismos de control existente en cada jurisdicción, el Poder Ejecutivo Nacional a través de los órganos competentes en materia de vivienda, auditará al finalizar cada ejercicio fiscal, la aplicación realizada en cada jurisdicción del FSIPVH, publicándose los resultados a través de los medios masivos de comunicación de alcance nacional y en Internet. En el caso de detectarse incumplimientos, deberá cursarse comunicación al Poder Legislativo de la Jurisdicción respectiva, al Consejo Nacional de la Vivienda y al Consejo Nacional Intersectorial de Políticas para la Vivienda y el Hábitat.

Toda persona o Institución podrá denunciar ante la Autoridad de aplicación y/o el Consejo Nacional de Vivienda y/o los Consejos Intersectoriales (nacional, provincial o municipal) todo acto u omisión que se produzca que vaya en contra de los derechos establecidos en esta ley o contravengan sus disposiciones.

Artículo 20 - Situaciones deficitarias: Se definen como situaciones habitacionales deficitarias predominantes, en base a lo relevado por el último Censo Nacional de Población y Vivienda, aquellas que están comprendidas, al menos, en una de las siguientes condiciones:

- a) Situación irregular de la tenencia del terreno o de la vivienda;
- b) b) Viviendas deficitarias recuperables, definidas en el Censo según CALMAT I, II y III.(Calidad de Materiales I, II,III);
- 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) Deficiencia en el entorno de la vivienda: red de agua corriente, red eléctrica, servicio de recolección de residuos y servicio de transporte público.

Además se tendrá en cuenta las necesidades de relocalización de viviendas construidas en zonas inundables o en lugares no aptos por razones de salubridad.

Artículo 21- Preferencia: Para la atención de las situaciones descriptas en el artículo precedente se dará prioridad a las siguientes situaciones:

1. Hogares más numerosos y/o de menores ingresos o con integrantes con necesidades especiales y;
2. localidades y/o poblaciones que:
 - a) tienen índices más elevados de carencias habitacionales,
 - b) sufren situaciones críticas o de emergencia por causas naturales (declaración de emergencia hídrica, telúrica u otras),
 - c) tienen un elevado crecimiento poblacional por razones laborales, migraciones o requerimientos de desarrollo.

Artículo 22 - Unificación de prioridades y de criterios: Las jurisdicciones provinciales y la CABA que adhieran a la ley, para acceder a los nuevos fondos nacionales que surgen de la aplicación del Art. 10° y 11°, deberán destinar los recursos, y/o las obras a ejecutar, aplicando las mismas prioridades y criterios definidos en los artículos 20° y 21° y los componentes programáticos enumerados en el art. 23°, entre los Departamentos, Distritos, Municipios, Comunas y Parajes que la componen.

Artículo 23- Destino de los nuevos fondos. Componentes Programáticos: Los recursos que devienen de la aplicación de la segunda ración del artículo 10° de la presente ley se destinarán en su totalidad a financiar los componentes programáticos que se enumeran en este artículo, de acuerdo a las necesidades de cada territorio, según las problemáticas habitacionales y las demandas de familias, entidades, organizaciones y grupos sociales que se incluirán en cada proyecto.

Los distintos componentes a financiar son:

- a) Tierra con certificados de aptitud técnica, en los aspectos urbanísticos medioambientales y de servicio e infraestructura.
- b) Tierra con posibilidad futura de lograr la aptitud técnica en los aspectos urbanísticos, medioambientales y de servicio e infraestructura, destinado a constituir una reserva de tierra.
- c) Tierra con ejecución de infraestructura y provisión de servicios.
- d) Tierra con infraestructura, provisión de servicios y vivienda nueva.
- e) Construcción de vivienda nueva.
- f) Regularización dominial.
- g) Ordenamiento y provisión de obras de infraestructura y servicios para familias ya asentadas en territorios aptos para la construcción de viviendas.
- h) Obras de saneamiento o mitigación ambiental.
- i) Mejoramiento, completamiento y ampliaciones de viviendas deficitarias.
- j) Rehabilitación de viviendas sociales ejecutadas total o parcialmente con recursos del Estado y del parque habitacional que requiere tratamientos especiales para su valorización.
- k) Mejoramiento urbano y equipamiento comunitario, incluyendo entre otros, salones de usos múltiples (SUM), sala de primeros auxilios, centros infantiles, deportivos y recreativos.
- l) Sistemas de Microcrédito y asesoramiento técnico para familias no consideradas sujetos de crédito por la banca formal, contratación de mano de obra especializada y/o compra de materiales destinados a:
 - i. construcción de un núcleo húmedo o vivienda semilla o progresiva;
 - ii. ampliación, refacción, terminación y/o mejora de vivienda;
 - iii. construcción y/o terminación de instalaciones internas, incluyendo la conexión a redes de servicios básicos;
 - iv. construcción de redes de servicios públicos domiciliarios;
 - v. Regularización dominial.
- m) Subsidios a sistemas de crédito, a establecer entre el SIPVH y los Bancos Públicos, para atender la demanda de los sectores con franjas de ingresos que se ubiquen por debajo de los mínimos establecidos por la Banca Privada.
- n) Rehabilitación de zonas urbanas degradadas o incompletas.
- o) Incentivos a la incorporación al SIPVH a pequeñas y micro empresas de origen comunitario, a través de la capacitación y de préstamos o subsidios económicos para su capitalización.
- p) Creación de Bancos de Materiales y de Herramientas.
- q) Acciones de promoción y/ o fortalecimiento de la gestión democrática y participativa del hábitat a través de la capacitación, asistencia y asesoramiento profesional interdisciplinario a organizaciones sociales y redes.

- r) Fortalecimiento de las capacidades estatales para la gestión de políticas socio habitacionales a nivel nacional, provincial y municipal.
- s) Promoción y capacitación de entidades profesionales interdisciplinarias, que brindan sus servicios sin fines de lucro, de promoción y desarrollo del hábitat, en todo el ciclo de los proyectos.
- t) Acciones de información y comunicación de las políticas de vivienda y hábitat, que favorezcan la integración social, la tolerancia y la convivencia pacífica entre todos los ciudadanos.

Artículo 24 - Condiciones para la asignación de recursos: En la reglamentación de la presente ley se establecerán las condiciones de modo de asegurar que se asignen recursos que permitan la implementación de todos los componentes programáticos necesarios en cada situación a resolver, garantizando la resolución integral del problema a abordar.

Artículo 25 - Financiamiento Integral: El Fondo para la Producción Social del Hábitat (FPSH), financiará el costo total de los proyectos específicos, incluyendo los ítems necesarios según la propuesta, a saber: tierra, materiales, mano de obra, gastos generales (obradores, herramientas, asistencia técnica interdisciplinaria, otros).

Artículo 26 - Subsidios: Se incorporarán niveles de subsidios explícitos y transparentes para los sectores de menores ingresos, que guardarán una proporción inversa con el nivel de ingreso familiar. Además tendrán en cuenta las situaciones especificadas en los Arts. 20° y 21°. En ningún caso, las cuotas a pagar podrán exceder el 20% del ingreso de las familias, o provocar que el grupo familiar quede por debajo de la línea de pobreza.

Capítulo IV: Del Consejo Nacional Intersectorial (CNI) del SUIPVH

Artículo 27 - Creación del Consejo Nacional Intersectorial del SUIPVH (CNI): Créase el Consejo Nacional Intersectorial del SIPVH que será el órgano interjurisdiccional y multisectorial de consulta, propuesta, asesoramiento, evaluación y control de las políticas enmarcadas en la presente ley.

Artículo 28 - Integración del CNI: El Consejo Nacional Intersectorial del SIPVH estará integrado por 26 miembros, designados por sus mandantes con poder de decisión autónomo para resolver los temas que serán objeto de su participación en el Consejo y acreditarse con el acto administrativo de mayor rango correspondiente a la jurisdicción que representa, las que se detallan en el artículo siguiente.

Artículo 29 - Representantes en el CNI: Los miembros representarán en el número que se consigna a los sectores públicos y privados que a continuación se detalla:

- a) Seis (6) representantes del Poder Ejecutivo Nacional, de los cuales uno (1) representará al Ministerio de Planificación Federal, uno (1) al Ministerio de Desarrollo Social), uno (1) al Ministerio de Trabajo, uno (1) al Ministerio de Educación, uno (1) al Ministerio de Ciencia y Tecnología y uno (1) al Ministerio de Economía;
- b) un (1) representante por las organizaciones empresariales dedicadas principalmente a la producción habitacional;
- c) un (1) representante por el gremio de los trabajadores de la construcción;
- d) un (1) representante de la Federación Argentina de Municipios;
- e) un (1) representante de los Centros de Investigación Científica y Tecnológica, con competencia en la materia;
- f) un (1) representantes por cada una de las siguientes entidades en cada una de las cinco (5) regiones del país definidas por el Consejo Nacional de la Vivienda (NOA, NEA, Centro, Cuyo y Patagonia):
 - i. jurisdicciones provinciales y CABA,
 - ii. organizaciones sociales,
 - iii. redes o federaciones de instituciones no gubernamentales sin fines de lucro relacionadas con la vivienda y los asentamientos humanos, con reconocida trayectoria,

Artículo 30 - Secretaría de Asistencia técnica y Administrativa: La autoridad de Aplicación que designe el Poder Ejecutivo Nacional presidirá el Consejo Nacional Intersectorial del SUIPVH y contará con el apoyo de una Secretaría de Asistencia Técnica y Administrativa, la cual será conformada en un plazo no mayor a los 90 días contados desde la primera reunión formal de los miembros del Consejo. Esta Secretaría brindará el soporte y apoyo técnico: asesoría, administración, gestión y comunicación para el cumplimiento de las obligaciones y funciones del Consejo Nacional Intersectorial del SIPVH y para impulsar y monitorear la aplicación de esta ley.

El Consejo será financiado con hasta el 0,05% de los recursos del FSIPVH.

Artículo 31 - Acreditación de Representantes y Constitución del Consejo: La Autoridad de Aplicación invitará a las jurisdicciones y sectores detallados en el Art. 29º de la presente ley a que acrediten sus representantes en el número y condiciones establecidos en el Art. 28 de la presente ley, convocando simultáneamente a la primera reunión del Consejo, a los efectos de su efectiva constitución y tendrá

a su cargo la validación de los actos administrativos de las pertinentes designaciones.

Artículo 32- Reglamento Interno: Una vez constituido formalmente el Consejo elaborará su propio Reglamento Interno, el que incluirá la mayoría de los dos tercios de sus miembros presentes para su aprobación e idéntica mayoría para su modificación.

Artículo 33 - Funcionamiento del Consejo: Los integrantes del Consejo participarán en forma honoraria y ejercerán su cargo durante dos años. Los representantes de redes o federaciones de instituciones no gubernamentales sin fines de lucro, organizaciones sociales, universidades y centros de investigación del Consejo podrán percibir una compensación funcional no remunerativa como reconocimiento de gastos y viáticos que origine su tarea.

Artículo 34 - Obligaciones y Funciones del CNI: El Consejo Nacional Intersectorial del SIPVH tendrá como obligaciones y funciones las siguientes:

- a) Proponer los lineamientos fundamentales y las metas a alcanzar a través de planes plurianuales que permitan cumplir los objetivos y líneas estratégicas de esta ley.
- b) Promover la constitución de Concejos Intersectoriales a nivel provincial y municipal afianzando la participación ciudadana en la aplicación de esta ley.
- c) Proponer a los distintos niveles del Estado y a los Consejos Provinciales y Municipales del SUIPVH formas de articulación y optimización de planes, programas, proyectos, criterios y normas; y todos otros instrumentos que faciliten el cumplimiento de esta ley.
- d) 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.

Capítulo V: Disposiciones Finales

Artículo 35 - Autoridad de Aplicación: El Poder Ejecutivo Nacional determinará la autoridad de aplicación de la presente ley. En las provincias y en la CABA los organismos que éstas determinen para actuar en cada jurisdicción. Los municipios establecerán su autoridad competente, conforme al régimen municipal vigente en cada provincia.

Artículo 36 - Adhesión Provincial: Se invita a las provincias a adherir a la presente ley a través de una norma legislativa.

Artículo 37 - Plazo de Reglamentación: El PE reglamentará la presente ley en un plazo de 180 días de publicada en el Boletín Oficial.

Artículo 38 - Comuníquese al Poder Ejecutivo.-

María R. Díaz.- Elena M. Corregido.- Osvaldo R. López.- Daniel F. Filmus.-

FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

En primer lugar, es necesario hacer mención a que este proyecto fue elaborado en el espacio de trabajo denominado “Habitar Argentina: Iniciativa multisectorial por el derecho a la tierra, la vivienda y el hábitat”. Se trata de un ámbito plural donde hemos confluído distintos sectores, entre los que se cuentan organizaciones sociales y no gubernamentales, académicos y legisladores, conscientes de la necesidad de abordar de manera integral el problema del hábitat.¹ En particular han participado de la elaboración de este proyecto las redes Foro de Organizaciones de Tierra, Infraestructura y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires (Fotivba), Encuentro de Entidades no Gubernamentales para el Desarrollo (EENGD), Sehas, Serviproh, Un Techo para mi Hermano, AVE-CEVE, La Minga, Proyecto Habitando, Alianza Internacional de Habitantes, Un Techo para mi País, Municipalidad de Morón, Universidad Nacional de General Sarmiento (UNGS), Universidad Nacional de Córdoba (UNC); Universidad Católica de Córdoba y legisladores nacionales.

Un conjunto de principios compartidos guió la redacción de este proyecto de ley, éstos son los siguientes:

El Derecho de todos los habitantes a la tierra, a la vivienda y al hábitat, entendido como el uso y goce de un hábitat sano y sustentable y una vivienda digna y segura que implique tener un lugar adecuado para vivir y trabajar, con condiciones que favorezcan la integración plena a la vida urbana y rural, el acceso a los equipamientos sociales, a las infraestructuras y a los servicios, el desenvolvimiento apropiado de las actividades sociales y económicas y el usufructo de un espacio culturalmente rico y diversificado.

La función social de la propiedad, entendida como la prevalencia del interés común sobre el derecho individual. La propiedad privada cumple su función social cuando respeta las exigencias y determinaciones expresadas en los planes, proyectos y normas

¹ Se puede consultar más información, actas de reuniones y eventos en <http://habitarargentina.blogspot.com>

urbanísticas y ambientales con el fin de garantizar las respuestas a las necesidades de los ciudadanos en cuanto a la calidad del hábitat y a la justicia social. La función social de la propiedad implica el uso social justo y ambientalmente sustentable del espacio territorial (urbano y rural).

La Interacción del territorio, la ciudad y el ambiente, se trata de un uso ambientalmente sano y sostenible del territorio. El Estado y sus habitantes deben asegurar que en los procesos de construcción del hábitat se preserven racional y eficazmente la tierra, los recursos naturales y el ambiente con el fin de garantizar su sustentabilidad, así como el acceso equitativo a los recursos naturales y a los servicios necesarios para una vida digna tanto en el campo como en la ciudad. Por tanto, la función ecológica de la propiedad impone a quienes explotan los bienes el deber de un desarrollo sostenible, su conservación, restauración o sustitución.

La Gestión democrática y participativa del hábitat es una forma de planificación y gestión del hábitat que asegure e incluya mecanismos de participación social. Este proyecto de ley busca garantizar la participación activa, protagónica, deliberante y autogestionaria de los ciudadanos y, en especial, de las comunidades organizadas con la finalidad de asegurar medios que les permitan cumplir con el deber constitucional de contribuir en forma responsable con el Estado, en la satisfacción progresiva del derecho a la vivienda y hábitat dignos.

La Justa distribución de las cargas y los beneficios, la planificación y gestión del hábitat son una función pública y por ello deben orientarse prioritariamente a la mejora de la calidad de vida y del ambiente, a la cohesión e integración socio territorial y a la reducción de las desigualdades sociales mediante diferentes políticas, estrategias, normas y otros instrumentos basados en la justa distribución de las cargas y los beneficios generados por el proceso de urbanización.

Situación Habitacional

En la Argentina los déficits habitacionales son desde hace largo tiempo una de las grandes deudas sociales pendientes. La persistencia de los problemas habitacionales predominantes es fruto de que las políticas públicas han sido insuficientes, inestables y poco adaptadas a las necesidades y a las posibilidades económicas de los sectores de menores ingresos, a los que, en principio, estaban dirigidas. Desde la creación del Fondo Nacional de la Vivienda en 1970, mediante la Ley 19.929, han pasado más de 40 años y el objetivo de contar con recursos para atender y disminuir los déficits habitacionales y dar acceso a la vivienda a los sectores de menores

ingresos ha tenido resultados insuficientes en su capacidad de respuesta.

Si bien, en ese largo período, no se puede obviar el contexto económico general y las distintas situaciones de crisis que vivió el país, es imprescindible considerar que la política habitacional ha sido una de las variables de ajuste durante largos períodos. En 1972, mediante la ley 19.929, se constituye el Fonavi con un aporte del 2,5% sobre las remuneraciones a cargo del empleador. Posteriormente, en 1977 reducido a un porcentaje de la recaudación del impuesto a los combustibles líquidos y el gas natural (ley 21.581). En la década de los '90, perdió el atributo de ser un fondo con asignación específica obligatoria ya que el “Compromiso Federal” (ley 25.235 de 1999), dispuso que las jurisdicciones podían destinar hasta el 50% de los montos coparticipables del Fonavi a otros fines. Finalmente, la Ley N° 25.570 de 2002, refrendó el acuerdo entre la Nación y las provincias de febrero de ese año, otorgándoles libre disponibilidad de los recursos a los Estados provinciales, con lo cual, quedó sujeto a la decisión de cada uno de ellos si los recursos se destinaban con el fin con el que fueron creados.

En esos años se llevó a cabo también la privatización de la gestión del Banco Hipotecario Nacional que fue transformado en sociedad anónima mediante la ley 24.865. También durante el gobierno del presidente Menem se descentralizó a las provincias la política de vivienda a través de la Ley Federal de la Vivienda 24.464 en 1995. En el marco del “Consenso de Washington” (retroceso del Estado, desregulación de los mercados y apertura de la economía), que imperó en los años '90, se promulgó también la ley 24.441, desarrollándose instrumentos pro mercado, habilitando los fideicomisos, la titulación de hipotecas, los contratos de leasing, las letras hipotecarias, la reducción de honorarios y comisiones profesionales, y un régimen especial para la rápida ejecución de hipotecas. Estas medidas facilitaron la inversión privada y el acceso al crédito a la vivienda, pero sólo para los sectores medios altos.

En el otro extremo de la escala social, quedaron afuera de los beneficios los trabajadores y los sectores de menores ingresos que sufrieron de lleno los impactos de la desocupación record, la precarización laboral y el trabajo informal –sin protección social- que fueron los otros componentes del modelo. Posteriormente, con la declaración del “default” en 2001, y con la salida de la “convertibilidad” la situación se agravó para todos los sectores.

La aplicación de estas normas y políticas redujo las fuentes de ingresos y la inversión pública destinada a vivienda y urbanismo por un largo período. Recién a partir de 2005, en particular con la creación del Plan Federal de Viviendas, dicha situación comenzó a revertirse.

De las planillas que elabora la Dirección de Análisis del Gasto Público y Programas Sociales, dependiente de la Secretaría Económica del Ministerio de Economía surge claramente el nivel descendente de dicha inversión y la recuperación posterior (ver cuadro a continuación).

Cuadro N°1
Gasto Público Consolidado, Promedios Anuales
Finalidad/Función Vivienda y Urbanismo en % del PBI

Año	En % del PBI
1980	0,78%
1980-1990	0,63%
1991-2000	0,47%
2001-2004	0,34%
2005-2009	0,65%
2001-009	0,51%

Fuente: Dir.de Análisis del Gasto Público y Programas Sociales de la Secretaría Económica del Ministerio de Economía

El desfinanciamiento de las políticas públicas habitacionales y un mayor protagonismo del mercado inmobiliario dieron como resultado que más de un tercio de la población argentina no pudiera gozar del derecho a la vivienda digna que reconoce la Constitución Nacional. En efecto, los Censos Nacionales de Población y Vivienda 1991 y 2001, muestran que las situaciones deficitarias, en lo que respecta a la precariedad constructiva de las viviendas y a las situaciones de hacinamiento, se mantuvieron prácticamente constantes en esa década, afectando a más de tres millones de hogares. En el período citado, la situación irregular de tenencia de la propiedad bajó en términos porcentuales, pero se mantuvo en términos cuantitativos alcanzando a 1,5 millones de hogares (ver cuadros 2, 3 y 4).

Cuadro N° 2
Evolución del Déficit Habitacional
1991-2001

Situación Habitacional Deficitaria	1991		2001	
	Nº	%	Nº	%
Total Hogares	8.927.269	100	10.073.625	100
Hogares en Viviendas Irrecuperables	651.766	7,3	534.037	5,3
Hogares en Vivienda Recuperables	1.573.804	17,6	1.646.965	16,3
Hogares con Hacinamiento por cuarto en Viviendas buenas (más de 2 por cuarto)	479.960	5,4	459.869	4,6
Subtotal Hogar. Deficitarios	2.705.530	30,3	2.640.871	26,2
Hogares con hacinamiento de hogar en viviendas buenas	424.200	4,8	442.326	4,4
Total Hogares deficitarios	3.129.730	35,1	3.083.197	30,6

Fuente: Dirección Nacional de Políticas Habitacionales de la SDUyV en base a Censos 1991 y 2001

Cuadro N° 3
Situación de Tenencia de la Propiedad 1991-2001

	1991		2001	
	Nº	%	Nº	%
Total de Hogares	8.927.269	100	10.073.625	100
Legales (1)	7.356.070	82,4	8.492.066	84,3
Irregulares (2)	1.571.199	17,6	1.581.559	15,7

(1) Incluye propietario de vivienda y terreno, inquilino y ocupante por relación de dependencia

(2) Incluye propietario de vivienda y no del terreno, ocupante por préstamo, ocupante de hecho y otras situaciones

Fuente: SDUyV en base a Censos 1991 y 2001

Otro aspecto de los déficits habitacionales, no menos importante, que relevó el Censo Nacional de 2001, fue la carencia de servicios básicos, que la política de privatización de empresas de servicios públicos estuvo lejos de resolver (ver cuadro a continuación).

Cuadro N° 4
Hogares por presencia de servicios en el país según Censo de 2001

	SI	NO	SI	NO
TOTAL HOGARES	10.059.866	10.059.866	100,00%	100,00%
Desagües Cloacales	5.508.417	4.551.449	54,80%	45,20%
Agua de Red	8.514.668	1.545.198	84,60%	15,40%
Energía Eléctrica de Red	9.608.285	451.581	95,50%	4,50%
Gas de Red	6.586.815	3.473.051	65,50%	34,50%
Alumbrado Público	8.951.674	1.108.192	89,00%	11,00%
Pavimento	7.338.269	2.721.597	72,90%	27,10%
Recolección de Residuos	9.031.127	1.028.739	89,80%	10,20%
Transporte Público	7.973.374	2.086.492	79,30%	20,70%
Teléfono Público	7.609.371	2.450.495	75,60%	24,40%

Fuente: CN de PyV 2001

El Censo Nacional de Población y Vivienda 2010

El relativo estancamiento de los déficits habitacionales del período 1991-2001, estuvo – a la luz del Censo 2010- enmascarado, debido a la elevada desocupación y a los bajos niveles de empleo y de cobertura previsional, razones que impidieron que muchos hogares

podrían constituirse como tales,² situación que como se verá más adelante, se revirtió a fines de la primera década del nuevo siglo. No se encuentra otra razón de peso para explicar el salto exponencial que tuvo la formación de nuevos hogares entre 2001 y 2010. Si se compara con la década previa, muestra un crecimiento promedio anual de 103,4%, pasando de 114.636 a 233.117 nuevos hogares. Ver cuadro a continuación.

Cuadro N° 5
Hogares, Evolución 1991-2010 y Crecimiento
anual promedio

Año	Evolución del número de Hogares	Diferencia Entre Censos	Promedio Anual
1991	8.927.269		
2001	10.073.625	1.146.356	114.636
2010	12.171.675	2.098.050	233.117
Aumento anual en %			103,4%

Fuente: Elaboración propia
 en base a Censos Nacionales

Diversos indicadores que releva el Censo muestran claramente la mejora de la situación social, en particular el aumento de la población ocupada que fue de 7,3 millones, y de la cobertura previsional que creció un 51% para los mayores de 65 años, y que alcanzó a más de seis millones de beneficiarios si se consideran el conjunto de prestaciones y edades. Ver cuadros a continuación.

Cuadro N° 6
Población y Población de 14 años y más por condición de actividad.
Total país 2001-2010

	2001	2010	Diferencia	Difer. %
Población Total	36.260.130	40.117.096	3.856.966	10,6%
Población de 14 años y más (1)	26.681.048	30.224.329	3.543.281	13,3%
Población Económicamente Activa (2)	15.264.783	19.817.420	4.552.637	29,8%
Ocupada (3)	10.913.187	18.643.267	7.730.080	70,8%
Desocupada (4)	4.351.596	1.169.228	3.182.368	-73,1%
Población No Económic. Activa (5)	11.416.265	10.406.909	1.009.356	-8,8%
Tasa de Actividad (6)	57,2%	65,6%	8,4	Puntos %

² La definición de Hogar corresponde al grupo familiar que comparte los gastos de alimentación. Esta noción de “hogar censal” invisibiliza los hacimientos de hogar reales, agrupando dos o más núcleos familiares en un solo.

Tasa de Empleo (7)	40,9%	61,7%	20,8	-	Puntos %
Tasa de Desocupación (8)	28,5%	5,9%	22,6		Puntos %

(1) La condición de las personas de 14 años y más puede ser ocupadas, desocupadas o inactivas

(2) Son las personas que trabajan o buscan trabajar

(3) Son las personas que integran la PEA y que al menos trabajó 1 hora en la semana anterior al censo

(4) Las personas que buscan un trabajo

(5) Incluye a las personas que en la semana de referencia no han trabajado ni han buscado trabajo en las últimas 4 semanas

(6) Se obtiene como % de la PEA y la población de 14 años y más. Es la oferta de trabajo (Ocupados + Desocupados)

(7) Es el % de la población ocupada en relación a la población de 14 años y más. Son las personas que están trabajando

(8) Se obtiene como % de la población desocupada y la PEA

Fuente: CN de PyV 2010

Cuadro N° 7

Población en viviendas particulares de 65 años y más que percibe jubilación y/o pensión. 2001-2010³

	2001	2010	Diferencia	Difer. %
Población mayor de 65 años que percibe Jubilación o Pensión	2.447.708	3.700.213	1.252.505	51,17%
Cobertura sobre el total de mayores de 65 años en %	70,2%	93,0%	23	Puntos %

Fuente CN de PyV 2010

Cuadro N°8

Población en viviendas particulares que percibe jubilación y/o pensión, según tipo de beneficio del sistema de jubilación Nacional

Año	2010
Sólo Jubilación	3.440.482
Pensión Asistencial, graciable, no contributiva	1.307.211
Jubilación y Pensión	676.905
Sólo Pensión por Fallecimiento del titular	606.123
Total Beneficiarios	6.032.731

Fuente CN de PyV 2010

³ Para contextualizar los datos es preciso hacer referencia de los cambios en las políticas públicas en los últimos años. Elas permitieron incorporar a la percepción de algún tipo de protección social. La ley 25994 de diciembre de 2004 establece una moratoria para que las personas que habían quedado fuera del sistema de seguridad social pudiesen acceder a un beneficio previsional. A partir de esta ley de prestación previsional anticipada se facilita la regulación de los aportes para que más personas puedan jubilarse. La ley 26.222 del año 2007, estableció la libre opción del régimen jubilatorio, modificándose de esa forma las restricciones que imponía la ley 24.241. La ley 26.425 del año 2008, eliminó el sistema de AFJP, instituyendo como único el sistema público de reparto, asentado en la equidad intergeneracional como intra generacional. La eliminación del sistema de capitalización posibilitó que el Estado Argentino recomponga los recursos públicos y recupere el ahorro de los trabajadores para contribuir, entre otros aspectos, a la conformación de un Fondo de Garantía del Sistema.

La mejor situación económica, respecto a la década previa, explica también el considerable aumento de las nuevas viviendas y el mayor nivel de ocupación de las “viviendas desocupadas”⁴. Sin embargo, con un crecimiento promedio anual de las viviendas del 48,9%, su ritmo de expansión no llegó ni a la mitad al crecimiento de los hogares. Ver cuadros 5 y 9.

Cuadro N° 9
Viviendas Ocupadas 1991-2010 y
crecimiento anual promedio

Año	Viviendas	Diferencia Entre Censos	Promedio Viviendas año
1991	8.515.441		
2001	9.712.661	1.197.220	119.722
2010	11.317.507	1.604.846	178.316
Aumento anual en %			48,9%

Fuente: CN de PyV 2001 y 2010

En definitiva, en el período 2001-2010 la mejora de los niveles de empleo y de ingreso de la población permitió que se construyeran viviendas a un ritmo superior de casi un 50% a la década anterior. Pero, dicha velocidad fue menor al crecimiento de los nuevos hogares (103%), que, por distintas razones, son significativamente menos numerosos, no lográndose así atender la totalidad de la nueva demanda.

Resumiendo, la comparación entre los Censos 2001 y 2010 muestra que:

- El número de viviendas particulares aumentó más rápido que la población: 14,7% contra 10,4%, respectivamente, pero menos que el crecimiento de los nuevos hogares que fue del 20,8%.
- Las viviendas deshabitadas crecieron a un ritmo menor que el de la población (7,1%), y disminuyeron su participación sobre el total, pasando del 19,3% al 18,1% del total.
- La reducción en el número de personas por vivienda habitada, de 3,7 a 3,5 y a un sorprendente 2,3 si sólo se considera el aumento de población y de viviendas ocupadas entre 2001 y 2010.

Cuadro N° 10
Viviendas habitadas y desocupadas, Hogares y personas por vivienda.
Evolución 1991 -2010

⁴ El crecimiento promedio anual del PIB durante el período 2002-2010 fue de 5,58%, casi el doble del 2,87% que correspondió a los años 1992-2001.

	2001	2010	Diferencia	Evoluc. %
Población en viviendas particulares	35.923.807	39.672.520	3.748.713	10,4%
Total Viviendas Particulares	12.041.584	13.812.125	1.770.541	14,7%
Viviendas Habitadas	9.712.661	11.317.507	1.604.846	16,5%
Viviendas Deshabitadas	2.328.923	2.494.618	165.695	7,1%
Personas por vivienda habitada	3,7	3,5	0,2	-5,2%
Hogares	10.073.625	12.171.675	2.098.050	20,8%

Fuente: Indec en base a CN de PyV 2010

SITUACIONES DEFICITARIAS

Déficit habitacional según la calidad de la vivienda 2001-2010

Teniendo en cuenta la calidad de los materiales que componen la vivienda, la comparación entre censos muestra que los hogares en viviendas de calidad satisfactoria aumentaron 1,45 millones y pasaron a representar del 59,9% al 61,6% del total. También se destaca positivamente la disminución, tanto porcentual como en números absolutos, de los hogares en Viviendas Irrecuperables que del 5,9% descienden al 4,2% y la disminución de la Viviendas Recuperables Categoría III del 14,2% al 12%, que es la que tiene mayores deficiencias.

En la categoría Viviendas Recuperables sólo se produjo un aumento de hogares en la categoría II (es la que tiene menos deficiencias), que de representar el 20% del total aumentaron hasta alcanzar el 22,2%. Considerando todas las categorías, en términos generales mejoró la calidad de las viviendas aunque el déficit se haya ampliado a 628.406 hogares. Ver cuadro N°11.

Cuadro N° 11
Hogares según la Calidad de la vivienda. Años 2001-2010

		2001	2010
Viviendas de calidad satisfactoria	Absoluto	6.034.101	7.493.755
(Categoría I)	%	59,9	61,6
Viviendas Recuperables	Absoluto	2.014.725	2.697.945
Categoría II)	%	20,0	22,2
Viviendas Recuperables	Absoluto	1.430.455	1.465.274
Categoría III)	%	14,2	12,0
Viviendas Irrecuperables	Absoluto	594.344	514.701
	%	5,9	4,2

Total	Absoluto	10.073.625	12.171.675
Subtotal Viviendas Recuperables	Absoluto	3.445.180	4.163.219
(Categoría II + III)	%	34,2	34,2
Total Déficit	Absoluto	4.039.524	4.677.920
Viviendas Irrecuperables + Cat. II y III)	%	40,1	38,4

Instalaciones Internas de calidad adecuada: (Satisfactoria y básica), tiene cañería con distribución de agua dentro de la vivienda, baño con inodoro y descarga de agua y cocina con pileta con instalación de agua (Categorías I, II y III)
 Calmat I: Materiales resistentes y sólidos en todos los componentes constructivos (pisos, paredes, y techos) e incorpora todos los elementos de aislación y terminación
 Calmat II: Idem I pero le faltan elementos de aislación o terminación al menos en uno de éstos
 Calmat III: Idem I pero le faltan elementos de aislación o terminación al menos en todos éstos, o bien techos de chapa de metal o fibrocemento u otros sin cielo raso, a paredes de chapa de metal o fibrocemento
 Calmat IV: Materiales no resistentes, al menos en uno de los componentes constitutivos

Fuente; Elaboración de la Dirección de Políticas Habitacionales sobre Censo 2001 y 2010

Hacinamiento de Hogar y Hacinamiento Crítico

En 2010, los hogares que compartían una vivienda eran 854.168 (diferencia entre el total de viviendas ocupadas y hogares), mientras que en el 2001 eran sólo 360.964, ello implica un aumento de 493.204 hogares en esa situación. Esto se debe a que el incremento de las nuevas viviendas ocupadas (1.604.050) fue menor al de los hogares (2.098.050). Por lo tanto, si se quisiera alcanzar la situación ideal, cada uno de estos grupos familiares debería poder acceder a una vivienda.

El hacinamiento crítico (más de 3 personas por cuarto) que registraron los Censos fue prácticamente el mismo al pasar de 481.620 a 480.914 hogares en esa situación. En cambio aumentó en 356.513 el número de hogares donde hay entre dos y tres personas que comparten un cuarto, pasando de 1.433.548 a 1.789.161. Estas situaciones deben ser atendidas con urgencia, particularmente el hacinamiento crítico, con políticas que apoyen y financien la ampliación de viviendas. Ver cuadro a continuación.

Cuadro N° 12
Diferencia entre Hogares y Viviendas y
Hacinamiento de Hogar 2010 (1)

	Viviendas Particulares	Hogares Total	Diferencia ente Viviendas y Hogares	Hacinamiento (2) Crítico de Hogar	Entre 2 y 3 personas por cuarto (3)
Total Viviendas Particulares Habitadas	11.317.507	12.171.675	854.168	480.914	1.789.161
Casa	8.930.534	9.620.634	690.100	366.747	1.427.256
Tipo A	7.540.508	8.041.505	500.997	159.972	945.198
Tipo B	1.390.026	1.579.129	189.103	206.775	482.058
Rancho	174.920	194.453	19.533	38.011	59.736
Casilla	202.310	227.916	25.606	40.007	79.853
Departamento	1.896.124	1.984.946	88.822	19.524	173.361
Piezas en inquilinato	67.765	89.201	21.436	11.693	33.363
Piezas en Hotel o Pensión	22.802	29.446	6.644	2.296	9.818
Local no construido p/habitación	18.370	19.999	1.629	1.977	4.421
Vivienda Móvil	4.682	5.080	398	659	1.353

(1) Representa el cociente entre la cantidad de personas del hogar y la cantidad total de habitacionales que dispone el mismo

(2) Más de 3 personas por cuarto

(3) Entre 2 y 3 personas por cuarto

Fuente: CN de PyV 2010

Servicios Básicos

La cobertura de Servicios Básicos que midió el último Censo registra una mejora general, pero aún queda un número significativo de hogares que no disponen de agua corriente: 16,1%, cloacas 46,9%, y gas natural por red 43,8%.

Cuadro N° 13
Hogares por disponibilidad de Servicios Básicos

	2001	2010
Cloacas	47,2	53,1
Agua Corriente	80,1	83,9
Gas de red	51,4	56,2

Fuente: Indec, en base a CN de PyV 2010

Tenencia de la Propiedad

El Programa Nacional “Arraigo” aprobado por la Ley 23.967 de Tierras Fiscales Nacionales del año 1990, otorga la tenencia de los predios o inmuebles a los ocupantes de escasos recursos que acrediten la posesión, pública, pacífica y continua. El objetivo es la “regularización urbana, social y dominial de las tierras públicas a cargo de la Presidencia de la Nación.” Este programa contempla la transferencia de la tierra en forma individual o colectiva a las familias ocupantes, mediante la figura de venta, a largo plazo y con una tasa diferencial.

La Ley 24.374 (“Pierri”), de regularización dominial sobre terrenos privados, sancionada en 1994, y su posterior modificación, mediante la ley 26.493 en 2009, que extendió su alcance y los beneficios para quienes acreditaran posesión pacífica y pública durante 3 años con anterioridad al 1º de enero del año de su sanción, no ha tenido –en vista a los resultados- más que un impacto marginal. Si bien la comparación intercensal muestra un descenso porcentual de las situaciones irregulares de tenencia del 15,7% al 14,2%, en número absolutos el número de hogares en situación irregular aumentó de 1,51 a 1,72 millones. Cabe destacar, de la variación de las diferentes situaciones de tenencia, el aumento de 838.468 hogares que se sumaron a la categoría de inquilinos, un 74,7% más que en 2001. Ver cuadro N° 14.

Cuadro N° 14

Evolución de la situación de tenencia de la propiedad 2001-2010

	2001		2010		Diferencia 2001/2010	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Total de Hogares	10.073.625	100%	12.171.675	100%	2.098.050	20,8%
Propietario de la vivienda y el terreno	7.115.508	70,6%	8.240.293	67,7%	1.124.785	15,8%
Inquilino	1.122.208	11,1%	1.960.676	16,1%	838.468	74,7%
Ocupante por relación de dependencia	253.679	2,5%	242.487	2,0%	-11.192	-4,4%
Total Legales	8.492.066	84,3%	10.443.297	85,8%	1.951.231	23,0%
Propietario de la vivienda solamente	432.009	4,3%	539.629	4,4%	107.620	24,9%
Ocupante por Préstamo	829.985	8,2%	844.694	6,9%	14.709	1,8%
Otra Situación	320.236	3,2%	343.896	2,8%	23.660	7,4%
Irregulares	1.581.559	15,7%	1.728.218	14,2%	146.659	9,3%

Fuente: Indec en base a Censos Nacionales de Población y Vivienda 2001 y 2010

La demanda habitacional y la producción pública de vivienda

En los diez años que van de 1992 a 2001, el Estado generó un total de 457.140 viviendas y “otras soluciones” habitacionales⁵, es decir un promedio de 45.714 soluciones/año. En el período de nueve años comprendido entre 2002-2010, el total de soluciones habitacionales

⁵ Se entiende por “Otras soluciones habitacionales” las mejoras, ampliaciones o completamiento de viviendas.

fue de 470.931, con un promedio anual de 52.325, es decir un 11,1% mayor que en el período previo. Ver cuadro N°14.

Entre 2001 y 2010 la demanda de vivienda por nuevos hogares fue de 2,1 millones, mientras que las viviendas ocupadas crecieron sólo 1,6 millones. El total de la oferta pública, en el período 2002-2010, generada por la Nación y las Provincias (Plan Federal y Fonavi), fue de 470.931 soluciones habitacionales, de las cuales aproximadamente 2/3 son viviendas nuevas (323.699) y 1/3 de “otras soluciones”. Las viviendas nuevas construidas permitieron cubrir el 15,5% de los nuevos hogares que se formaron en el período. En consecuencia, la inmensa mayoría de las nuevas viviendas se produjeron a través del sistema privado formal y en el sistema social de producción no formal.

Cuadro N° 14

Viviendas y Soluciones Habitacionales 1992-2011 ⁶

Años	Viviendas	Otras Soluciones	Total Solución. Habitacionales	Viviendas	Otras Soluciones	Total Soluciones Habitacionales
1992	38.654	0	38.654	100,0%	0,0%	100,0%
1993	37.067	1.223	38.290	96,8%	3,2%	100,0%
1994	37.047	5.280	42.327	87,5%	12,5%	100,0%
1995	38.361	6.678	45.039	82,3%	11,7%	100,0%
1996	41.606	9.172	50.778	81,9%	18,1%	100,0%
1997	45.820	6.695	52.515	87,2%	12,7%	100,0%
1998	49.585	7.424	57.009	87,0%	13,0%	100,0%
1999	48.359	10.055	58.414	82,8%	17,2%	100,0%
2000	36.581	3.353	39.934	91,6%	8,4%	100,0%
2001	28.062	6.119	34.181	82,1%	17,9%	100,0%
2002	19.829	3.175	23.004	86,2%	13,8%	100,0%
2003	22.325	1.700	24.025	92,9%	7,1%	100,0%
2004	20.165	4.209	24.374	82,7%	17,3%	100,0%
2005	41.003	7.170	48.173	85,1%	14,9%	100,0%
2006	44.958	24.427	69.385	64,8%	35,2%	100,0%
2007	53.959	30.094	84.053	64,2%	35,8%	100,0%
2008	41.913	25.470	67.383	62,2%	37,8%	100,0%
2009	45.000	28.630	73.630	61,1%	38,9%	100,0%
2010	34.547	22.357	56.904	60,7%	39,3%	100,0%
2011	33.947	17.504	51.451	66,0%	34,0%	100,0%

Fuente: Consejo Nacional de la Vivienda hasta 2008 y Auditorías, Dirección de control de gestión del Fonavi-SSDUV al 2011

Falta de correspondencia entre las necesidades y posibilidades económicas de la población y la oferta pública de planes habitacionales

⁶ Incluye Fonavi y Planes Federales

El impulso de programas que no se dedican exclusivamente a construir viviendas nuevas comienza en 1993. Desde esa fecha y hasta 2005 aportaron en promedio el 13% del total de soluciones habitacionales. Posteriormente amplían aún más su participación hasta alcanzar en promedio hasta 2011, el 36,8% del total. Esta evolución representó un avance en función de adecuar la oferta a las necesidades que presentan los déficits, sin embargo para corresponderse con la estructura de los déficits actuales sería necesario aumentar mucho más la oferta de “otras soluciones”.

La propia Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación reconoce que el 70% del los déficits habitacionales corresponde a “viviendas existentes que necesitan obras de mejoramiento interno (nuevos cuartos, construcción de cocina y baño, refacciones para mejorar la calidad constructiva de los materiales); mientras que el 30% del déficit necesita de la construcción de una vivienda nueva para solucionar su situación habitacional”⁷.

Si se considera el déficit según la calidad de los materiales, las viviendas recuperables que necesitan mejoras representan, según el Censo 2010, el 89% del total del déficit constructivo. Ver cuadro N° 11.

En lo que hace la asignación de recursos nacionales en los últimos años, si consideramos el financiamiento previsto por los Programas del Plan Federal para 2011, constatamos que 2/3 de los recursos tienen por objetivo la construcción de viviendas nuevas, el 16,8% se destina para la refacción y/o ampliación de viviendas, otro 16% para infraestructura y equipamiento, un 1,4% para fortalecimiento social y sólo 0,3% para regularización dominial. Dicho financiamiento permitiría totalizar 84.854 soluciones habitacionales, de las cuales 2/3 corresponde a viviendas nuevas y 1/3 a refacciones y ampliaciones.

Por otra parte, el proyecto de Presupuesto 2013, estimó que la ejecución de los Programas Federales correspondientes a 2012, permitirían construir 26.937 viviendas y realizar 9.220 “otras soluciones”. El mismo presupuesto estimó par 2013, la construcción de 23.063 viviendas y 10.683 “otras soluciones”. Por lo tanto, en estos últimos años se siguió manteniendo la misma proporción: 2/3 de viviendas y 1/3 de “otras soluciones”.

El Programa de Crédito Argentino (Pro.Cre.Ar)

A mediados de junio de 2012, se conoció el Decreto 902/12 por el cual el Gobierno Nacional creó el Programa de Crédito Argentino Bicentenario (Pro. Cre. Ar. Bicentenario). Esta iniciativa prevé la

⁷ [Ehttp://www.minplan.gov.ar/notas/1394-la-subsecretaria-desarrollo-urbano-y-vivienda-desmiente-publicacion-del-diario-clarin](http://www.minplan.gov.ar/notas/1394-la-subsecretaria-desarrollo-urbano-y-vivienda-desmiente-publicacion-del-diario-clarin)

entrega de 400 mil créditos para la construcción de viviendas a completarse en el período 2012-2016. El financiamiento del PROCREAR se realiza con la participación de diferentes organismos públicos, entre ellos ANSES (Fondo de Garantía) y el Ministerio de Economía y Finanzas Públicas, como así también está planteada la participación de inversores privados. El Banco Hipotecario S.A. es el fiduciario encargado de administrar los bienes que se transfieren al fideicomiso. El Comité Ejecutivo del Fideicomiso está a cargo de los organismos públicos nombrados anteriormente a los que se suman el Secretario de Obras Públicas del Ministerio de Planificación Federal y el Director Ejecutivo del Organismo Nacional de Administración de Bienes.

El Tesoro Nacional realiza un aporte inicial para la conformación del patrimonio del Fondo Fiduciario PRO.CRE.AR. BICENTENARIO y garantiza todas las emisiones de deuda del mismo. A su vez, el Estado nacional otorga tierras fiscales urbanas que pasan a ser parte del patrimonio de ese fondo. El objetivo es impulsar la construcción de 100.000 viviendas por año a partir del otorgamiento de los respectivos créditos a los beneficiarios, ya sea para la construcción de su propia vivienda o para adquirir aquellas que son construidas a través del programa. En 2013, se incorporaron nuevas líneas de crédito para familias que quieran refaccionar, ampliar o terminar su vivienda.⁸

Hacía mucho tiempo que el Estado Nacional no desarrollaba un plan de crédito para la vivienda tan amplio y con tasas de interés tan convenientes. Sin embargo, dicho Programa está pensado principalmente para los sectores de ingresos medios, puesto que las restricciones limitan particularmente a los sectores de menores ingresos, donde especialmente se concentra el déficit habitacional. Las restricciones para acceder al crédito son:

- Tener ingresos netos demostrables con un (1) año de antigüedad mínima.
- Disponer de un terreno, o construir en el de un familiar directo (padre o hijo), o salir sorteado en un plan de vivienda donde el Estado aporta terrenos fiscales.
- Tener entre 18 y 65 años.
- Lograr que la relación cuota - ingreso familiar no supere el 40 %.

⁸ Los montos de los préstamos para construir viviendas son de hasta \$ 350.000, con plazos de entre 20 y 30 años. Las tasas fluctúan entre el 2 % y el 14 %, en pesos, y no se exige un tope mínimo de ingresos. Dependiendo cada línea de crédito, se accederá con o sin terreno previo. Para las líneas de ampliación y terminación, el programa prevé tasas que van desde 2 al 11% (TNA), plazos de hasta 15 años y montos de hasta 175 mil pesos. En ambos casos la vivienda no pueden superar los 150 m2. Para los casos de refacción de vivienda, las nuevas líneas del programa PRO.CRE.AR ofrecen tasas fijas y en pesos que van del 7 al 16% (TNA), plazos de hasta 4 años y montos de hasta 50 mil pesos.

En cuanto a la línea de refacción se destina a aquellas viviendas habitables que necesiten mejorar deficiencias o hacer reparaciones en sus instalaciones. Pueden arreglarse un baño, repararse un techo, cambiar revestimientos y aberturas, reemplazar cañerías o instalaciones eléctricas, cambiar el tanque de agua o realizar perforaciones para agua potable, entre otras refacciones).

Según datos de la Subsecretaría de Vivienda de la Nación de 2008, es en los estratos sociales más bajos que se concentran las situaciones habitacionales deficitarias. Ver cuadro a continuación.

Cuadro N° 15
Déficit habitacional según nivel de ingreso

Nivel socio económico	% de familias con Déficit habitacional
Bajo	51,90%
Medio Bajo	27,80%
Medio	12,60%
Medio Alto	8,10%
Alto	0%

Fuente: SSDUV.

La situación de bajos ingresos de los hogares se da principalmente por la desocupación, la subocupación y la precarización laboral. Según la Encuesta Permanente de Hogares (EPH), en el cuarto trimestre de 2012, la desocupación y la subocupación afectaron al 6,9% y al 9% de la Población Económicamente Activa (PEA), respectivamente. Por otra parte, según el Ministerio de Trabajo, en el tercer trimestre de 2012, la tasa de empleo no registrado para los asalariados mayores de 14 años alcanzó al 35,5% del total.

Por lo tanto, más allá de la mejora de los niveles de empleo que se registró entre los dos últimos censos, aún hay más del 42% de la PEA que no está en condiciones de demostrar que tiene un trabajo, porque está desocupada, o porque tiene un empleo en negro, por lo cual no es elegible para el Pro.Cre.Ar.

Por otro lado, las familias que no disponen de un lote escriturado, que sólo en el caso de las situaciones irregulares de tenencia abarca a más de 1,7 millones de hogares, ven limitado también su acceso, más allá del aporte de suelo urbanizable que hace el Estado Nacional⁹. Se entiende que el encarecimiento del suelo urbano es la principal restricción para acceder a la vivienda, por tanto creemos que es indispensable avanzar en forma efectiva en un proceso de regularización dominial¹⁰ y en la aplicación de normas que recuperen para el Estado la capacidad de regular el mercado de suelo y planificar el desarrollo urbano y territorial. Para ello, hay que poner por delante del negocio inmobiliario la función social de la propiedad, desincentivando económicamente la inversión especulativa y recuperando las rentas extraordinarias que se generan por la acción

⁹ El aporte en tierras que hace el Estado nacional alcanza a 1.810 hectáreas en las 23 provincias, totalizando 86 localidades y/o ciudades, de las cuales 32 corresponden a la Provincia de Buenos Aires con el 40% del suelo a urbanizar y 54 al resto de las provincias. Hay que tener en cuenta que en el país existen 2.000 municipios, de los cuales 135 están en la provincia de Buenos Aires.

¹⁰ Habitar Argentina presentó en 2011 en el Congreso Nacional un proyecto de ley para crear un Programa Nacional de Regularización Dominial.

del Estado, originadas en las inversiones públicas o por los cambios de la normativa del uso del suelo o de los niveles permitidos de edificación¹¹.

Adecuar las políticas públicas a las demandas y a las posibilidades económicas de la población, en particular de los sectores de menores ingresos

La protección integral de la familia y el acceso a la vivienda digna son derechos constitucionales (Art. 14 bis de la Constitución Nacional y Declaraciones, Pactos, Tratados y Convenios Internacionales suscriptos por la República Argentina con carácter Constitucional), que deben traducirse en acciones efectivas por parte del Estado para garantizar al conjunto de la población esos derechos.

El objeto de esta ley es facilitar las herramientas, el financiamiento y las condiciones para que toda familia, cualesquiera sean sus recursos económicos, pueda gozar en forma efectiva del derecho al hábitat. Se entiende por hábitat el acceso a la propiedad o tenencia jurídica segura de la tierra y la vivienda, incluyendo la disponibilidad de infraestructura y servicios básicos (agua corriente, cloacas, electricidad, gas, transporte, etc.) y sociales (educación, salud, recreación, etc.), en asentamientos humanos socialmente integrados y accesibles, que eviten la discriminación y la segregación.

Las acciones emprendidas hasta ahora –más allá de avances en los últimos tiempos- se revelaron insuficientes en volumen de financiamiento, en coordinación de los distintos estamentos públicos y en potenciar o integrar las capacidades y aportes de las organizaciones de la sociedad, para solucionar la problemática habitacional de la población.

Por ello, se propone a través de este proyecto de ley la conformación de un Sistema Integral de Políticas para la Vivienda y el Hábitat que, respetando las autonomías político – financieras de los organismos que lo componen, permita, por una parte, aumentar los recursos destinados al sector y, por la otra, coordinar las acciones del sector estatal, social y privado con el objetivo de hacer efectivo el derecho al hábitat.

¹¹ Habitar Argentina presentó en 2011 en el Congreso Nacional un proyecto de ley Ordenamiento Territorial que incluye esos instrumentos. También, el Consejo Nacional de Planificación Federal ha consensuado un “Anteproyecto de Ley Nacional de Planificación y Ordenamiento Territorial”, de similares características. Por su parte, en 2012, la provincia de Buenos Aires aprobó la ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat y, últimamente, el gobierno de la provincia de Santa Fe envió a la legislatura, en de mayo de 2013, un proyecto similar denominado “Ley de uso del suelo y del hábitat”. Diversos municipios, como el de Trenque Lauquen en la provincia de Buenos Aires, han generado ordenanzas que permiten que el Estado Municipal recupere la facultad de planificar el desarrollo urbano mediante su participación en el mercado de suelo, que pudo adquirir merced a ordenanzas que permiten recuperar las plusvalías urbanas.

Se busca reforzar y alentar los esfuerzos de planificación permanente en un ámbito multisectorial e inter jurisdiccional de coordinación y concertación de políticas de corto, mediano y largo plazo que, partiendo de los subsistemas existentes, a cargo de las políticas habitacionales (nacional y provincial), avance progresivamente hacia un sistema integrado, estableciendo y complementando financiamiento, objetivos y metas comunes, a fin de lograr, en un plazo no mayor de 20 años, eliminar los déficits habitacionales y atender la demanda por crecimiento de la población (artículos 1º, 4º, 20º y 21º).

Dada la insuficiencia de respuestas estatales frente a la complejidad de las diferentes situaciones de problemáticas socio – habitacionales expresadas por las familias y las organizaciones sociales y las características, según las distintas regiones o localidades, se plantea diversificar las propuestas de solución, adecuando los programas públicos a las diferentes realidades sociales y regionales. Se propone (Art. 23), multiplicar y diversificar los componentes programáticos, los cuales se integrarán de acuerdo a las necesidades de cada territorio. Donde la promoción de procesos autogestionarios de producción social del hábitat deberá constituirse en una herramienta fundamental para el logro de los objetivos.

Para hacer frente a los déficits habitacionales críticos, que se concentran en la población de menores ingresos, proponemos establecer un fondo – que denominaremos Fondo para la Producción Social del Hábitat - que atenderá principalmente a estos sectores y a las diversas situaciones deficitarias que padecen. Corresponde al Estado dar prioridad en la aplicación de los fondos públicos a la población que no puede acceder por sus propios medios a una vivienda y a un hábitat digno, lo que no quiere decir que dicha población no tenga nada que aportar y no pueda ser parte de la solución al problema.

A partir de una concepción integral de las políticas públicas (sociales y económicas), es necesario afrontar los déficits habitacionales abordando las causas y trabajando sobre las mismas. El abandono de ciclos educativos formales, la falta de calificación laboral, la desocupación y el trabajo precario son las razones principales que determinan la situación de bajos ingresos de las familias y por ende los problemas habitacionales. El otro gran problema es el encarecimiento del suelo urbanizable, consecuencia de que el Estado fue perdiendo, a expensas del mercado, la capacidad de regular su uso y ordenar la planificación del territorio y del desarrollo urbano.

Un abordaje integral de las políticas públicas habitacionales, puede y debe jugar un papel importante en la lucha contra la pobreza, atendiendo simultáneamente al conjunto de esos problemas. Para ello, se propone una mirada superadora de la vivienda y el hábitat, vistos

sólo de la perspectiva de la obra pública. Se trata de diseñar políticas habitacionales que incorporen y promuevan la participación activa de los destinatarios, permitan su capacitación, tanto en el trabajo de construcción y/o de fabricación de componentes, como en todos los pasos que implica el proceso de gestión y/o autogestión: autodiagnóstico, diagnóstico, diseño, ejecución, control de los recursos y evaluación. Por lo tanto “el proceso” será tan o más importante que el producto habitacional. En definitiva, no se trata sólo de construir viviendas o Infraestructura, sino de favorecer procesos de capacitación y aprendizaje, de organización y empoderamiento de la comunidad.

En los últimos años, distintos programas públicos se guían por esta concepción. Por ejemplo, en la descripción de la política presupuestaria del Ministerio de Desarrollo Social de la Nación, se afirma que “La política social resulta un instrumento de realización y restitución de derechos sociales y promoción de la sociedad organizada, concibiendo como imperativo ético a la persona y su realización. En este sentido, resulta imperioso y necesario considerar a los bienes públicos como valores sociales, evitando concepciones fragmentarias del todo social. La perspectiva debe realizarse como proyecto integral, dado que las personas lo son, para lo cual es necesario articular la política social con la política económica.” Agregando luego que “las políticas sociales así concebidas apuntan a promover la participación activa de los actores locales, vinculando lo social a una política que no se escinde de lo económico y lo productivo” y que “El objetivo fundamental es promover la protección social integral y la restitución de derechos de las familias en situación de vulnerabilidad social y territorial o en riesgo de exclusión social, alentando la promoción de sus capacidades, el ejercicio de la ciudadanía y la inserción laboral y productiva”.

Por su parte, el Programa de Ingreso Social con Trabajo del Ministerio de Desarrollo Social plantea, abrevando en la concepción de la indivisibilidad de las políticas públicas, que “Las acciones se articulan con el Ministerio de Planificación Federal, el de Educación, el de Salud y el de Trabajo y Economía, así como con diversos actores locales, brindando actividades de capacitación y formación integral (cuidado de la salud, seguridad e higiene en el trabajo, oficios, formación ciudadana); fomento y apoyo a la alfabetización, terminalidad educativa primaria y secundaria; promoción de la organización cooperativa y asistencia técnica a entes ejecutores para la implementación del Programa”.

La presente propuesta se basa también en una visión que reconoce la integralidad de los problemas que afectan a la comunidad y en la necesidad que el Estado de respuestas en ese mismo marco, integrando además a la población a través de su participación en dos planos: como derecho a la inclusión y como deber de participar y

capacitarse. La misma está fundamentada en numerosas experiencias realizadas en el país y en Latinoamérica, que han sido exitosas en los términos planteados de acuerdo a evaluaciones y estudios realizados.

Los procesos de autogestión y producción social del hábitat requieren que el Estado facilite la asistencia técnica interdisciplinaria articulada, para lograr los objetivos cualitativos y cuantitativos que se proponen. Se considera necesario además diversificar los componentes programáticos, atendiendo a la multiplicidad de problemáticas habitacionales expresadas por las familias y las organizaciones sociales. Se trata de desarrollar proyectos que promuevan la organización y la autogestión de las familias y grupos organizados, implementando programas flexibles que puedan adecuarse a las diferentes situaciones y sean acordes a las posibilidades de los sectores de menores ingresos, diseñando soluciones habitacionales progresivas y con costos compatibles a las capacidades de pago y/o de los subsidios que pueda aportar el Estado.

Para llevar adelante estas políticas es necesario superar la fragmentación institucional en el Estado, tanto a nivel de órganos de Gobierno como a nivel de las distintas jurisdicciones y promover la concertación entre el sector social, estatal y privado. Por ello se propone, entre otros cambios, la inclusión de los Ministerios de Planificación Federal, Trabajo, Desarrollo Social, Educación, Ciencia y Tecnología, Economía y un representante por los Municipios en el nuevo Consejo Intersectorial de Políticas Habitacionales que estamos proponiendo. Los déficits habitacionales son un desafío a superar con políticas económicas y sociales integradas, que puedan simultáneamente hacer frente a la pobreza, la desigualdad y la marginalidad y avanzar en el goce de otros derechos sociales, como el trabajo, la salud, la educación y la seguridad.

Inversión y Financiamiento

Se requiere para alcanzar estos objetivos y modalidad de trabajo una mayor coordinación y complementación entre los distintos actores, tanto públicos como privados, como una diversificación y rediseño de los programas, con costos compatibles a las posibilidades de pago de las familias, lo cual permitirá una mayor eficiencia en el uso de los recursos y facilitará el recupero de los créditos a otorgar.

Sin embargo, y más allá de los progresos de los últimos años, dado que la inversión pública en vivienda y urbanismo viene de décadas de desfinanciamiento, y que el stock del déficit habitacional es muy importante, para alcanzar los objetivos propuestos en este proyecto, es necesario además aumentar los recursos y darle previsibilidad a la inversión. Se propone, sobre la base la inversión consolidada

(nacional y provincial) que se prevé para este año 2013¹², aumentarla en forma progresiva, para –al cabo de 5 años- alcanzar al 1% del PBI y asegurar este piso de inversión por los 20 años siguientes. Para calcular los recursos del Fondo a crearse se plantea considerar el gasto actual consolidado de Vivienda y Urbanismo más los recursos que aporten otros Programas Nacionales que se integren a Proyectos de Producción Social del Hábitat que tengan por destino: fortalecimiento de la organización comunitaria, completar los ciclos educativos obligatorios, capacitación laboral, financiamiento y/o asistencia técnica para la construcción de vivienda y hábitat y/o desarrollo de emprendimientos productivos de insumos o partes para la construcción, entre otros¹³.

De este modo, se podrá encarar una intensa política para abatir el déficit habitacional, planificando a largo plazo y dando seguridad al desarrollo de los programas y proyectos a emprender. Que el esfuerzo económico a realizar se justifica plenamente puesto que, en primer lugar, se plantea un uso más eficiente de los recursos al proponer un trabajo articulado con el conjunto de programas públicos y que, por otro lado, dicho esfuerzo tiene por objetivo la inclusión social, lo que implica atender los déficits habitacionales críticos que afectan a los sectores de menores ingresos y también mejorar su formación y empleabilidad.

Como parte del financiamiento de esta propuesta, se impulsa el dictado de normas, en todas las jurisdicciones, que permitan recuperar para el Estado la valorización de los inmuebles derivada de la inversión pública o por los cambios normativos producidos por las instancias estatales, directrices de planificación y/o determinación del ordenamiento territorial. También para desalentar la especulación inmobiliaria de quienes mantienen la tierra en reserva o las viviendas ociosas. Es de toda justicia que el aumento de la plusvalía generada por la acción pública sea re-distribuida socialmente, como necesario frenar la especulación inmobiliaria que encarece innecesariamente las propiedades y dificulta el acceso al suelo y a la vivienda.

Por todas las razones aquí expuestas, que hacen al cumplimiento del derecho a la vivienda y al hábitat, se solicita a este honorable cuerpo que acompañe este proyecto de ley.

María R. Díaz.- Elena M. Corregido.- Osvaldo R. López.- Daniel F. Filmus.-

¹² Según el Presupuesto Nacional 2013, la inversión a realizarse vía Fonavi y Plan Federal se aproximaría al 0,5% del PBI.

¹³ La articulación inter-ministerial que se propone incluye considerar los fondos que se aplican para proyectos compartidos de Producción Social del Hábitat.